

Kurzerläuterung einer Bauleitplanung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 3/4 Abs. 1 BauGB

(Unterrichtung über die Planungsabsichten sowie Aufforderung zur Äußerung u. a. bezüglich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung)

Stadt Fürstenau (Landkreis Osnabrück)

**Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 82 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“
- parallel zur 68. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Fürstenau**

Verfahrensrechtliche Hinweise:

Mit den vorliegenden Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sollen die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Bauleitplanung berührt werden können, möglichst frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert werden.

Mit der frühzeitigen Beteiligung soll u.a. der erforderliche Inhalt und Umfang der Umweltprüfung näher bestimmt werden. Die vorliegende Kurzerläuterung dient diesem Verfahrensschritt. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass durch diese frühzeitige Beteiligung das „klassische“ Beteiligungsverfahren (§§ 3/4 Abs. 2 BauGB) nicht ersetzt wird. Dieses folgt nach Fertigstellung der Planentwürfe und der Begründung mit Umweltbericht in einem gesonderten Verfahrensschritt.

Im Parallelverfahren erfolgt die 68. Änderung des FNP der Samtgemeinde Fürstenau, die einen identischen Geltungsbereich aufweist.

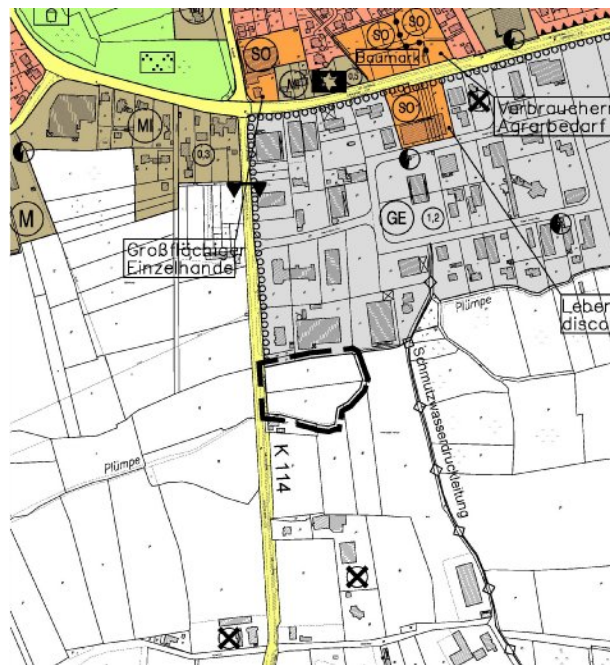
Lage und Größe des Plangebietes, Bestandssituation, Fachplanungen:

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet liegt südlich der engeren Ortslage der Stadt Fürstenau, unmittelbar östlich der Hollensteder Straße (K 114). Ein Abschnitt des Gewässers „Plümpe“ bildet im Süden des Plangebietes die Grenze. Die Flächen werden derzeit überwiegend noch landwirtschaftlich als Acker genutzt; entlang der Plümpe stehen Einzelbäume. Nordöstlich grenzen Gewerbeflächen und Wohnnutzungen der Ortslage an, direkt südlich besteht Wohnbebauung im Außenbereich, ansonsten liegen im Umfeld überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Einzelbäume und lineare und kleinflächige Gehölzstrukturen.



Luftbild des Plangebietes (gelber Umring), ohne Maßstab

Für das Plangebiet bzw. den Änderungsbereich des FNP besteht derzeit noch kein Bebauungsplan. Nördlich besteht der B-Plan Nr. 22 „Koppelkamp“ der Stadt Fürstenau, insbesondere mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes.



Da der aufzustellende B-Plan Nr. 82 von den Darstellungen des geltenden FNPs abweicht, ist zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB eine entsprechende Änderung des FNPs erforderlich. In der parallel durchgeführten 68. Änderung des FNPs der Samtgemeinde Fürstenuau wird der Änderungsbereich überwiegend als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und der Abschnitt des Fließgewässers Plümpe wird als Wasserfläche dargestellt.

Planungsabsicht, Verkehrserschließung (siehe auch anliegenden Planentwurf):

Die Feuerwehr der Stadt Fürstenau benötigt dringend Erweiterungsflächen, u.a. für ein Gerätehaus sowie Stellflächen für Fahrzeuge. Damit erhalten in der Planung die Belange des Gemeinwesens, und der städtebaulichen Fortentwicklung ein besonderes Gewicht. Hierzu sollen im Plangebiet insbesondere Gemeinbedarfsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2, zulässig sind max. zwei Vollgeschosse (II) in abweichender Bauweise (a50+), d.h. Gebäude über 50 m Länge sind zulässig.

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Hollensteder Straße unmittelbar auf das Feuerwehrge-lände, eine innere Erschließung ist nicht vorgesehen. Entlang der Nordgrenze erfolgt die Auswei-sung einer 3,0 m breiten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Zur Ein-bindung des Plangebietes in die Landschaft sowie zur Schaffung von Grünvernetzungen und Puffer-zonen wird im Süden und Osten eine 7,0 m breite private Naturschutzfläche (Typ „A“) zur Entwick-lung eines naturnahen Uferbereichs der Plümpe ausgewiesen. Die Plümpe wird zudem als Wasser-fläche festgesetzt.

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, Vermeidungs-, Minimierungs- und Aus-gleichsmaßnahmen:

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden u.a. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Land-schaftsbild vorbereitet (u.a. Bodenversiegelungen, Tief- und Hochbaumaßnahmen, Verkehrszunah-me durch Ziel- und Quellverkehr etc.). Dabei sind Umweltauswirkungen zu erwarten, die die Schwel-le zur Erheblichkeit überschreiten könnten. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist im vorliegenden Fall insbesondere mit Auswirkungen zu rechnen auf: Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie auf den Menschen und seine Gesundheit (insbesondere z.B. Verkehrs- und Ge-werbelärm sowie landwirtschaftliche Gerüche).

Aufgrund der angrenzend bereits bestehenden Verkehrsflächen, der bestehenden Gewerbenutzun-gen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist beim derzeitigen Stand der Planung kein planungsverhinderndes Konfliktpotential zu erwarten. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass po-tentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen und der geplanten baulichen Nutzung vermieden bzw. bewältigt werden können.

Potenzielle Hochwassergefahren:

Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten (ÜSG) und außerhalb von Hochwassergefahrengebieten (HQextrem-Bereichen). Laut der Hinweiskarte Starkre-gengefahren für Niedersachsen (Internet: Geoportal.de, Menü „Klima und Wetter“, Thema „Starkre-gen“, „Land Niedersachsen, Hinweiskarte Starkregengefahren“) kann das Plangebiet bei einem ex-tremen Starkregenereignis (100 mm/qm/h) insgesamt zwischen 0,05 m bis 1,0 m sowie im Südwest-en und entlang der Plümpe zwischen 1,0 m bis 2,0 m überflutet werden.

Weitere Details hierzu sind den Hinweiskarten im Internet zu entnehmen. Die Karte der Starkregen-ereignisse stellt auch vorhandene Geländemulden und -senken dar, unabhängig von den vor Ort bestehenden Versickerungsbedingungen. Eine Überflutung ist bei Starkregen möglich, es kann aber auch viele Jahrzehnte trocken bleiben.

Altlasten, Altstandorte:

Gemäß dem Umweltatlas des Landkreises Osnabrück bestehen ca. 300 m bis 500 m im Umkreis des Plangebietes vier Altablagerungen (KRIS-Nrn. 74079170016, 74079170033, 74079170040, 74079170058). Derzeit liegen zum Gefährdungspotenzial für die vorliegende Planung keine genaue-ren Daten vor, daher wird die Untere Bodenschutzbehörde um Stellungnahme gebeten.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Auf Basis der naturschutzfachlichen Eingriffsbewertung und der erforderlichen Fachgutachten (u.a. Artenschutz, Wasserwirtschaft, Lärmschutz, Gerüche) sollen entsprechende Vermeidungs-, Minimie-rungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet und in die Festsetzungen des B-Plans übernommen werden.

Zur Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden, neben den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, auch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die von der Stadt angestrebte Vollkompensation soll daher voraussichtlich auf externen Kompensationsflächen erfolgen. Die Details der Ausgleichsmaßnahmen werden im Laufe des Planverfahrens konkretisiert und ggf. mit den zuständigen Behörden vorabge-stimmt.

Umweltprüfung und Umweltbericht (UWB):

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB soll entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht (UWB) zu beschreiben und zu bewerten. Dieser UWB wird gleichzeitig auch UWB zur parallel durchgeführten 68. FNP-Änd. der Samtgemeinde Fürstenau.

Ferner sollen folgende Gutachten und Fachbeiträge erstellt werden:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, insbesondere zur Avifauna;
- Fachbeitrag Schallschutz insbesondere zum Verkehrs- und Gewerbelärm;
- Beurteilung zu landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen (Gutachten, sofern erforderlich);
- Naturschutzfachliche Beurteilung mit Aussagen zu möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, zu Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung sowie zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (dieser wird in den Umweltbericht integriert);
- Wassertechnische Voruntersuchung mit Nachweis der schadlosen Ableitung/Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers und zur Ableitung des Schmutzwassers.

Darüber hinaus liegen vor:

- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück (RROP) 2004,
- Neuaufstellung RROP Landkreis Osnabrück. laufendes Verfahren (Stand: 3. Auslegung, Februar/März 2025),
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück (2023),
- Flächennutzungsplan Samtgemeinde Fürstenau

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.