

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. 79 „Erweiterung Wohnbaufläche Apfelbaumland“ - parallel zur 59. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Samtgemeinde Fürstenau

Verfahrensrechtliche Hinweise:

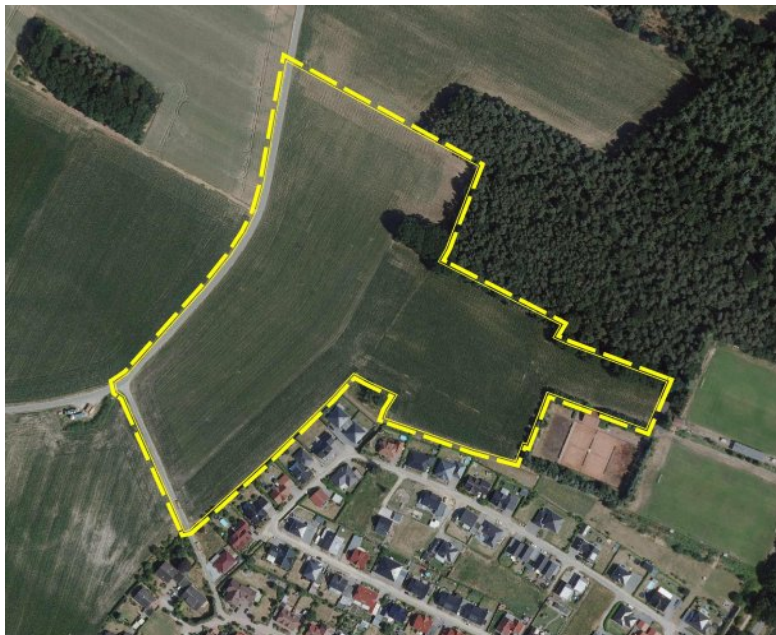
Mit den vorliegenden Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sollen die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Bauleitplanung berührt werden können, möglichst frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch 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 59. Änderung des FNP der Samtgemeinde Fürstenau, die einen etwas größeren Geltungsbereich aufweist. Zwar werden die angrenzenden Straßen teilweise nicht überplant, dafür wird aber eine bereits bestehende Häuserzeile sowie eine kleine Grünanlage südlich des B-Plangebietes in den Änderungsbereich einbezogen.

Lage und Größe des Plangebietes, Bestandssituation, Fachplanungen:

Das ca. 6,7 ha große Plangebiet und der 7,2 ha große Änderungsbereich liegen am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Schwagstorf der Stadt Fürstenau, rund 150 m westlich der Bippener Straße (L 102). Die Straße „Kellinghausen“, bildet die westliche Grenze und im Süden stellt ein Abschnitt der Straße „Am Bramberg“ die Grenze des B-Plans dar. Die Flächen werden derzeit überwiegend noch landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Plangebiet liegt zudem ein kleiner Gehölzbestand mit einem Schuppen/Gartenhaus, der als Garten genutzt wird. Nordöstlich grenzen u.a. Waldflächen an, östlich liegen Tennis- und Sportplätze des Sportvereins Grün-Weiß Schwagstorf e.V.. Südlich besteht Wohnbebauung der Ortslage, westlich besteht eine kleine Anlage zu Energiegewinnung (Hackschnitzeltrocknungsanlage), ansonsten liegen im Umfeld überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen.



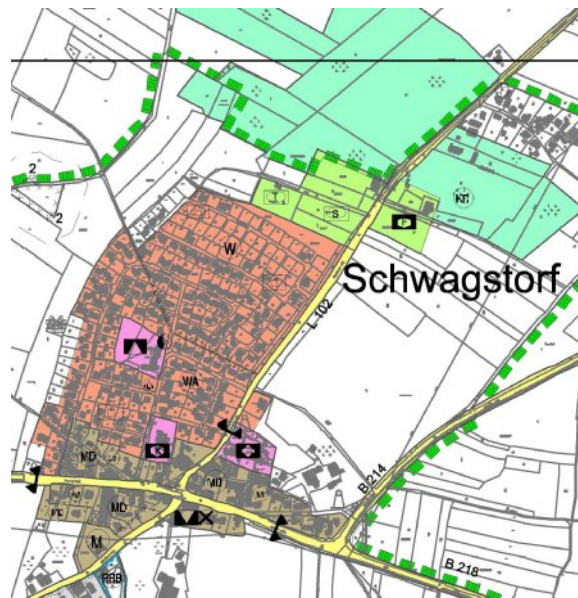
Luftbild des B-Plangebietes (gelber Umring), ohne Maßstab

Nach der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2004 des Landkreises Osnabrück (RROP) liegt das Areal in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung sowie in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft, der nördliche Teil liegt zudem in einem Vorsorgegebiet für Erholung. Im zur Zeit in Aufstellung befindlichen RROP des Landkreises Osnabrück (3. Auslegung Februar/März 2025) liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Der westliche Teil des Plangebiets wird gekennzeichnet als „Vorbehaltsgebiet Freiraumfunktionen“ und der östliche Teil als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – aufgrund besonderer Funktionen“. Nordöstlich grenzt ein „Vorbehaltsgebiet Wald“ an, die „Bippener Straße (L 102) ist als „Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung“ dargestellt.

Der geltende Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Osnabrück benennt für das Plangebiet sowie nördlich, südlich und westlich angrenzende Flächen die Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für die Schutzgüter“ (LRP 2023, Zielkonzept Karte 5a). Der nordöstlich angrenzende Wald wird in die Zielkategorie „Sicherung klimastabiler Wälder im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft“ eingestuft. Laut Karte 2 „Schutzgut Landschaftsbild“ werden das Plangebiet und sein Umfeld überwiegend als Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung gekennzeichnet. Für das nordwestliche Umfeld wird eine mittlere Bedeutung des Landschaftsbildes benannt. Es wird zudem auf die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Fernwirkung (3.000) m von Windenergieanlagen hingewiesen. Die südöstlich vorhandene Bebauung wird als „Siedlungsraum“ gekennzeichnet. (LRP 2023).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau wird das Plangebiet derzeit überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich) dargestellt. Im Norden wird zudem eine Waldfläche dargestellt, die jedoch bis auf einen kleinen Gehölzbestand nicht mehr als realer Bestand vorhanden ist. Nördlich und westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“ an das Plangebiet.

Für das Plangebiet besteht derzeit noch kein Bebauungsplan. Südlich besteht der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 52 „Wohnbaufläche Apfelbaumland“ der Stadt Fürstenau. Der Änderungsbereich des FNP umfasst eine als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Bauzeile dieses B-Plans, die bisher noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt wurde sowie eine mit dem B-Plan festgesetzte Fläche für Naturschutzmaßnahmen. Beide Flächen sind im rechtswirksamen FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Da der aufzustellende B-Plan Nr. 79 von den Darstellungen des geltenden FNP abweicht, ist zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB eine entsprechende Änderung des FNP erforderlich. Zudem sollen die Abweichungen zwischen dem FNP und dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 52 nachgebessert werden.

In der parallel durchgeführten 59. Änderung des FNP der Samtgemeinde Fürstenau wird der Änderungsbereich entsprechend der bestehenden und der geplanten Nutzungen überwiegend als Wohnbaufläche sowie anteilig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Planungsabsicht, Verkehrserschließung (siehe auch anliegenden Planentwurf):

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken soll das Plangebiet insbesondere dem Wohnen dienen. Es wird dementsprechend überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit erhalten in der Planung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein besonderes Gewicht.

Das Plangebiet wird dementsprechend überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (E/D) mit max. zwei Vollgeschossen (II) in abweichender Bauweise (a25), d.h. Gebäude bis 25 m Länge sind zulässig. Weitere Vorgaben (u.a. zur zulässigen Anzahl von Wohnungen, zu Gebäudehöhen etc.) werden im weiteren Verfahren bestimmt und textlich festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt im Süden und Westen ausgehend von den Straßen „Am Bramberg“ und „Kellinghausen“ über eine neue ringförmige innere Erschließungsstraße. Zur **Vermeidung von doppelten Erschließungskosten** wird im geplanten WA entlang der Straßen „Am Bramberg“ und „Kellinghausen“ eine Gehölzhecke aus dicht wachsenden Bäumen und Sträuchern angepflanzt und zudem ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Im Osten soll die von der L 102 zum Sportplatz führende Straße innerhalb des Plangebietes als Fuß- und Radweg festgesetzt werden und in eine weitere ringförmige Erschließungsstraße, mit Anschluss an die westliche Erschließungsstraße, einmünden. Nach Süden ist zudem eine Anbindung über einen Fuß- und Radweg an die Straße „Im Apfelbaumland“ und das dort bestehende Wohngebiet geplant. Ein weiterer Fuß- und Radweg soll zu dem geplanten Regenwasserrückhaltebecken (RRB) führen.

Innerhalb des Plangebietes ist ferner die Ausweisung von zwei Lärmschutzwällen mit einer Breite von 10,0 m geplant. Zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft sowie zur Schaffung von Grünvernetzungen und Pufferzonen werden öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ ausgewiesen. Zudem werden verschiedene öffentliche Naturschutzflächen geplant, u. a. zur Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Siedlungsgehölzen sowie zur Anlage einer Streuobstwiese, im Süden wird innerhalb der Naturschutzfläche außerdem die Anlage eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens festgesetzt.

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 Sportlärm sowie landwirtschaftliche Gerüche und Lärm).

Aufgrund der angrenzend bereits bestehenden Verkehrsflächen, der baulichen Vorprägungen 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) im Südwesten kleinflächig zwischen 0,15 m bis 0,50 m überflutet werden. Mit erheblichen Hochwassergefahren ist insgesamt nicht zu rechnen.

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 besteht westlich des Plangebietes eine archivierte Altablagerung (KRIS-Nr. 74069170005). Derzeit liegen zum Gefährdungspotenzial für die vorliegende Planung keine genaueren Daten vor, daher wird die Untere Bodenschutzbehörde um Stellungnahme gebeten.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Durch die geplante bauliche Nutzung werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Daher soll die angestrebte Vollkompensation auf geeigneten externen Ausgleichsflächen erfolgen. Diese werden im weiteren Verfahrensverlauf konkret benannt und ggf. mit den zuständigen Behörden vorabgestimmt. Im Plangebiet sind Auswirkungen durch Verkehrslärm von der L 102 sowie durch Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Aufgrund der Sportanlagen unmittelbar östlich ist auch mit Sport- und Freizeitlärm zu rechnen. Die Auswirkungen durch Lärm sollen durch ein entsprechendes Schallschutzgutachten ermittelt und bewertet werden. Zum Schutz vor Sport- und Freizeitlärm ist innerhalb des Plangebietes ein 10,0 m breiter Lärmschutzwall geplant. Soweit erforderlich sollen zur Vermeidung erheblicher Störwirkungen weitere Schallschutzmaßnahmen im B-Plan festgesetzt werden. Diese werden im weiteren Planverfahren konkret bestimmt.

Zum B-Plan Nr. 79 wurde eine Wassertechnische Voruntersuchung erstellt. Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse wird von einer dezentralen Versickerung im Plangebiet abgesehen und stattdessen die Ableitung des anfallenden Regenwassers über eine neue Regenwasserkanalisation mit Einleitung in ein ausreichend dimensioniertes, naturnah als Trockenbecken gestaltetes Regenwasserrückhalte- bzw. Versickerungsbecken geplant. Zur Reduzierung der Abflussbelastung des eingeleiteten Regenwassers wird eine Sedimentationsanlage vorgeschaltet. Die Versickerung erfolgt anschließend über bewachsenen Oberboden.

Umweltprüfung und Umweltbericht:

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Die Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht (UWB) beschrieben. Der UWB bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a Satz 3 BauGB). Die zu erwartenden Umweltauswirkungen der beiden Bauleitplanungen (B-Plan Nr. 79, 59. Änd. FNP) werden in dem gemeinsamen Umweltbericht beschrieben und bewertet. Da die Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 79 einen deutlich höheren Detaillierungsgrad besitzt, werden die Umweltbelange entsprechend der Planungstiefe des B-Plans behandelt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen liegt bereits vor:

- Wasserwirtschaftliches Voruntersuchung zum B-Plan Nr. 79 mit Nachweis der schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers und der ordnungsgemäßen Schmutzwasserentsorgung (Ingenieurbüro Westerhaus, Januar 2024).

Ferner sind folgende Gutachten und Fachbeiträge in Bearbeitung oder sollen noch erstellt werden:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, insbesondere zur Avifauna (in Bearbeitung);
- Fachbeitrag Schallschutz (in Bearbeitung);
- 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).

Darüber hinaus liegen vor:

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

Anlagen:

- B-Plan Nr. 79 „Erweiterung Wohnbaufläche Apfelbaumland“ (Vorentwurf, Stand: 16.05.2025);
- Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung (Ingenieurbüro Westerhaus, 01/2024).