

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)

Samtgemeinde Fürstenau (Landkreis Osnabrück)

68. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) - parallel zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 82 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ der Stadt 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 Aufstellung des B-Plans Nr. 82 der Stadt Fürstenau, der einen identischen Geltungsbereich aufweist.

Lage und Größe des Plangebietes, Bestandssituation, Fachplanungen:

Der ca. 1,1 ha große Änderungsbereich liegt südlich der engeren Ortslage der Stadt Fürstenau, unmittelbar östlich der Hollensteder Straße (K 114). Ein Abschnitt des Gewässers „Plümpe“ bildet im Süden die Grenze des Plangebiets. 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.



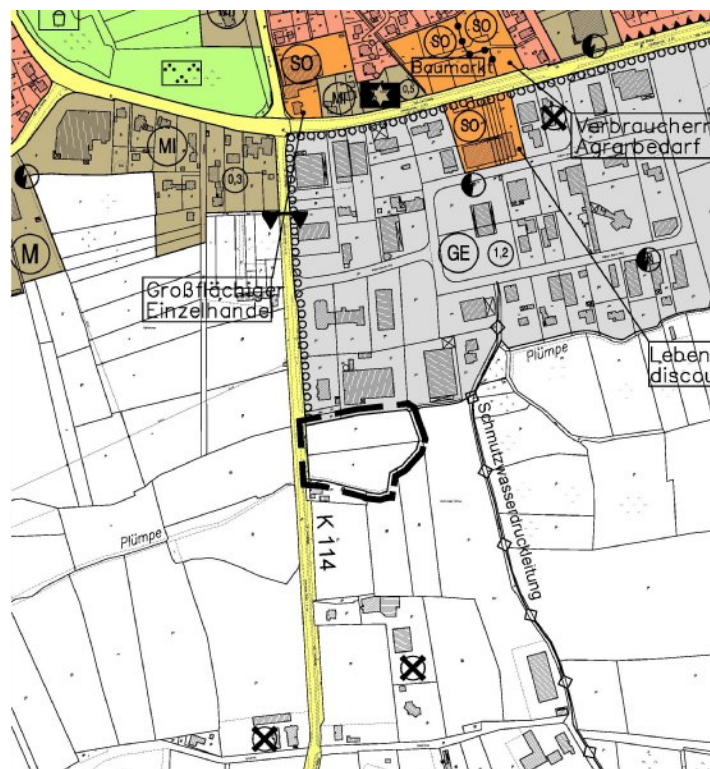
Luftbild des Plangebietes (gelber Umring), ohne Maßstab

Nach der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2004 des Landkreises Osnabrück (RROP) ist das Areal als „weiße Fläche“ (ohne Funktionszuweisung) gekennzeichnet, entlang der Hollensteder Straße (K 114) ist ein regional bedeutsamer Fernwanderweg dargestellt. Im zur Zeit in Aufstellung befindlichen RROP des Landkreises Osnabrück (3. Auslegung Febr./März 2025) liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotenzials und die K 114 ist als Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg „Radfahren“ gekennzeichnet.

Der geltende Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Osnabrück benennt für das Plangebiet sowie weitere Flächen im Verlauf der „Plümpe“ die Zielkategorie „Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“ sowie die „Sicherung und Entwicklung einer auenangepassten Nutzung“. Die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche sind der Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ zugeordnet, für die Ortslage wird zusätzlich eine „umweltoptimierte Innenentwicklung“ als Ziel formuliert (LRP 2023, Zielkonzept Karte 5a). Laut Karte 2 „Schutzgut Landschaftsbild“ werden das Plangebiet und sein Umfeld überwiegend als Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung gekennzeichnet. Es wird zudem auf die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Fernwirkung (3.000) m von Windenergieanlagen sowie auf die akustische und visuelle Beeinträchtigung entlang von Straßen (300 m Bereich) mit mehr als 10.000 Kraftfahrzeugen pro Tag hingewiesen. Die Plümpe ist als naturnahes Fließgewässer gekennzeichnet und die nördlich bestehende Ortslage als „Siedlungsraum“. (LRP 2023).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau wird das Plangebiet derzeit überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich) dargestellt. Nördlich angrenzend liegen gewerbliche Bauflächen.

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

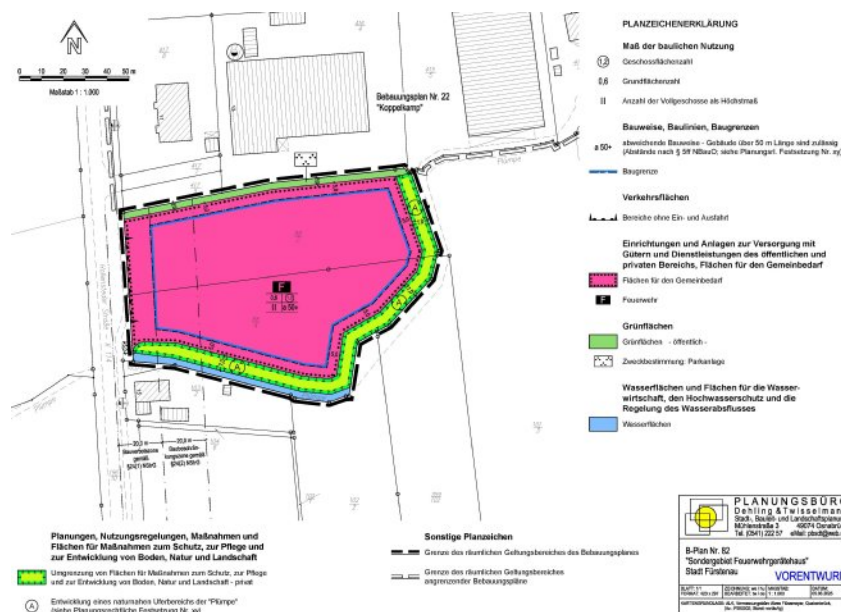


Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

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.



Vorentwurf B-Plan Nr. 82 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ (ohne Maßstab)

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.

Mit der 68. Änderung des FNPs der Samtgemeinde Fürstenau wird der Änderungsbereich überwiegend als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Der Abschnitt des Fließgewässers Plümpe wird als Wasserfläche dargestellt

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden u.a. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet (u.a. Bodenversiegelungen, Tief- und Hochbaumaßnahmen, Verkehrszunahme durch Ziel- und Quellverkehr etc.). Dabei sind Umweltauswirkungen zu erwarten, die die Schwelle 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 Gewerbelärm sowie landwirtschaftliche Gerüche).

Aufgrund der angrenzend bereits bestehenden Verkehrsflächen, der bestehenden Gewerbenutzungen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist beim derzeitigen Stand der Planung kein planungsverhinderndes Konfliktpotential zu erwarten. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass potentielle 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 Starkregengefahren für Niedersachsen (Internet: Geoportal.de, Menü „Klima und Wetter“, Thema „Starkregen“, „Land Niedersachsen, Hinweiskarte Starkregengefahren“) kann das Plangebiet bei einem extremen Starkregenereignis (100 mm/qm/h) insgesamt zwischen 0,05 m bis 1,0 m sowie im Südwesten 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 Starkregenereignisse 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 genaueren Daten vor, daher wird die Untere Bodenschutzbehörde um Stellungnahme gebeten.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Auf Basis der zum parallel aufgestellten B-Plan Nr. 82 der Stadt Fürstenau naturschutzfachlichen Eingriffsbewertung und der erforderlichen Fachgutachten (u.a. Artenschutz, Wasserwirtschaft, Lärmschutz, Gerüche) sollen entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- 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 Fürstenau 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 vorabgestimmt.

Umweltprüfung und Umweltbericht:

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB soll entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB zum B-Plan Nr. 82 der Stadt Fürstenau eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser UWB wird gleichzeitig auch UWB zur 68. Änd. des FNPs.

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.