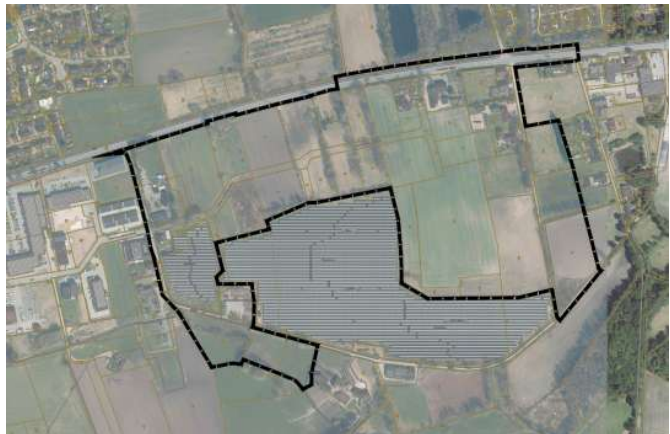




Stadt Fürstenau

Landkreis Osnabrück

**Bebauungsplan Nr. 83,
„Gewerbegebiet Osnabrücker
Straße“**



Entwurfsbegründung

gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Projektnummer: 224334
Datum: 08.06.2026

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich	4
4	Bestandsituation	4
5	Einordnung der Planung	5
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
5.2	Flächennutzungsplan	5
5.3	Bebauungspläne	6
6	Planungserfordernis und städtebauliche Planungsziele	7
7	Städtebauliche Festsetzungen	7
8	Immissionsschutz	11
8.1	Verkehrslärm	11
8.2	Gewerbelärm	11
8.3	Landwirtschaftliche Immissionen	12
9	Erschließung	12
9.1	Verkehrliche Erschließung	12
9.2	Technische Erschließung	13
10	Umweltbelange	15
10.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	15
10.2	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	15
10.3	Klimaschutz / Klimawandel	16
10.4	Besonderer Artenschutz	18
10.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange	18
11	Abschließende Erläuterungen	18
11.1	Altlasten	18
11.2	Denkmalschutz	19
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	19

ANLAGEN

- Umweltbericht inkl. Artenschutzbeitrag (IPW vom Juni 2026)
- Brutvogel-Erfassung 2025 (IPW vom Oktober 2025)
- Faunistische Erfassung zum Projekt: „Bebauungsplan Nr. 83 - Gewerbegebiet Osnabrücker Straße“ Fledermäuse (Axel Donning – Büro für faunistische Erfassungen, Februar 2026)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW vom April 2026)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW vom Juni 2025)
- Straßenvorplanung (IPW vom Mai 2026)

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Stadt Fürstenau, Schloßplatz 1, 49584 Fürstenau eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Wallenhorst, 08.06.2026

Proj. Nr. 224344

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

M.Sc. Jan Philipp Seitz

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

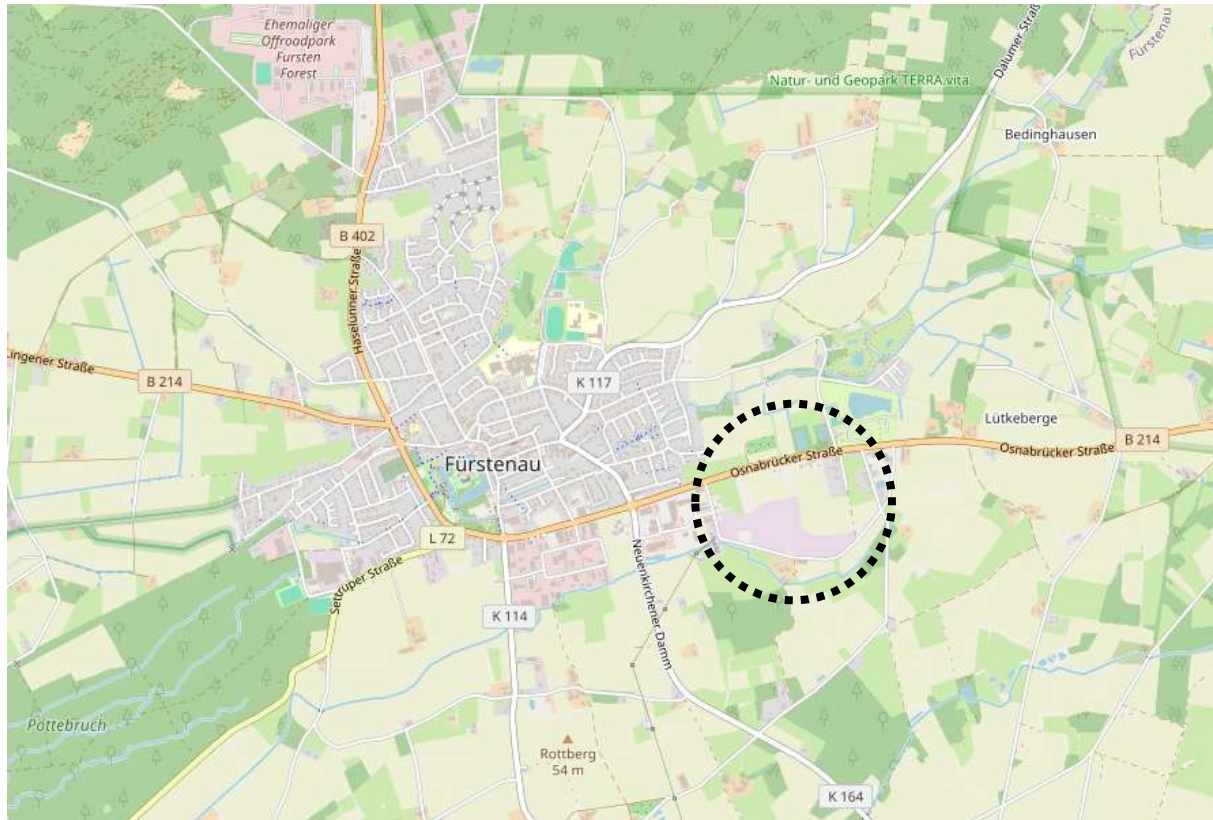
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage Fürstenaus südlich der B 214 „Osnabrücker Straße“, umfasst eine Fläche von ca. 24,6 ha und schließt östlich an das bereits überwiegend bebaute Gewerbegebiet „Utdrift“ an.



Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Für das Plangebiet bestehen seit über 15 Jahren die Bebauungspläne Nr. 53 und 57, welche vorrangig eine gewerbliche Nutzung des Gebiets vorsehen. Eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben konnte in der Vergangenheit aufgrund anderweitig verfügbarer gewerblicher Bauflächen im Stadtgebiet, fehlender Flächenverfügbarkeit sowie der insgesamt sehr kleinteiligen Erschließung nicht realisiert werden. Nun sollen die bestehenden Bebauungspläne überplant und optimiert werden, so dass die Vermarktung der Flächen im Plangebiet zukünftig vorangetrieben werden kann.

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 83 „Gewerbegebiet Osnabrücker Straße“ aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

In einem ersten Verfahrensschritt wird in der Zeit vom bis die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Für die Bürger besteht im Rahmen des

frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich diesbezüglich zu äußern.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs werden alle Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom bis veröffentlicht. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Fürstenau und umfasst in der Flur 5 und 6 die folgenden Flurstücke:

Flur 5: 20/15, 20/17, 50/12, 53/4, 61/10, 65/5, 66/4, 66/9, 68/6, 68/7, 69/2, 73/2, 162/67, 220, 221, 222, 223, 234, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 vollständig sowie 120/2 und 121/4 teilweise

Flur 6: 43/, 43/10, 63, 64, 467/1, 468, 469, 470, 471, 472, 474, 475, 476/3, 477/1, 477/2, 478/1, 478/2, 479, 481/2 vollständig und 480 teilweise

4 Bestandsituation

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage Fürstenaus südlich der B 214 „Osnabrücker Straße“, umfasst eine Fläche von ca. 24,6 ha und schließt östlich an das bereits überwiegend bebaute Gewerbegebiet „Utdrift“ an. Das Plangebiet selbst wird derzeit weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Über das Gebiet verteilt befinden sich mehrere zusammenhängende Baumreihen und Feldgehölze. Insbesondere an der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind vereinzelt Gebäude mit gewerblicher oder Wohnnutzung vorhanden. Im Südwesten des Plangebietes sind ein Solarpark sowie ein Grünschnittsammelplatz vorhanden. Während das Plangebiet in südlicher Richtung nahezu vollständig durch den Solarpark begrenzt wird, erfolgt die Begrenzung in nördlicher Richtung durch die Bundesstraße 214 und im weiteren Verlauf durch die freie Landschaft und den Campingplatz Fürstenau.



Luftbild ohne Maßstab

5 Einordnung der Planung

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2025 für den Landkreis Osnabrück ist mittlerweile in Kraft getreten und ersetzt somit das RROP 2004 inklusive seiner Fortschreibungen. Das RROP 2025 stellt für das Plangebiet im nördlichen Bereich die B 214 als „Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung“ sowie im Süden des Plangebiets ein Vorranggebiet Leitungstrasse (110 kv) dar. Zudem wird der überwiegende Teil des Plangebiets als „Zentrales Siedlungsgebiet“ ausgewiesen. Da das Plangebiet bereits überwiegend durch die Bebauungspläne Nr. 53 und 57 überplant ist und künftig die Darstellung als „Zentrales Siedlungsgebiet“ vorgesehen ist, sind keine Zielkonflikte zu erwarten. Der Bereich des Regenrückhaltebeckens im Südwesten ist als Vorbehaltsgebiet Freiraumfunktion ausgewiesen. Ein grundsätzlicher Widerspruch zu der regionalplanerischen Darstellung wird durch das Regenrückhaltebecken nicht bedingt. Insgesamt sind weite Teile des Plangebiets als Vorranggebiet Trinkwassergewinnung ausgewiesen. Dies war bereits im RROP von 2004 der Fall. Bei dem Schutzgebiet handelt es sich gemäß Umweltservers des Landkreis Osnabrück nicht um ein festgesetztes Wasserschutzgebiet. Mögliche Schutzanforderungen des Vorranggebiets sind im Rahmen von konkreten Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Samtgemeinde Fürstenau weitgehend entsprechend der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans

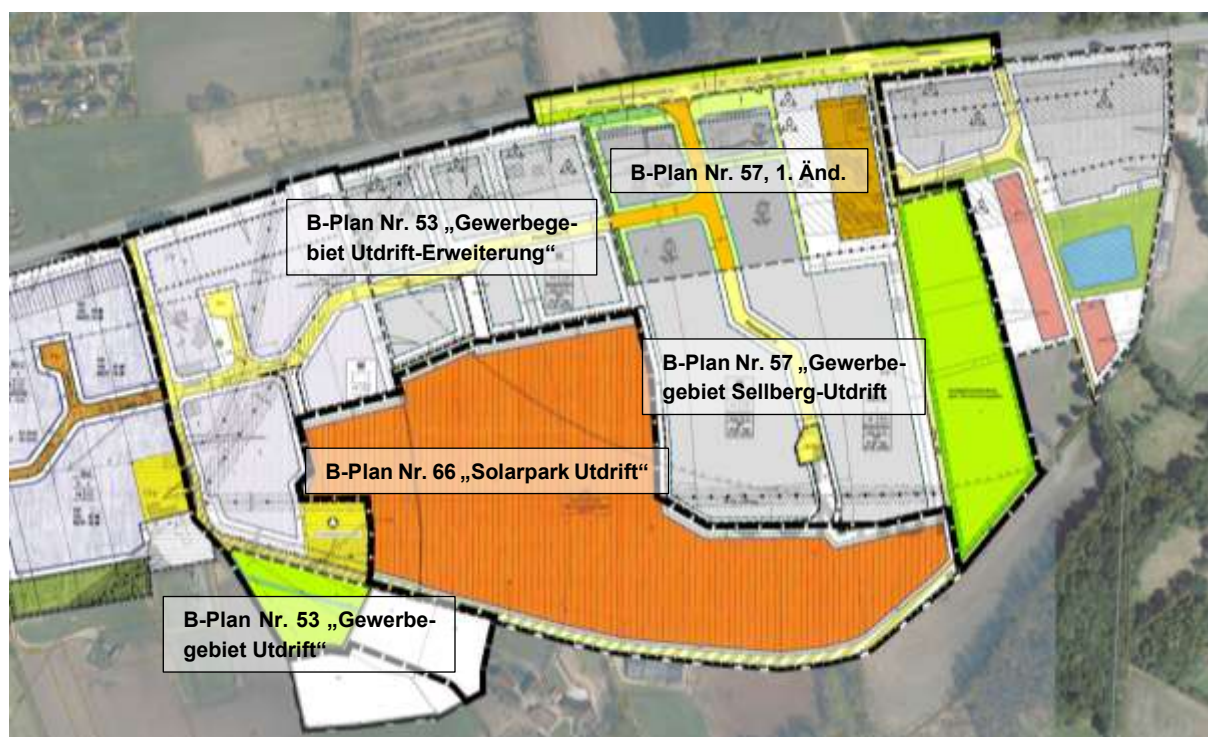
dargestellt und gilt somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abweichend hiervon weist der Flächennutzungsplan im Bereich des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens „Flächen für die Landwirtschaft“ aus. Dies steht der Entwicklungsabsicht des Bebauungsplans nicht grundsätzlich entgegen. Umgekehrt ist im Bereich der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan eine Grünfläche dargestellt. Die Darstellung geht auf frühere Überlegungen zurück, diesen Bereich als Kompensationsfläche zu nutzen. Da eine Umsetzung derzeit und voraussichtlich auch künftig aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich ist, wird die Fläche entsprechend der tatsächlichen Bestandssituation als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die erforderliche Kompensation wird im Umweltbericht (Eingriffsbilanzierung) über anderweitige Maßnahmen/Flächen nachgewiesen und gesichert.

Die Darstellungsunterschiede werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht durch eine Änderung des Flächennutzungsplans bereinigt. Sie betreffen keine Grundzüge der Planung; der Bebauungsplan kann weiterhin als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden und entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen der Samtgemeinde. Eine Anpassung der Flächennutzungsplandarstellung erfolgt – soweit erforderlich – zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge einer redaktionellen Änderung/Fortschreibung.

5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen derzeit die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 53 „Gewerbegebiet Utdrift - Erweiterung“ und Nr. 57 „Gewerbegebiet Sellberg - Utdrift“ inkl. seiner 1. Änderung. Die Bebauungspläne setzen überwiegend (eingeschränkte) Gewerbegebiete fest.



Bebauungsplancollage (ohne Maßstab)

6 Planungserfordernis und städtebauliche Planungsziele

Für das Plangebiet bestehen seit über 15 Jahren die Bebauungspläne Nr. 53 und 57, welche vorrangig eine gewerbliche Nutzung des Gebiets vorsehen. Eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben konnte in der Vergangenheit aufgrund anderweitig verfügbarer gewerblicher Bauflächen im Stadtgebiet, fehlender Flächenverfügbarkeit sowie der insgesamt sehr kleinteiligen Erschließung nicht realisiert werden. Zwischenzeitlich sind die gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet weitgehend veräußert worden, so dass die Vermarktung der Flächen im Plangebiet zukünftig vorangetrieben werden soll. Das Plangebiet soll dazu dienen, kurzfristig auf Erweiterungswünsche ortsansässiger Betriebe und auf Anfragen zur Neuansiedlung von Betrieben reagieren zu können und weist insbesondere durch die unmittelbare Anbindung an die B 214 eine für Gewerbetreibende sehr attraktive Lage auf.

Da sich seit der Aufstellung der bestehenden Bebauungspläne die Rahmenbedingungen im und um das Plangebiet sowie die Anforderungen an moderne Gewerbegebiete geändert haben, soll der Bebauungsplan nun neu aufgestellt und entsprechend angepasst werden. Die Neuaufstellung verfolgt dabei u.a. die nachfolgenden Ziele:

- Anpassung des Regenrückhaltebeckens an den tatsächlichen Bedarf
- Löschung der eingezeichneten Stromtrassen, da diese nicht mehr vorhanden sind
- Löschung der Hinweise auf die Altlasten, da diese nicht mehr erforderlich sind
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (Erhöhung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl)
- Überprüfung der Lärmpegel
- Aufnahme von Umwelt- und Klimaschutzfestsetzungen bzw. -empfehlungen
- Überprüfung der erhaltenswerten Grünstrukturen, Entfernung einzelner Grünstreifen, um Grundstückszuschnitte zu verbessern und Vermarktbarkeit zu optimieren
- Neuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

7 Städtebauliche Festsetzungen

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans dienen dem Zweck, dass sich die Bebauung möglichst sowohl maßstäblich als auch baugestalterisch in das Siedlungsumfeld und das Landschaftsbild einfügt.

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich überwiegend an den Vorgaben aus den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 53 und 57. Entsprechend der vorgenannten Planungsziele werden für das Plangebiet überwiegend Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Ein Teilbereich im Nordosten des Plangebiets wird entsprechend seiner bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 57 sowie der Bestandssituation weiterhin als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Wie bereits in den Bebauungsplänen Nr. 53 und 57 werden Schrottplätze sowie Lagerplätze für Schüttgüter (Sand, Kies, u.ä.) und Baumaterialien weiterhin ausgeschlossen. Lagerplätze

sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Stadt Fürstenau möchte langfristig ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet ohne strukturelle Störungen wie insbesondere hohes zusätzliches Verkehrsaufkommen etablieren. Das Plangebiet soll vorrangig Betrieben des Dienstleistungsgewerbes sowie des produzierenden Gewerbes und Handwerks vorbehalten sein. Zudem befindet sich das Plangebiet am östlichen Ortseingang von Fürstenau, so dass das Erscheinungsbild der zukünftigen gewerblichen Bebauung eine entscheidende Rolle spielt. Durch den Ausschluss der Nutzungen sollen mögliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild ausgeschlossen und die (großflächige) Lagerung von Schüttgütern oder witterungsunempfindlichen Massengütern, die dauerhaft im Freien gelagert werden, verhindert werden.

Um negative Auswirkungen auf den Einzelhandelsschwerpunkt im Stadtzentrum vom Fürstenau zu vermeiden, ist der Einzelhandel innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete in Bezug auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen eingeschränkt. Hierdurch soll das Stadtzentrum Fürstenaus geschützt und langfristig als Standort für Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie für zentrale Einrichtungen gestärkt werden und damit die Versorgung der Bevölkerung sicherstellen. Diese Regelungen zum Einzelhandel unterstützen auch die mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme des Fürstenauer Stadtzentrums verfolgten Ziele zum nachhaltigen Zentrumserhalt. Es wird darauf hingewiesen, dass großflächige Einzelhandelsbetrieb in Gewerbegebieten generell nicht zulässig sind. Die städtebauliche Steuerung dieser Art von Betrieben erfolgt durch die Ausweisung spezieller Sondergebiete.

An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten sind allerdings ausnahmsweise zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs deutlich untergeordnet ist. Feindifferenzierungen hinsichtlich der Zulässigkeit von bestimmten Unterarten von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des in der Festsetzung zugelassenen Produktionsverbindungshandels sind hier gem. § 1 Abs. 9 BauNVO deshalb begründet, weil gerade in kleinen Städten Handwerksbetriebe oder kleinere Produktionsbetriebe auf einen begrenzten Vor-Ort-Verkauf angewiesen sind, aber auch so einen Teil der Nahversorgung ermöglichen.

Die ausnahmsweise zulässigen „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ umgangssprachlich auch als „Betriebsleiterwohnungen“ bezeichnet, sollen ausgeschlossen werden. Der Ausschluss erfolgt, um von vornherein Immissionskonflikte zwischen den gewerblichen/industriellen Abläufen einerseits und den schutzwürdigen Wohnverhältnissen andererseits innerhalb des Gewerbegebiets zu verhindern. Für die Bestandswohnnutzungen, welche bereits durch die Vorgängerbebauungspläne als Gewerbegebiet überplant waren, werden die Regelungen aus den Ursprungsplänen diesbezüglich übernommen. Mit der vorgesehenen Überplanung können die vorhandenen Wohnnutzungen, die zwar Bestandsschutz genießen, durch das Heranrücken von Gewerbebetrieben in einer Weise beeinträchtigt werden, die das Wohnen aufgrund von gewerblichen Immissionen unzumutbar werden lassen. Deshalb verpflichtet sich die Stadt Fürstenau, im Falle der Unzumutbarkeit des Wohnens für die bestehenden Wohnnutzungen infolge der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 83 "Gewerbegebiet Osnabrücker Straße", eine sozialverträgliche Aussiedlung der Wohnnutzungen zu eigenen Lasten und Kosten durchzuführen. Diese betrifft insbesondere das Gebäude "Utdrift" 5. Das Gebäude „Osnabrücker

Straße“ Nr. 48 wurde mittlerweile durch die Stadt erworben und abgerissen. Das Gebäude „Osnabrücker Straße“ Nr. 54 befindet sich mittlerweile ebenfalls im Besitz der Stadt Fürstenau.

Die in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie auf Freiflächen sind nur im GE-9 zulässig. Die vorgenannten Anlagen weisen in der Regel einen hohen Flächenbedarf auf und konkurrieren daher um die nur noch begrenzt zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet. Wie oben beschrieben, soll das Plangebiet vorrangig Betrieben des Dienstleistungsgewerbes sowie des produzierenden Gewerbes und Handwerks vorbehalten bleiben, weshalb ein weitgehender Ausschluss dieser Anlagen erfolgt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet (GE-9) und südlich angrenzend bereits großflächig Freiflächenphotovoltaikanlagen installiert sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Ausschluss in den GE-Gebieten für Freiflächenanlagen gilt und nicht Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an, auf oder in Gebäuden gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO betrifft. Aus gleichen Gründen werden darüber hinaus Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie (Batteriespeicher), soweit sie eigenständig betrieben werden oder der Einspeisung von elektrischer Energie in das öffentliche Stromnetz dienen, ausgeschlossen.

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, um den beabsichtigten hochwertigen Charakter dieses Gewerbegebiets durch die geplanten gewerblichen Nutzungen nachhaltig zu gewährleisten. Diese Nutzungen werden insbesondere ausgeschlossen, um zu verhindern, dass bei ihrer Ansiedlung traditionelle Handwerks- bzw. Produktionsbetriebe im Plangebiet keinen Standort mehr finden können. Die erhöhten Bodenrenditen, die von Vergnügungsstätten erzielt werden, können dazu führen, dass diejenigen Betriebe verdrängt werden und im Zweifelsfall in Nachbarkommunen ausweichen müssen, für die die Gewerbegebietsausweisung originär vorgesehen war. Das Preisgefüge für Grundstücke kann aus dem Gleichgewicht geraten; bodenrechtliche Spannungen können die Folge sein und die für die wirtschaftliche Entfaltung wichtigen Gewerbeflächen stehen für die Weiterentwicklung des arbeitsplatzintensiven Gewerbes eventuell nur noch eingeschränkt zur Verfügung. In Kenntnis benachbarter Vergnügungsstätten könnte zudem die Ansiedlung weiterer traditioneller Gewerbebetriebe und die Vermietung und/oder der Flächenverkauf erschwert werden. Des Weiteren sieht die Stadt Fürstenau die Gefahr eines Trading-Down-Prozesses, da diese Nutzungen zumeist rund um die Uhr stattfinden, das städtebauliche Erscheinungsbild negativ beeinflussen, zu Leerständen führen können und somit insgesamt ein Kippen des Gebietscharakters befürchten lassen.

Aus den vorgenannten Gründen werden die allgemein zulässigen sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Mischgebiet ebenfalls ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt zudem, um Störungen der Wohnruhe zu vermeiden.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) in den Gewerbegebieten von 0,8 entspricht dem Orientierungswert der BauNVO und ist aufgrund der versiegelten Freiflächen z. B. für die erforderlichen Stellplätze erforderlich. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 entspricht der GRZ in Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise. Die Festsetzung der Orientierungswerte soll sicher-

stellen, dass bei nicht unerheblichem Erschließungsaufwand ein wirtschaftlich tragfähiges Nutzungsverhältnis von Bruttobauland und nutzbarer Grundstücksfläche (Nettobauland) erreicht wird. Die GRZ und GFZ für das Mischgebiet von 0,6 bzw. 1,2 entspricht ebenfalls den Orientierungswerten der BauNVO in Verbindung mit der zulässigen zweigeschossigen Bauweise.

Um zu vermeiden, dass die Gebäude untypisch hoch aus dem Gelände herausragen und damit das Orts- und Landschaftsbild stören, ist die maximale Gebäudehöhe über Normalhöhen-null (NHN) begrenzt. Sie orientiert sich weitgehend an der Topographie. Die Höhen im Gewerbegebiet werden so festgesetzt, dass in etwa eine Gebäudehöhe von 12,00 m realisiert werden kann. Im Mischgebiet wird entsprechend der Bestandssituation die Gebäudehöhe auf 10,00 m begrenzt. Zur Förderung der Gewinnung regenerativer Energien darf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen im Gewerbegebiet um 1,00 m überschritten werden. Um funktionsgerechte Betriebsabläufe zu ermöglichen, sind im Gewerbegebiet begrenzte Ausnahmen für einzelne, funktionsgebundene Anlagen um ca. 5 m zulässig.

Bauweise / überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die abweichende Bauweise in den GE-Gebieten ermöglicht im Zusammenhang mit den großflächig zusammenhängend festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Realisierung von funktionsgerechten gewerblichen Gebäuden. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Zu den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung (NBauO).

Flächen für die Abfallversorgung

Im Süden des Plangebiets befindet sich ein Grünabfallsammelplatz. Da dieser auch weiterhin an diesem Standort verbleiben soll, wird dieser entsprechend festgesetzt.

Fläche für die Landwirtschaft

Die private Grünfläche im östlichen Plangebiet, war im Bebauungsplan Nr. 53 als Kompensationsfläche festgesetzt. Da eine Kompensation auf dieser Fläche bis dato nicht erfolgt und auch nicht absehbar ist, wird diese nun entsprechend des tatsächlichen Bestands als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Dies wird in der Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht entsprechend berücksichtigt.

Flächen für die Wasserwirtschaft

Zur Sammlung und Retention des anfallenden Oberflächenwassers, wird im Südwesten des Plangebiet ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

8 Immissionsschutz

8.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von der B 214 „Osnabrück Straße“ beeinflusst. Von dieser klassifizierten Straße gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Die Schalltechnische Beurteilung (s. Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrsräusche in den Mischgebieten am Tag und in der Nacht teilweise und im Gewerbegebiet nur nachts überschritten werden. Aus diesem Grund sind Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan erforderlich. Die Überschreitungen können mit der Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen bewältigt werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen, insbesondere in Form von Lärmschutzwänden, scheiden vorliegend aus städtebaulichen sowie kosten-nutzenbezogenen Gründen aus. Für bestehende Gebäude gilt der Bestandsschutz. In diesem Zusammenhang wurde exemplarisch ein aktiver Schutz des Bestandsgebäudes (Osnabrücker Str. 60) geprüft. Dieser ist jedoch aufgrund des östlich angrenzenden Ziegeleiwegs und der nicht realisierbaren Überstandslänge bei der Errichtung eines aktiven Lärmschutzes in östlicher Richtung nur von geringer Wirksamkeit. Zusätzlich sind Festsetzungen zu den Außenwohnbereichen erforderlich.

8.2 Gewerbelärm

Zur Sicherstellung eines vorsorgenden Lärmimmissionsschutzes wurden für die geplanten Gewerbegebietsflächen Emissionskontingente L_{EK} sowie richtungsabhängige Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ gemäß DIN 45691 dimensioniert und in der Planzeichnung festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass die Kontingentflächen im Plangebiet keine unzulässigen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Bereich der Nachbarschaft hervorrufen können.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 7. Dezember 2017 (Az. 4 CN 7.16) bestehen zwei Möglichkeiten zur Gliederung von Gewerbegebieten. Nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO kann der Plangeber Emissionskontingente für ein Baugebiet festsetzen. In diesem Fall ist das Gebiet in einzelne Teilbereiche mit unterschiedlich hohen Emissionskontingenten zu untergliedern. Alternativ erlaubt § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auch eine gebietsübergreifende Gliederung. Dabei kann der Plangeber ein einheitliches Emissionskontingent für das gesamte Baugebiet festlegen, muss jedoch sicherstellen, dass zusätzlich (mindestens) ein weiteres Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet ausgewiesen wird, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten bzw. ein entsprechend höheres Emissionsverhalten zulässig ist.

Auf Grundlage der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens ist eine gebietsintern differenzierte Gliederung möglich. Für bestimmte Teilbereiche des Plangebiets werden ausreichend hohe Emissionskontingente einschließlich Zusatzkontingente festgesetzt, sodass diese den Anforderungen eines uneingeschränkten Gewerbegebiets entsprechen. Durch die Festsetzung dieser (zusätzlichen) Emissionskontingente wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen. Darüber hinaus bestehen in der Stadt

Fürstenau mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Koppelweg“ sowie Teilen des Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet Utdrift“ uneingeschränkte Gewerbegebiete, sodass sichergestellt ist, dass (mindestens) ein weiteres Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet ausgewiesen ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten bzw. ein entsprechend höheres Emissionsverhalten zulässig ist. Den sich ergebenden Anforderungen aus dem vorstehenden Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wird in dieser Planung somit vollumfänglich entsprochen.

8.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

9 Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll hauptsächlich über die B 214 „Osnabrücker Straße“ erschlossen werden. Hierfür wurde eine Straßenvorplanung für die Anbindung der Bundesstraße an das Plangebiet konzipiert (s. Anlage). Über die Bundesstraße ist das Plangebiet gut mit dem örtlichen und dem überörtlichen Verkehrsnetz verknüpft. Eine weitere Anbindung des Plangebiets besteht über das westliche Gewerbegebiet über die „Werner-von-Siemens-Straße“.

Das innere Erschließungssystem der Bebauungspläne Nr. 53 und 57 wird sinngemäß übernommen. In Ost-West-Richtung ist eine Verlängerung der „Werner-von-Siemens-Straße“ vorgesehen. Diese trifft im östlichen Plangebiet auf die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Planstraße, die von der Bundesstraße nach Süden in einen Wendehammer mündet. Im Westen des Plangebiets ist außerdem eine Geh- und Radweg Anbindung vorgesehen. Der Abfallplatz sowie das Mischgebiet werden, wie bisher auch, über einen Wirtschaftsweg erschlossen. Von diesem Wirtschaftsweg soll auch eine Notzufahrt zum Plangebiet vorgesehen werden. Die genaue Lage soll im Zuge der Vermarktung des Plangebiets festgelegt werden.

In unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich die Bushaltestellen „Aue-Center“ und „Sellberg“ über welche regelmäßige Anbindungen ins Stadtzentrum Fürstenaus sowie das Oberzentrum Osnabrück bestehen.

9.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung – sonstige Versorgungsmedien

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

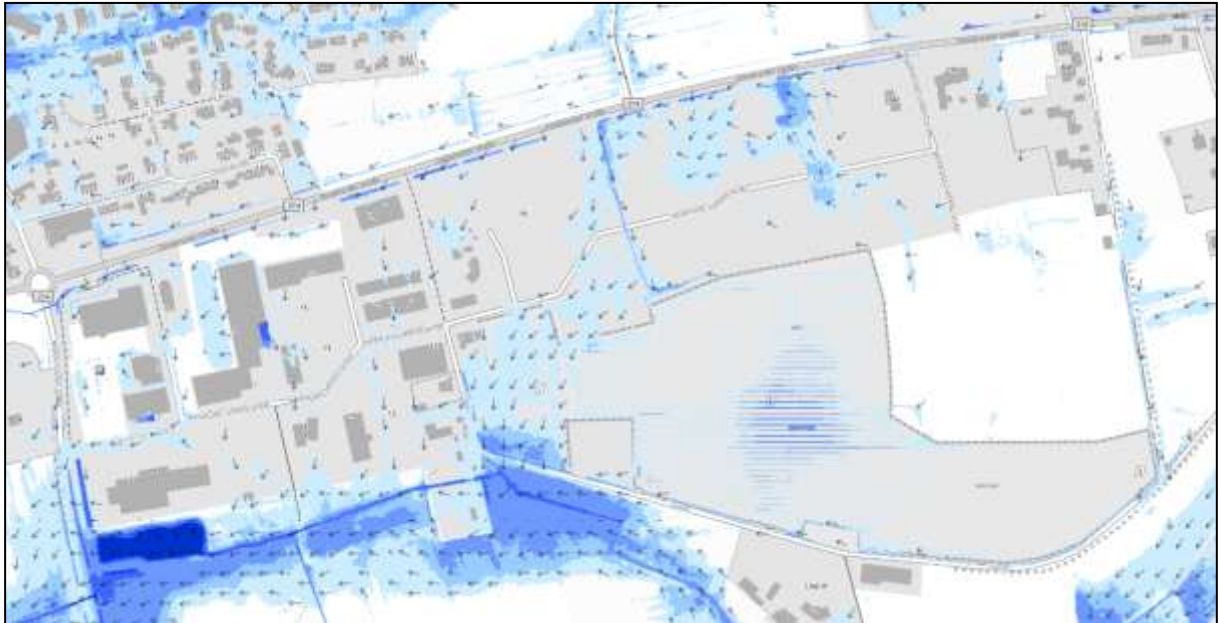
Aufgrund des angetroffenen Bodens und der zu erwartenden Staunässe ist eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse nicht möglich. Daher soll das Oberflächenwasser im überwiegenden Teil des Plangebiets über Regenwasserkanäle in den Planstraßen zum im Südwesten des Plangebiets angeordneten Regenrückhaltebecken geleitet werden. Dort erfolgt eine gedrosselte Ableitung in die Vorflut. Im Zuge des Ausbaus des Regenrückhaltebeckens ist das derzeit mittig durch das geplante Becken verlaufende Gewässer an die südliche Grundstücksgrenze zu verlegen. Das gewerbliche Grundstück im nordwestlichen Teil des Plangebiets wird an das bestehende Regenrückhaltebecken am „Neuenkirchener Damm“ angeschlossen. Die bestehenden Mischgebietsflächen im Nordosten des Plangebiets entwässern, wie bisher, über eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken.

Innerhalb der Fläche für die geplante Regenwasserrückhaltung verläuft das Gewässer III. Ordnung Plümpe. Damit die gesamte Fläche zur Rückhaltung genutzt werden kann, wird das Gewässer auf einer Länge von rd. 130 m an den südlichen und westlichen Flurstücksrand verlegt. Das Gewässer ist mit einer gleichmäßigen Sohlneigung herzustellen und das Gewässerprofil trapezförmig mit wechselnden Sohlbreiten und Böschungsneigungen anzulegen.

Überflutungsschutz - Schadenspotenzialanalyse

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG.

Die Hinweiskarte Starkregengefahren zeigt Simulationsergebnisse zu möglichen Starkregenszenarien. Die hier dargestellten Daten enthalten maximale Überflutungstiefen für ein extremes Niederschlagsereignis ($h_N = 100 \text{ mm/h}$).



Extremes Niederschlagsereignis ($h_N = 100 \text{ mm/h}$) © Geoportal.de

Die Karte zeigt geringfügige Überflutungen (hellblaue Flächen: 10 cm bis 30 cm) im Bereich der Entwässerungsgräben auf der landwirtschaftlichen Fläche und auf den Flächen der Photovoltaik-Anlagen. Das Gelände auf den betreffenden Privatgrundstücken ist hier entsprechend aufzuhöhen und die Entwässerungsgräben zu verfüllen. Grundsätzlich sind alle Gebäude über dem Straßenniveau zu errichten und an die geplante Regenwasserkanalisation anzuschließen. Das Straßengefälle ist so auszurichten, dass bei einem Starkregenereignis das Oberflächenwasser aus dem gesamten Plangebiet hinausgeleitet wird.

Gemäß DIN 1986-100 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ ist der Überflutungsnachweis für Grundstücke > 800 m² befestigter Fläche mit dem mindestens 30-jährlichen Regenereignis zu führen. Durch den Überflutungsnachweis soll sichergestellt werden, dass Regenwasser, welches nicht durch die Grundstücksentwässerungsanlage abgeleitet oder versickert werden kann, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird. Eine unschädliche Überflutung kann beispielsweise durch Hochborde, Mulden oder andere Rückhalteräume wie z.B. Rückhaltebecken, erreicht werden.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet erfolgt über Freispiegelleitungen mit Ableitung in südwestliche Richtung zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Utdrift“. Eine von Norden kommende Schmutzwasserdruckrohrleitung wird in der Straßenparzelle der „Werner-von-Siemens-Straße“ an den nächsten geplanten Schmutzwasserschacht angeschlossen. Die Schmutzwassermengen können noch mit aufgenommen werden.

Grundwasserschutz

Sofern im Zuge von zukünftigen Bauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist zu berücksichtigen, dass ab einer täglichen Fördermenge von 10 m³ eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück, zu beantragen ist.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Osnabrück.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien sichergestellt. Die einzelnen Maßnahmen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Osnabrück und der Ortsfeuerwehr festgelegt.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist vorgesehen, neben den noch festzulegenden Hydrantenstandorten in den Straßenverkehrsflächen (leitungsabhängig, maximale Entnahmemenge 24 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden) im nordöstlichen Bereich des Regenrückhaltebeckens zwei unterirdische Löschwasserbehälter als leitungsunabhängige Löschwasserversorgung mit jeweils 200 m³ Volumen anzuordnen.

10 Umweltbelange

10.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Für den Bebauungsplan Nr. 83 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht - als Bestandteil der Begründung – dokumentiert wird. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass *„die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht die Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biotoptypen-Bestand sind, insbesondere der Verlust von Wallhecken, bei denen es sich um gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile handelt, sowie der Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Versiegelung. Darüber hinaus bedingt die Planung eine fortschreitende Neustrukturierung des Landschaftsbildes, indem sich die gewerbliche Nutzung weiter in östliche Richtung erweitert und damit in die freie Landschaft ausdehnt. Unter Berücksichtigung des planungsrechtlich abgesicherten Bestandes der rechtskräftigen Bebauungspläne, welche bereits vorwiegend eine gewerbliche Nutzung vorsehen, tritt jedoch keine wesentliche Verschlechterung des Landschaftsbildes ein. Die Beeinträchtigungen können durch verschiedene Maßnahmen (Begrenzung der Gebäudehöhe, Eingrünung etc.) zumindest reduziert werden.“*

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das anhand des „Osnabrücker Kompensationsmodells“ ermittelte Defizit von 23.385 Werteinheiten sowie die Überplanung von ursprünglich zum Erhalt festgesetzten und neu zu pflanzenden Wallhecken nach Durchführung von externen Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert wird.“

10.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, wurde im Rahmen des Umweltberichtes eine Eingriffsbilanzierung erstellt. Durch die Planung ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von 69.047 Werteinheiten. Durch Maßnahmen innerhalb

des Plangebiets kann ein Flächenwert von 45.662 Werteinheiten erzielt werden. Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 23.385 Werteinheiten besteht. Weiterhin lässt die Planung einen Verlust von ca. 860 lfm verschiedener Wallhecken zu, die in den Ursrungsplänen zum Erhalt festgesetzt worden sind, und es werden ca. 755 lfm ursprünglich geplanter Wallhecken-Neupflanzungen zurückgenommen. Für das Überplanen von Wallhecken ist die Anlage von Ersatz-Wallhecken im Verhältnis von 1:1,5 vorzusehen ($860 \text{ lfm} \times 1,5 = 1.290 \text{ lfm}$). Für die überplanten Wallhecken-Neupflanzungen wird ein Verhältnis von 1:1 angesetzt (= 755 lfm). Hieraus ergibt sich ein Bedarf an Ersatz-Wallhecken mit einer Gesamtlänge von 2.045 lfm.

Eine Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Es sollen entsprechend der Vorgaben des § 15 BNatSchG die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden.

Gemäß den durchgeführten Berechnungen ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

- Nachweis von 23.385 Werteinheiten
- Ersatz-Wallhecken mit einer Gesamtlänge von 2.045 lfm.

Hierfür stehen folgende Flächen zur Verfügung:

- Gemarkung Hollenstede, Flur 36, Flurstücke 29 und 32
- Gemarkung Fürstenau, Flur 17, Flurstücke 212, 214, 215, 216 und 217

10.3 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Die Inanspruchnahme unbebauter Flächen kann hier nicht vermieden werden, da in diesem Fall insbesondere die Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen höher gewichtet werden. Ziel der Stadt Fürstenau ist es aber, den Anforderungen des Klimawandels gerecht zu werden. Als Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels sind hier folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Begrünung von Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden
- Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser
- Verwendung von versickerungsfähigen Materialien bei PKW-Stellplätzen
- Pflicht zur Anpflanzung von Gehölzen
- Empfehlung zur Fassadenbegrünung

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird die Durchgrünung und Verschattung des Plangebiets gefördert und der Bildung von Hitzeinseln durch großflächig versiegelte Bereiche entgegengewirkt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). Grünflächen werden durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt ("grüner Charakter"). Dies schließt Steinelemente nicht aus, wenn sie sich dem Bewuchs dienend zu- und unterordnen. Großflächige Schottergärten / Schotterflächen sind demnach keine Grünflächen. (Niedersächsisches Oberverwaltungsgericht, Beschluss vom 17.01.2023 (Az.: 1 LA 20/22)).

Durch die Begrünung von Dachflächen und Fassaden können mikroklimatische Veränderungen reduziert und Niederschlagsabflussspitzen begrenzt werden. Es können die öffentlichen Entwässerungssysteme entlastet und Staub und Schadstoffe aus der Luft gefiltert werden. Zudem trägt eine Dach- und Fassadenbegrünung zu einer Verbesserung des Raumklimas der direkt darunter- bzw. dahinterliegenden Räume bei, da die Verdunstung des gespeicherten Regenwassers im Sommer zu einer Abkühlung führt. Im Winter lässt sich der Heizbedarf des Gebäudes zudem durch die isolierende Wirkung, insbesondere der Dachbegrünung senken. Im Übrigen kann eine Dachbegrünung auch zu einer Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung beitragen (u.a. durch Absorbieren schädlicher UV-Strahlungen).

Auch wenn die bauplanungsrechtliche Festsetzung zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser in der Vergangenheit in der Rechtsprechung eher kritisch gesehen wurde, setzt die Stadt Fürstenau hier verbindlich fest, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in geeigneter Form, z.B. in unterirdischen Zisternen, zu sammeln und anschließend zur Bewässerung der privaten Grünflächen und/oder als Brauchwasser zu verwenden ist. So führt z.B. Battis im BauGB-Kommentar R. 115 zu § 9 Abs. 1 Nr. 20 aus: *„... Zulässig sein dürfte seit der Klimaschutznovelle 2011 auch eine Festsetzung, nach der Niederschlagswasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden ist. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser handelt es sich um eine Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz mit der einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden kann.“*

Auch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat sich mit Schreiben vom 27.07.2021 mit dem Titel „Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung“ positiv zu der Möglichkeit geäußert, im Bebauungsplan die Sammlung und anschließende Nutzung von Niederschlagswasser festzusetzen. Dem ist zu entnehmen, dass sich auch die Fachkommission Städtebau mit dieser bundesrechtlichen Auslegungsfrage befasst hat und zu einem Vorschlag der Umweltministerkonferenz betreffend die Stärkung des Belangs der Klimawandelanpassung z.B. durch die Nutzung von Niederschlagswasser zur Bewässerung ausdrücklich festgehalten, dass *„[...] die Vorschriften in § 1 Abs. 7 BauGB und die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB so offen formuliert sind, dass sie den Kommunen als Träger der Planungshoheit alle denkbaren Möglichkeiten eröffnen, Belange der Umwelt und des Klimaschutzes zu berücksichtigen, so dass es keiner weiteren Ergänzungen des BauGB oder der BauNVO aus Gründen des Klimaschutzes bedarf [...]“*.

Aufgrund der vorliegenden Ausführungen kommt die Stadt Fürstenau zu dem Ergebnis, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigt wurden.

10.4 Besonderer Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes sind entsprechende Aussagen im Rahmen der Umweltprüfung erarbeitet worden, die im Umweltbericht dokumentiert wurden. Nach derzeitiger Einschätzung ist davon auszugehen, dass eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG unter Berücksichtigung der vorgezogenen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Baum- und Gebäudekontrollen, Aufhängen von künstlichen Nisthilfen für den Star) vermieden werden kann.

10.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Stadt Fürstenau in ihrer Gesamtabwägung nachzeitigem Stand zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange ausreichend und angemessen berücksichtigt werden. Die Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter ist im Umweltbericht im Einzelnen dokumentiert.

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Altlasten

Die Altablagerung „Fürstenau, Antener Straße“ (KRIS-Nr.: 74069170006) befindet sich etwa 100 m von der nördlichen Grenze des Plangebietes entfernt. Da eine etwaige Schadstoffbelastung im Schicht- bzw. Grundwasser aus der Altablagerung „Fürstenau, Antener Straße“ (KRIS-Nr.: 74069170006) nicht sicher ausgeschlossen werden kann, ist eine Grundwasserentnahme oder -freilegung nur in Abstimmung und mit Zustimmung der unteren Bodenschutzbehörde möglich.

Darüber hinaus befindet sich die Altstandortverdachtsfläche „Utdrift 1“ (KRIS-Nr.: 74079170054) im Plangebiet. An dem Standort wurde von 1976 bis 1996 ein Landhandel betrieben. Der Standort stellte eine altlastverdächtige Fläche aufgrund der ehemaligen Branchenzugehörigkeit (gem. Baden-Württemberger-Liste) dar, auf die sich der Anfangsverdacht begründete. Weitere Unterlagen zum Standort liegen der unteren Bodenschutzbehörde nicht vor. Der Altlastverdacht wurde bisher nicht durch entsprechende Erkundungen bestätigt entkräftet. Die Aktenlage der Stadt Fürstenau liefert zum jetzigen Zeitpunkt keine eindeutigen Hinweise auf das Vorliegen einer Altlast. Falls eine konkrete Planung erfolgt, wird dies bei Bedarf mit der unteren Bodenschutzbehörde und der Stadt geprüft.

Unabhängig davon gilt, dass bei der Planung oder Bebauung von Grundstücken Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, wie ungewöhnlichen Geruch, verfärbtes Erdmaterial oder Erdtanks, unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu melden sind.

11.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

Bodendenkmale / Archäologie

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 83 „Gewerbegebiet Osnabrück Straße“ einschließlich Begründung wird in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau ausgearbeitet.

Wallenhorst, 08.06.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 83 „Gewerbegebiet Osnabrücker Straße“ der Stadt Fürstenau wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich veröffentlicht.

Fürstenau,

.....
Stadtdirektor