



Stadt Fürstenau

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Abwägung

zu den Verfahrensschritten:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3
Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2



Ingenieure + Planer

Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Inhaltsverzeichnis

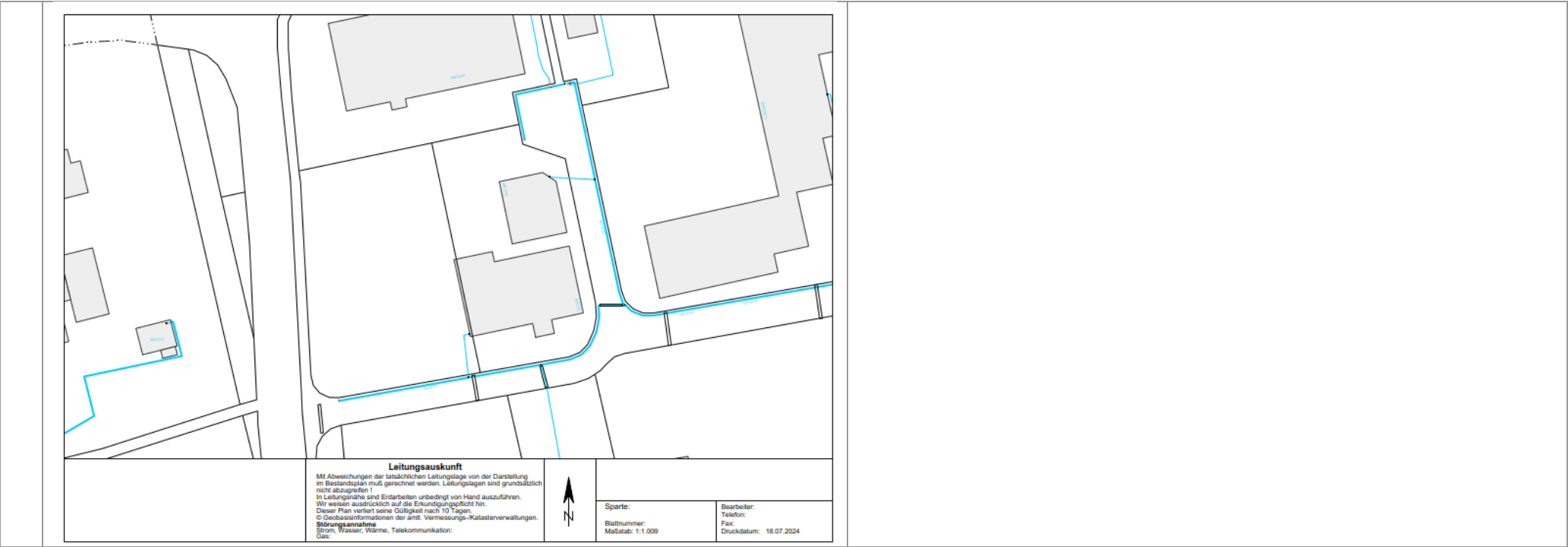
	Seite
A. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG	3
I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	3
1. Stadt- und Kreisarchäologie	3
2. Samtgemeinde Artland	3
3. Niedersächsische Landesforsten -Forstamt Ankum	3
4. Gemeinde Bippen	3
5. Ericsson Service GmbH	3
6. Samtgemeinde Herlake	3
7. Bundeswehr	3
8. Gemeinde Berge	3
9. Bistum Osnabrück	3
10. Handwerkskammer Osnabrück – Emsland- Grafschaft Bentheim	3
11. Samtgemeinde Bersenbrück	3
12. Landkreis Emsland	3
13. Vodafone GmbH	3
14. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr-GB Osnabrück	3
15. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr- GB Oldenburg	3
16. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	3
17. Nowega GmbH	3
18. Samtgemeinde Neuenkirchen	3
19. Polizeiinspektion Osnabrück – Sachgebiet Verkehr	4
20. Amprion GmbH	4
21. Westnetz GmbH	5
22. Wasserverband Bersenbrück	8
23. Deutsche Telekom Technik GmbH -PTI 12	10
24. Landkreis Osnabrück	11
25. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	18
II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	21

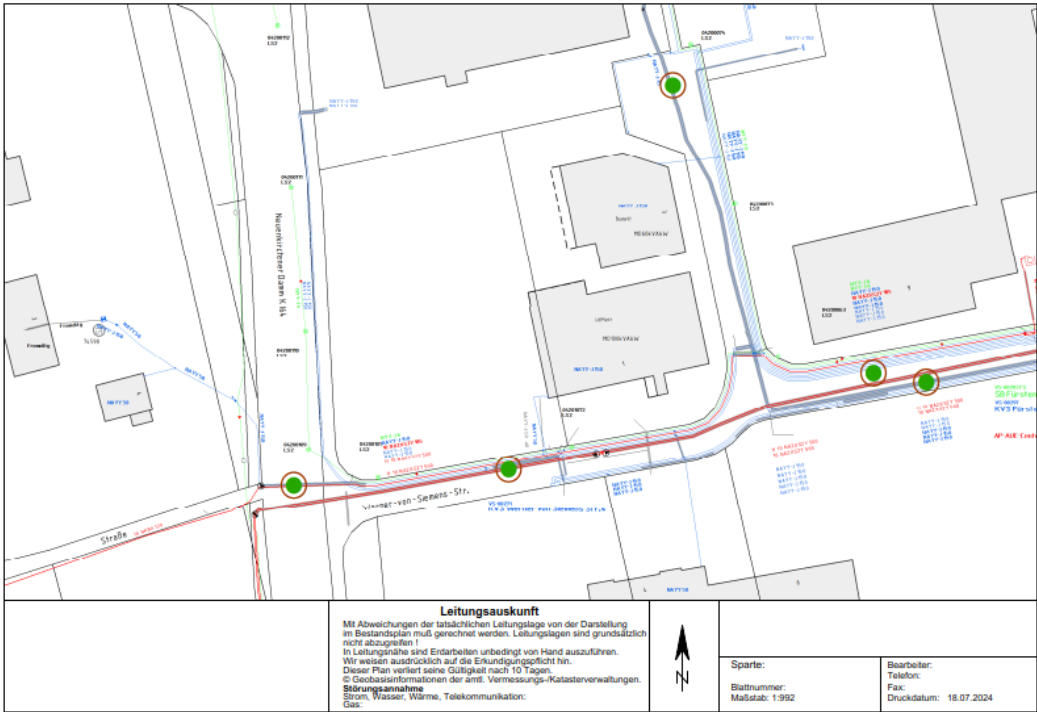
A. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen: 1. Stadt- und Kreisarchäologie vom 01.07.2024 2. Samtgemeinde Artland vom 01.07.2024 3. Niedersächsische Landesforsten -Forstamt Ankum vom 01.07.2024 4. Gemeinde Bippen vom 03.07.2024 5. Ericsson Service GmbH vom 03.07.2024 6. Samtgemeinde Herlake vom 04.07.2024 7. Bundeswehr vom 08.07.2024 8. Gemeinde Berge vom 12.07.2024 9. Bistum Osnabrück vom 12.07.2024 10. Handwerkskammer Osnabrück – Emsland- Grafschaft Bentheim vom 16.07.2024 11. Samtgemeinde Bersenbrück vom 16.07.2024 12. Landkreis Emsland vom 19.07.2024	13. Vodafone GmbH vom 24.07.2024 14. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr-GB Osnabrück vom 26.07.2024 15. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr- GB Oldenburg vom 26.07.2024 16. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück vom 26.07.2024 17. Nowega GmbH vom 29.07.2024 18. Samtgemeinde Neuenkirchen vom 30.07.2024

	Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
19. Polizeiinspektion Osnabrück – Sachgebiet Verkehr vom 01.07.2024		
	aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen grds. keine Bedenken. Ich möchte jedoch darauf hinweisen, dass ausreichend Parkmöglichkeiten auf dem Gelände geschaffen werden, so dass kein Parkdruck entstehen kann.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der nebenstehende Hinweis ist nicht Teil des Regelungsinhaltes dieses Bebauungsplanes, sondern ist auf der nachgelagerten Planungsebene der Baugenehmigung entsprechend des erforderlichen Stellplatznachweises gemäß der NBauO zu beachten und zu regeln. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
20. Amprion GmbH vom 03.07.2024		
	im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die zuständigen Unternehmen, die über Versorgungsleitung verfügen, beteiligt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

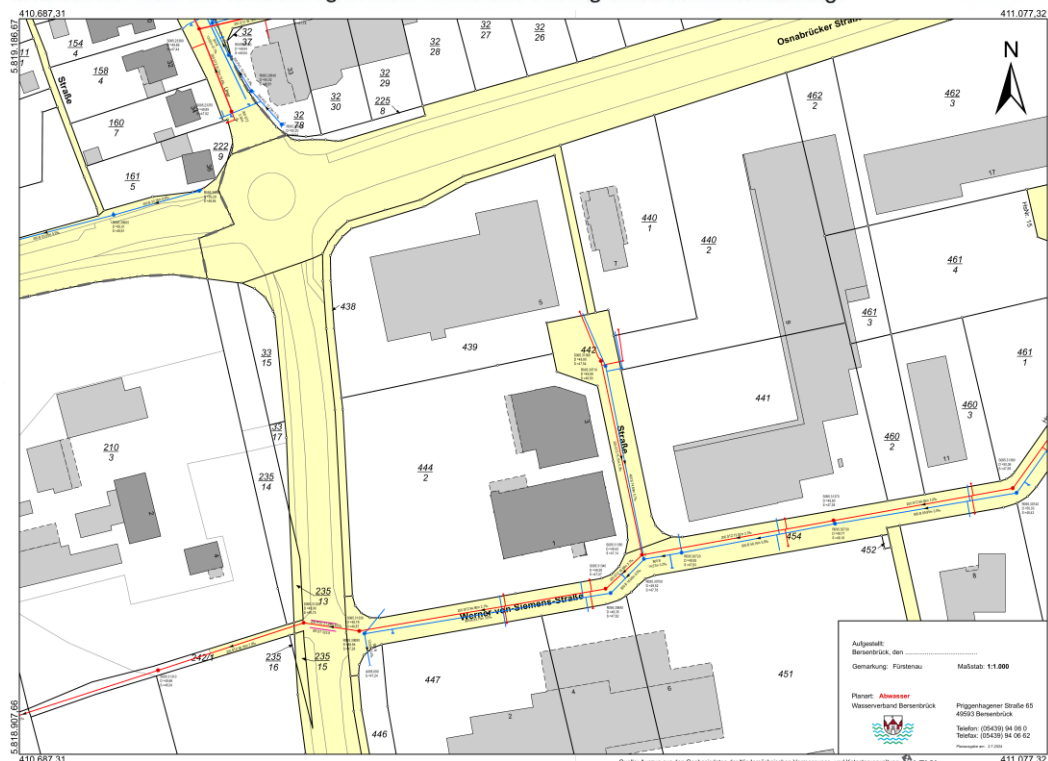
21. Westnetz GmbH vom 18.07.2024	
nach Prüfung Ihrer Unterlagen vom 28.06.2024, teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken zum o.g. Vorhaben bestehen, wenn nachfolgende Anmerkungen Beachtung finden: Bei der Durchsicht der Unterlagen haben wir u. a. festgestellt, dass wir in unmittelbarer Nähe zum Verfahrensbereich Versorgungseinrichtungen unterhalten. Den Verlauf der o. g. Versorgungseinrichtungen können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten über die Lage der Versorgungseinrichtungen informieren. Dafür steht jederzeit unser Online-Auskunftsportal, dass über die Adresse https://bauauskunft.westnetz.de/BauAuskunftService/login.jsp aufrufbar ist, zur Verfügung. Diese Stellungnahme erfolgt im Namen der Netzgesellschaft Osnabrücker Land GmbH & Co. KG als Eigentümerin der Anlage(n).	<u>Beschlussvorschlag:</u> Zur Sensibilisierung der Thematik und zum Schutz von bestehenden Leitungen wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung folgender Hinweis unter Hinweise in die Unterlagen aufgenommen: <i>„Ver- und Entsorgungsleitungen</i> <i>Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung, Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Darüber hin-aus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.“</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



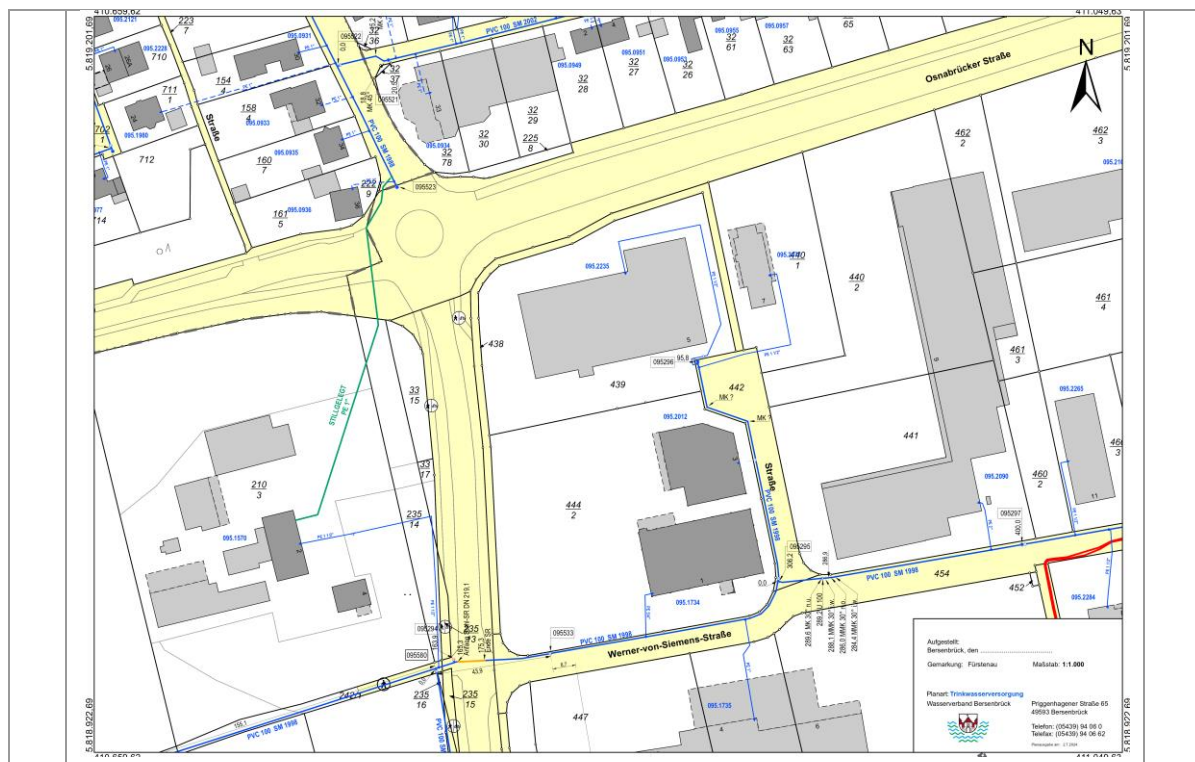


	22. Wasserverband Bersenbrück vom 23.07.2024	
a)	mit Ihrem o. a. Schreiben übersandten Sie mir den Entwurf der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“ der Stadt Fürstenau gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme. Der Wasserverband ist im Bereich der Stadt Fürstenau für die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung zuständig.	zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
b)	Wie Sie dem anliegenden Bestandsplan „Trinkwasserversorgung“ entnehmen können, befinden sich auf dem Grundstück bereits zwei Trinkwasserhausanschlüsse. Ich weise Sie darauf hin, dass diese Hausanschlüsse nicht überbaut werden dürfen. Sollte eine Umlegung erforderlich werden, sind die Kosten vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen.	zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u> Zur Sensibilisierung der Thematik und zum Schutz von bestehenden Leitungen wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung folgender Hinweis unter Hinweise in die Unterlagen aufgenommen: <i>„Ver- und Entsorgungsleitungen Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung, Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.“</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
c)	Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung kann über die vorhandenen Hausanschlüsse erfolgen.	zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- d) Seitens des Wasserverbandes bestehen, unter Beachtung der v. g. Hinweise, keine Bedenken gegen die Planung. In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen und Abwasserleitungen zur Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung und Plandurchführung.



- zu d) **Beschlussvorschlag:**
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



23. Deutsche Telekom Technik GmbH -PTI 12 vom 31.07.2024

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Zur Sensibilisierung der Thematik und zum Schutz von bestehenden Leitungen wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung folgender Hinweis unter Hinweise in die Unterlagen aufgenommen:

„Ver- und Entsorgungsleitungen

Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung, Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Darüber hin-

		<i>aus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.“</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	24. Landkreis Osnabrück vom 31.07.2024	
a)	zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben. <u>Regional- und Bauleitplanung:</u> Wie in der Begründung dargelegt, befindet sich der Änderungsbereich gemäß RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück sowie der zugehörigen Teilfortschreibungen innerhalb des solitär gelegenen Einzelhandelsstandort Aue - Center (Standort Nr. 11.6). Entsprechend einer durchgeführten raumordnerischen Beurteilung vom 6.11.2023 entspricht geplante Erweiterung des Jyskmarktes, welche Anlass zu der Flächennutzungsplanänderung ist, in der angedachten Größenordnung von 950 m² Verkaufsfläche den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.	zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
b)	Im sich parallel in Aufstellung befindlichen Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“ ist mittels textlicher Festsetzung sicherzustellen, dass diese Verkaufsfläche nicht überschritten wird. Ebenso ist sicherzustellen, dass für den ansässigen Baumarkt keine Erweiterung in die Großflächigkeit planerisch ermöglicht wird.	zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u> In den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurde die maximal zulässige Verkaufsflächenzahl für das SO 1 und SO 2 festgesetzt, so dass eine Überschreitung der Verkaufsflächenzahl nicht möglich ist. Um jedoch zu vermeiden, dass im Plangebiet mehrere Märkte entstehen, wird die Geschossflächenzahl (GFZ) gestrichen, die Gesamthöhe von 12 m auf 8,5 m reduziert und die Anzahl der Vollgeschosse von Z= II auf Z=I reduziert. Hierdurch wird eine geordnete Entwicklung des Einzelhandels im Plangebiet sichergestellt und ausgeschlossen, dass gegebenenfalls zusätzliche Märkte im zweiten Vollgeschoss entstehen können, welche ggf. nicht mit der Entwicklung des Einzelhandels in Fürstenau verträglich sind. Dem Hinweis wird gefolgt und die textliche Festsetzung angepasst.

c)	Auch erscheint die im Entwurf gefasste textl. Festsetzung zu weit gefasst. Mit der Festsetzung „Fachmärkte“ wäre auch jeglicher andere, nicht-zentrenrelevante Markt zulässig. Daher wird empfohlen, eine Einschränkung im SO2 auf Einrichtungsfachmärkte festzulegen. Eine solche Konkretisierung kann auch in SO1 als Baumarkt erfolgen. So wäre eine ungeplante und ggf. stadtplanerisch unerwünschte Ansiedlung von Fachmärkten erschwert.	zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u> Die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der nebenstehenden Stellungnahme wie folgt konkretisiert: „a) Sondergebiet SO1 (<i>Baumärkte</i>) <i>Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes wird ein Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung <i>Baumärkte</i> gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.</i> <i>Zulässig sind: <i>Baumärkte</i> mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Definition nicht-zentrenrelevante Sortimente siehe: Fürstenauer Sortimentsliste) mit jeweils maximal 800 m² Verkaufsfläche und den mit der Nutzung im funktionalen Zusammenhang stehenden baulichen Anlagen.</i> <i>Zentrenrelevante Sortimente (Definition zentrenrelevante Sortimente siehe: Fürstenauer Sortimentsliste) sind auf einer Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.</i> b) Sondergebiet SO2 (<i>Einrichtungsmärkte</i>) <i>Im südlichen Teilbereich des Plangebietes wird ein Sondergebiet (SO 2) mit der Zweckbestimmung <i>Einrichtungsmärkte</i> gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.</i> <i>Zulässig sind: <i>Einrichtungsmärkte</i> mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Definition nicht-zentrenrelevante Sortimente siehe: Fürstenauer Sortimentsliste) mit jeweils maximal 950 m² Verkaufsfläche und den mit der Nutzung im funktionalen Zusammenhang stehenden baulichen Anlagen.</i> <i>Zentrenrelevante Sortimente (Definition zentrenrelevante Sortimente siehe: Fürstenauer Sortimentsliste) sind auf einer Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.“</i> Dem Hinweis wird gefolgt und die textliche Festsetzung angepasst.
d)	Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.	zu d) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
e)	Im Sinne der Planklarheit und der Anstoßfunktion wird empfohlen, angrenzende B-Pläne nachrichtlich in der Planzeichnung zu kennzeichnen.	zu e) <u>Beschlussvorschlag:</u> Eine Kennzeichnung ist, da sich das Planrecht ändern kann, nur eine Momentaufnahme und zu einem späteren Zeitpunkt ggf. veraltet und irreführend. Da sich die Zulässigkeit von Vorhaben nur nach dem zugrunde liegenden Bebauungsplan richtet, wird folglich auf eine entsprechende Kennzeichnung verzichtet.

		Des Weiteren ist die Lage der jeweiligen Bebauungspläne unter dem folgenden Link der Stadt Fürstenau abrufbar: https://gis.fuerstenau.de/ServeMap.action?username=bpl&credentials=bpl&configuration=BPLWEB Dem Hinweis wird nicht gefolgt.
f)	Insgesamt wird auf die Anforderungen an Planunterlagen für Bauleitpläne gem. Nr. 41 VV-BauGB und die Regelungen bezüglich Planzeichen, Text, Verfahrensvermerke und sonstige Angaben gem. Nr. 42 VV-BauGB hingewiesen. Demnach sollen gemäß Nr. 42.3 VV-BauGB zeichnerische und textliche Darstellungen oder Festsetzung auf der Planunterlage zusammengefasst werden. „Ein von der Planzeichnung getrennter "Satzungstext" (sogenannte Mantelsatzung) ist unangebracht“ (vgl. Nr. 42.3 VV-BauGB). Weiter wird unter Nr. 42.4 VV-BauGB aufgeführt, welche weiteren Angaben in die Planzeichnung aufzunehmen sind. Die vorliegenden Unterlagen entsprechen den Anforderungen nicht. Die Planunterlagen sollten diesbezüglich bis zur förmlichen Auslegung überarbeitet und vervollständigt werden. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage vollständiger Planunterlagen abgegeben werden.	zu f) <u>Beschlussvorschlag:</u> Für die Erleichterung der Verfahrensdurchführung wurden die Planunterlagen auf die Planzeichnung und die Legende reduziert, um ein gängiges DIN-Format zu erhalten, das leichter zu vervielfältigen ist. Die Planunterlagen werden zum 2. Beteiligungsschritt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die nebenstehenden Anforderungen erfüllen. Dem Hinweis wird gefolgt.
g)	<u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u> Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Sondergebiet Utdrift Erweiterung" der Stadt Fürstenau keine Bedenken. Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer und paläontologischer Bodenfunde nach § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes wird in den Hinweisen/Empfehlungen zum B-Plan hingewiesen.	zu g) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
h)	<u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:</u> Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“ keine Bedenken. Unzulässige Geruchsmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Ausführungen zum Immissionsschutz sind in der Begründung mit Umweltbericht in Kap. 3.1 des Umweltberichtes auf Seite 16 kann gefolgt werden.	zu h) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

i) **Untere Naturschutz- und Waldbehörde:**

Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Sondergebiet Utdrift Erweiterung" in der Stadt Fürstenau bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich keine grundsätzlichen Bedenken.

Wichtige Elemente des Umwelt- und Naturschutzes sind in den Bebauungsplan Nr. 80 aufzunehmen. Hierzu zählen neben einem Verbot von Kies- und Schotterflächen z.B. die Verpflichtung zu Dach- und Fassadenbegrünungen, die Anlage von Solardächern, die Minimierung der vollversiegelten Flächen (bspw. durch Verwendung von Rasengittersteinen auf Parkplätzen) und die Pflicht zu einer naturnahen Grünflächen- und Grabengestaltung. Insbesondere die Anlage von Grün- und Solardächern auf gewerblichen Gebäuden ist vorzuschreiben.

zu i) **Beschlussvorschlag:**

Es handelt sich bei der hier vorliegenden Planung um eine Erweiterung von zwei bestehenden Fachmärkten. Im Zuge der geplanten Erweiterung soll der Gebäudebestand baulich vergrößert werden.

Eine Verpflichtung zur Ausstattung von Neubauten mit mehr als 50 m² Dachfläche mit Photovoltaikanlagen besteht bereits über § 32a der Niedersächsischen Bauordnung.

In den textlichen Festsetzungen unter Punkt 5 ist darüber hinaus für bauliche Anlagen mit Flachdächern von mehr als 50 m² Dachflächengröße und einer Dachneigung < 15° eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Ausnahmen sind für die Errichtung von Anlagen für solare Energiegewinnung zulässig. Hierunter fällt auch die gemäß § 32a NBauO bestehende Verpflichtung zur Errichtung von Dachflächen-PV. Über diese 50 % hinaus obliegt es dem Vorhabenträger, freiwillig zu entscheiden, ob Dachbegrünung oder eine Kombination von Dachbegrünung und solarer Energiegewinnung vorgesehen wird. Hierdurch sollen eine gewisse Flexibilität für die nachgelagerten Planungs- und Umsetzungsebenen gelassen und gleichzeitig Anreize geschaffen werden, mehr als die gemäß § 32a NBauO (Niedersächsische Bauordnung) vorgeschriebenen 50 % Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen auszustatten, sofern eine Dachbegrünung nicht gewünscht ist. Diese Maßgaben gelten allerdings lediglich für Flachdächer.

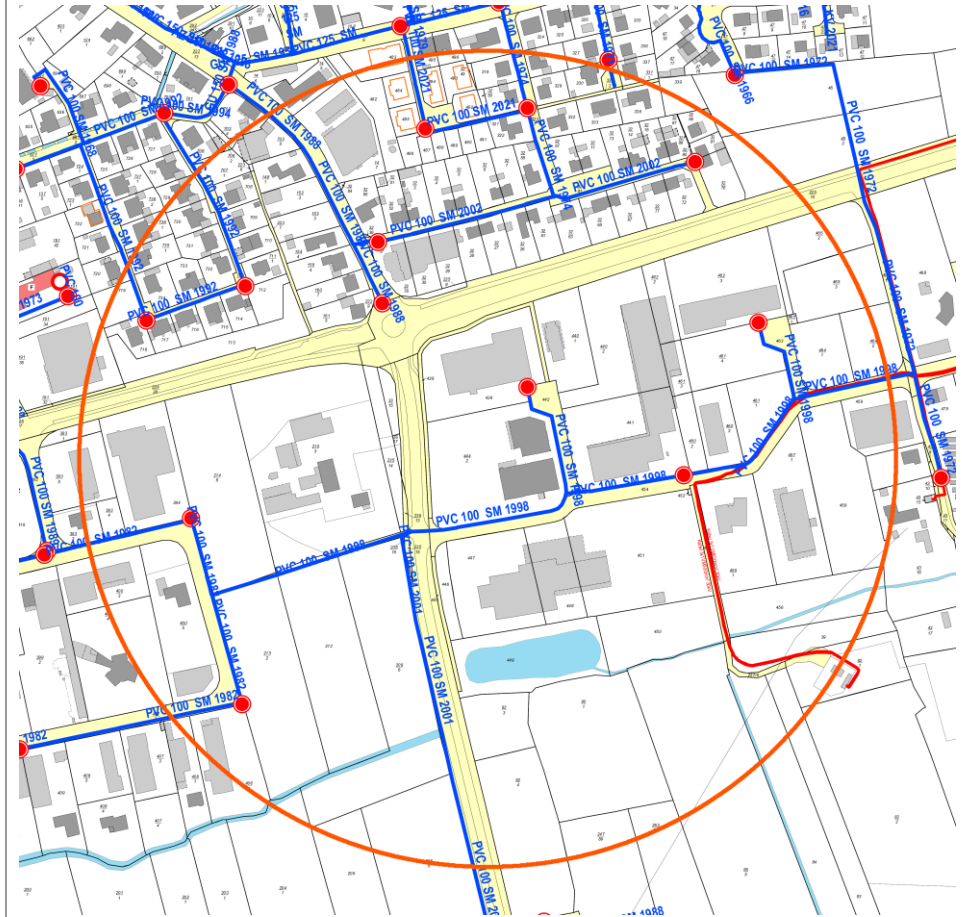
Zum Thema Freiflächengestaltung zielt die nebenstehende Stellungnahme auf ein Verbot von Kies- und Schotterflächen sowie eine Pflicht zur naturnahen Grünflächen- und Grabengestaltung ab. Gräben befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 nicht. Die Grünflächengestaltung regelt sich für etwa die Hälfte der 20 % vorzuhaltenden Freiflächen über ein kombiniertes Pflanz- und Erhaltungsgebot im Westen und Süden des Plangebietes. Analog zur Ursprungsplanung schreibt der Bebauungsplan hier Erhalt bzw. Pflanzung eines überwiegenden Anteils heimischer Gehölze bzw. im Sichtdreieck an der *Werner-von-Siemens-Straße* die Anlage einer Wiese vor. Vorhandene Bäume sind hierbei zu erhalten. Für die verbleibenden, nicht im Detail geregelten Freiflächen verbleiben freie Gestaltungsmöglichkeiten. Eine verpflichtende Gestaltung als Grünflächen ergibt sich bereits aus § 9 Abs. 2 BauNVO, auf einen expliziten Ausschluss von Kies- und Schotterflächen kann daher verzichtet werden.

Darüber hinaus sind im Ursprungsbebauungsplan sowie den umliegenden Bebauungsplänen keine Regelungen beziehungsweise Festsetzungen entsprechend der nebenstehenden Stellungnahme getroffen worden. Da es sich hier

		um ein bereits bestehendes Gebiet mit einer vorhandenen Bebauung auf einer verhältnismäßig kleinen Fläche handelt sind die Auswirkungen auch eher gering. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung sowie des Gleichbehandlungsgrundsatzes wird im Rahmen der Abwägung auf die Festsetzung einer Fassadenbegründung, Rasengittersteine sowie weitere Details zur Grünflächengestaltung verzichtet. Zwecks Sensibilisierung zum Thema Umwelt- und Naturschutz wurden jedoch bereits zur frühzeitigen Beteiligung unter Nr. 10 bis 12 Hinweise/Empfehlungen zur Fassadenbegründung, Regenwasserspeicherung und hinsichtlich einer Kombination von Solarenergie mit Dachbegründung aufgenommen. Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.
j)	<u>Brandschutz:</u> Zu dem o. g. Bauleitplanverfahren nehme ich nach Maßgabe der mir vorliegenden o.g. Unterlagen und soweit daraus ersichtlich in brandsicherheitlicher und feuerlöschtechnischer Hinsicht wie folgt Stellung: Die von hieraus wahrzunehmenden öffentlichen Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind dann als auszureichend anzusehen, sofern die Zugänglichkeit und die Löschwasserversorgung sowohl abhängiger als auch unabhängiger Art gewährleistet sind. • Zugänglichkeit Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 4 NBauO i. V. m. den §§ 1 und 2 DVO-NBauO zu berücksichtigen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein. Der Bereich zwischen den beiden vorhandenen Märkten ist freizuhalten. Es darf dort weder angebaut noch darf der Bereich als Lagerfläche genutzt werden!	zu j) <u>Beschlussvorschlag:</u> Das Plangebiet ist wie bisher im Bestand über die Straße <i>Werner-von-Siemens-Straße</i> ausreichend erschlossen. Der nebenstehende Hinweis ist nicht Teil des Regelungsinhaltes dieses Bebauungsplanes, sondern ist auf der nachgelagerten Planungsebene der Baugenehmigung hinsichtlich des Brandschutzes zu beachten und zu regeln. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Als Löschwasserentnahmestellen sind Hydranten nach DIN 3222/DIN 3221 in das Wasserrohrnetz in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW – Arbeitsblatt W 331, einzubinden. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist durch Vorlage der dafür erforderlichen geprüften hydraulischen Berechnung nachzuweisen.

Im umliegenden Bereich (300 m Umkreis - Luftlinie) befinden sich für die Entnahme von Löschwasser mehrere Unterflurhydranten (siehe Abb. unten).



Gemäß dem Wasserverband Bersenbrück kann nach den durchgeführten hydraulischen Berechnungen eine maximale theoretische Wasserentnahme aus dem bestehenden Leitungsnetz für den Brandschutz von **24 m³/Std. bei 3,5 bar** Versorgungsdruck zum aktuellen Zeitpunkt bereitgestellt werden. Die

		angegebene Wassermenge für den Brandschutz bezieht sich nicht auf die einzelnen Unterflurhydranten, sondern auf das bestehende Leitungsnetz. Es ist zu beachten, dass sich die theoretische Wasserentnahmemenge jederzeit verändern kann, insbesondere in den Sommermonaten, bei Änderungen des Verbrauchsverhalten unserer Abnehmer und bei einer Änderung der Versorgungszone. Eine tiefere Absenkung des Versorgungsdruckes durch höhere Wasserentnahme, wäre eine Versorgung mit Trinkwasser der höherliegenden Abnehmer durch den Verband nicht mehr möglich. Der Wasserverband Bersenbrück ist nach Absprache im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten jedoch bereit, Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung zu stellen. Dabei ist aber jederzeit zu gewährleisten, dass durch die Entnahme von Löschwasser die allgemeine Trinkwasserversorgung nicht beeinträchtigt oder behindert wird. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 (eine Löschwassermenge von 96 m³/Std. erforderlich). Da die vom Wasserverband bereitgestellte Löschwassermenge nicht ausreichend ist, wird das Regenrückhaltebecken am <i>Neukirchener Damm</i> ergänzend für den Brandschutz als leitungsunabhängige Löschwasserversorgung genutzt. Hierdurch wird der Brandschutz in Bezug auf die Löschwasserversorgung im Plangebiet sichergestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
I)	• Löschwasserversorgung - unabhängig Die Gefahrenabwehr im Brandfall nur auf die leitungsabhängige Löschwasserversorgung auszurichten, ist brandsicherheitlich und auch feuerlöschtechnisch erheblich bedenklich. Gemäß der Untersuchung des Ingenieurbüros Tovar aus dem Jahr 2001 dient ein Regenrückhaltebecken als Nassbecken am Neuenkirchener Damm mit einem Volumen von ca. 1.400 m³ als unabhängige Entnahmekuelle für das betreffende Plangebiet. Es wird davon ausgegangen, dass dieses Becken noch intakt und mit den erforderlichen Entnahmeeinrichtungen gemäß DIN 14210 und Aufstellflächen für die Feuerwehr ausgestattet ist.	zu I) <u>Beschlussvorschlag:</u> Als leitungsunabhängige Löschwasserversorgung dient das Regenrückhaltebecken am <i>Neuenkirchener Damm</i>, sodass die fehlende Leistung aus der leitungsabhängigen Löschwasserversorgung aufgefangen werden kann. Der Erhalt der Funktionsfähigkeit obliegt den nachgelagerten Ebenen. Unter der Annahme, dass das Nassbecken mit Entnahmestelle vorschriftsmäßig Instandgehalten wird, ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

m)	<u>Fachdienst Kreisstraßen:</u> Seitens des Fachdienstes 9 – Straßen bestehen grundsätzlich keine Bedenken, da die Kreisstraße 164 nicht direkt von der verkehrlichen Erschließung des Bebauungsplans betroffen ist. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Werner-von-Siemens-Straße. Da nicht davon auszugehen ist, dass sich durch die Erweiterung die derzeitigen Verkehrsmengen weiter vergrößern, muss der Einmündungsbereich zur Kreisstraße 164 nicht ausgebaut werden. Sollten doch erforderliche bauliche Veränderungen an der Fahrbahn und/oder am Radweg der K 164 durchgeführt werden, sind diese im Vorfeld rechtzeitig mit dem Fachdienst 9 – Straßen abzustimmen.	zu m) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
n)	Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen. Eine digitale Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen.	zu n) <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Vorgaben des BauGB werden bei der Planaufstellung beachtet. Das Abwägungsergebnis wird entsprechend mitgeteilt, der Bebauungsplan wird in den entsprechenden Ordner hochgeladen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
25. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 02.08.2024		
a)	in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Das Plangebiet ist bereits baulich vorgeprägt. Grundsätzlich ist daher mit der Durchführung von Baumaßnahmen zu rechnen. Die Feststellung der Baugrundqualität gehört zu den Grundleistungen der nachgelagerten Planungen. Die Standsicherheit kann nach derzeitigem Kenntnisstand gewährleistet werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- b) Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser [Schreiben](#) vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

zu b) **Beschlussvorschlag:**

Gemäß dem NIBIS-Kartenserver unter „Bergbau“, abgerufen am 06.08.2024 sind für das Plangebiet keine Salzabbaurechtigkeiten und Erdölaltverträge bekannt/vorhanden (Siehe Abb. unten).



Abb. Ausschnitt Bergbau – Plangebiet rot markiert (Quelle: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

c) In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---	--



II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
	Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit von 01.07.2024 bis 02.08.2024 statt. Während dieses Zeitraumes sind keine Bedenken oder Anregungen von den Bürgern vorgetragen worden.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 22. Oktober 2024
Mi/Su -234.017

.....
(Der Bearbeiter)