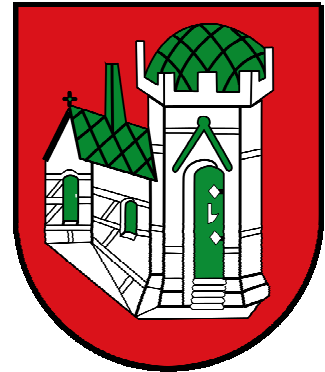


ENDFASSUNG - ENTWURF



STADT FÜRSTENAU
LANDKREIS OSNABRÜCK

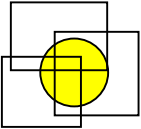
BEBAUUNGSPLAN NR. 82 **„SONDERGEBIET FEUERWEHRGERÄTEHAUS“**

B E G R Ü N D U N G

**DER UMWELTBERICHT MIT ANLAGEN IST ALS GESONDERTER TEXTTEIL
BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG**

BEARBEITET DURCH:

STAND: 16.07.2026

	PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN		
	MÜHLENSTR. 3 49074 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635		
	RAUMPLANUNG	STADTPANUNG	BAULEITPLANUNG
	LANDSCHAFTSPANUNG	FREIRAUMPLANUNG	DORFERNEUERUNG
Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS / SRL			

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Planungsrechtliche Hinweise	3
2 Planungsanlass	3
3 Lage und Größe des Plangebietes	3
4 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben	5
4.1 Fachgesetze	5
4.2 Fachplanungen	7
5 Bestand	9
6 Standortdiskussion	9
7 Planungsabsicht	10
7.1 Flächen für den Gemeinbedarf, Maß der baulichen Nutzung	10
7.2 Sonstige Flächenausweisungen	10
7.3 Verkehrsflächen, Verkehrserschließung	11
7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung	11
8 Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange	13
9 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen	17
9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	17
10 Ver- und Entsorgung	18
11 Brandschutz, Not- und Rettungswege	18
12 Belange des Denkmalschutzes	19
13 Flächenbilanz	19
14 Stellplatznachweis	19
15 Erschließungskosten und Finanzierung	19
16 Bodenordnung	20
17 Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3/4 Abs. 1 BauGB) vorgebrachten abwägungsrelevanten Äußerungen	20
18 Vermerk Veröffentlichung im Internet	20
19 Abwägung der Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3/4 Abs. 2 BauGB)	20
20 Abschließender Verfahrensvermerk	20

1 Planungsrechtliche Hinweise

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB zum vorliegenden Bebauungsplan (B-Plan) eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei wurden die planbedingten Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (UWB) beschrieben und bewertet. Dieser UWB ist als gesonderter Textteil Bestandteil der vorliegenden Begründung und gleichzeitig auch UWB zur parallel durchgeführten 68. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Fürstenau

2 Planungsanlass

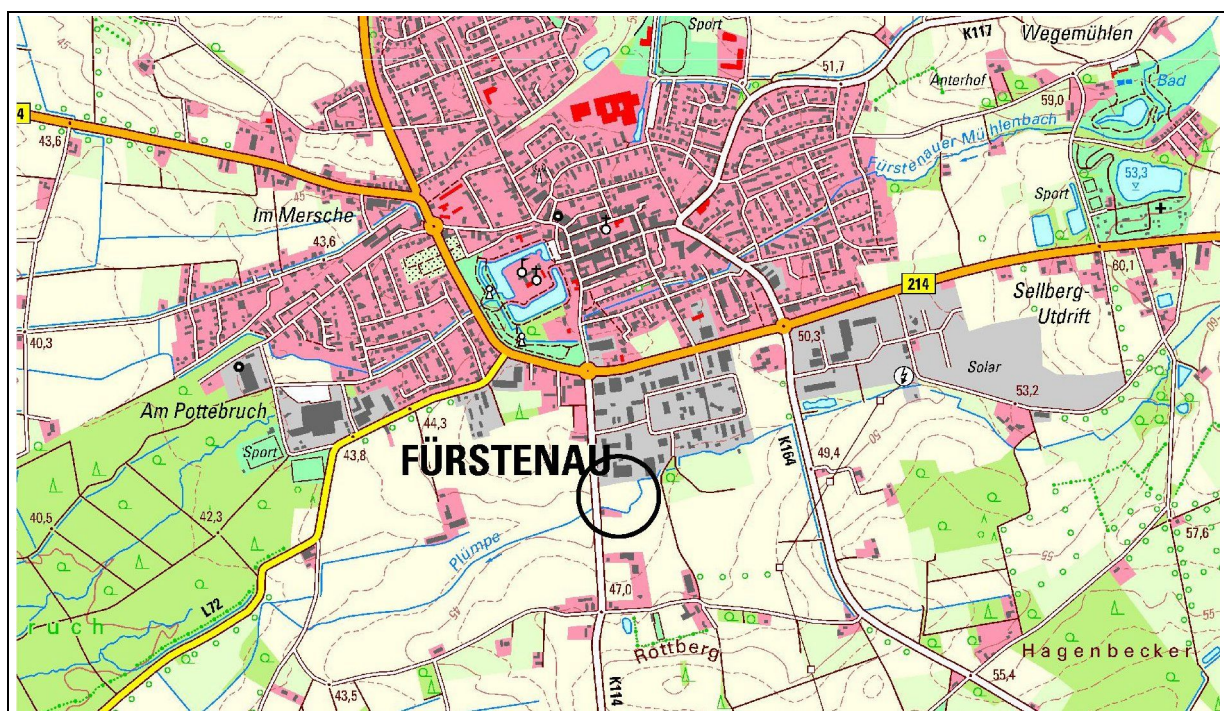
Die Feuerwehr der Stadt Fürstenau benötigt dringend Erweiterungsflächen, u.a. für ein Gerätehaus sowie Stellflächen für Fahrzeuge. Im Rahmen der Suche nach einem geeigneten neuen Standort - der bisherige Standort in der Innenstadt lässt die geplanten Nutzungen aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit nicht mehr zu - wurde das vorliegende Plangebiet als geeigneter Alternativstandort ermittelt.

Mit der Hollensteder Straße (K 114) besteht bereits eine gute Verkehrserschließung und durch unmittelbar angrenzende gewerbliche Nutzungen ist das Areal baulich vorgeprägt. Die Nutzung von baulich vorgeprägten und verkehrlich erschlossenen Flächen verringert den Verbrauch ökologisch wertvoller Flächen, schont Natur und Landschaft und trägt zum Erhalt des Außenbereiches auch als Naherholungsgebiet bei. Der sonst übliche Aufwand für neue Erschließungsmaßnahmen wird deutlich minimiert.

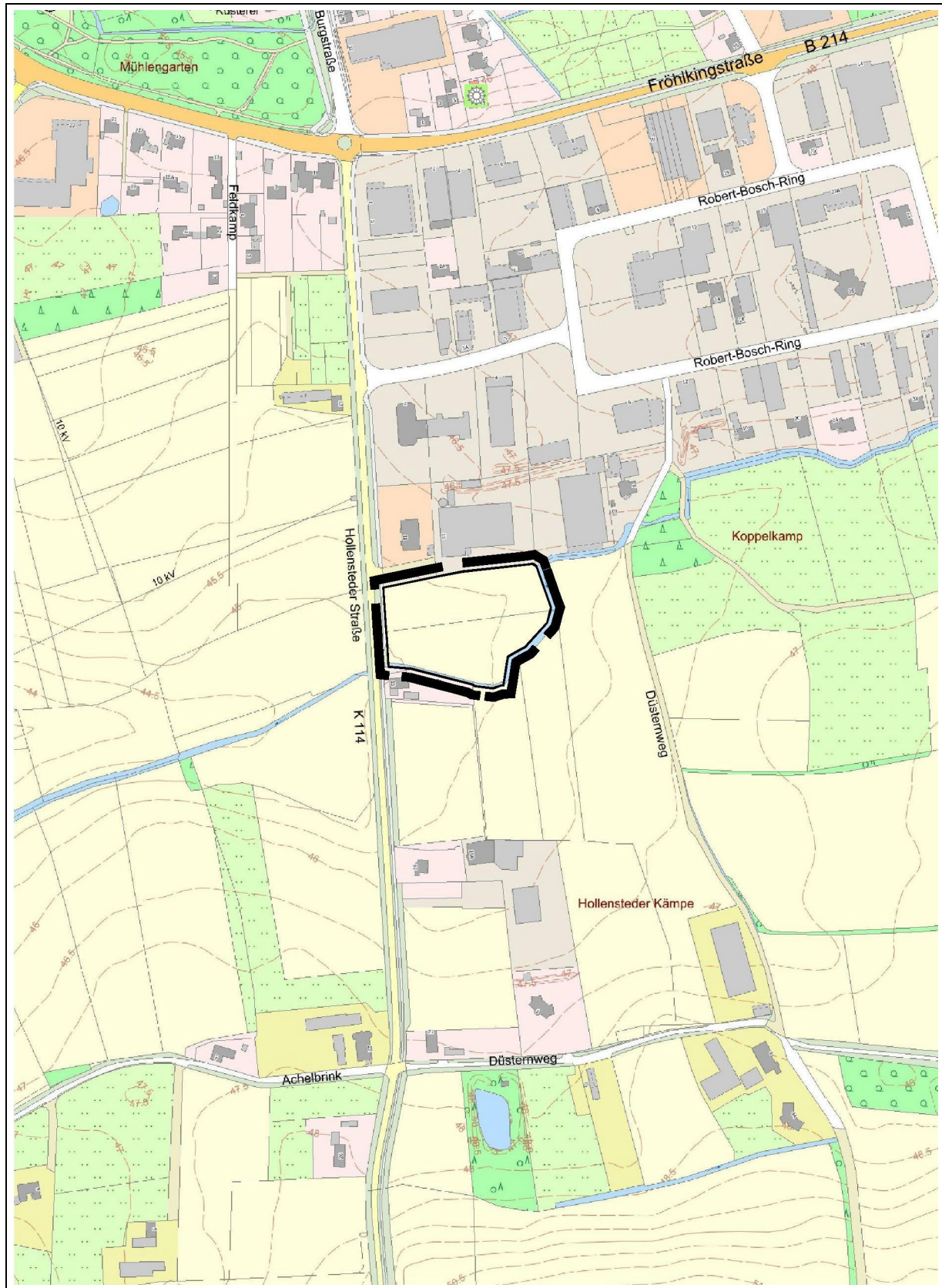
Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 82 schafft die Stadt Fürstenau die bauleitplanerischen Grundlagen für die Realisierung der geplanten Feuerwehrreinrichtungen. Damit erhalten in der vorliegenden Planung die Belange der öffentlichen Daseinsvorsorge und insbesondere des Rettungswesens ein besonderes Gewicht.

3 Lage und Größe des Plangebietes

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.



Original: TK25, LGLN



0	50	100	150	200	250	m	Original: AK 5, LGLN
Stadt Fürstenau	B-Plan Nr. 82	Plangebiet	M. 1 : 5.000				

4 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

4.1 Fachgesetze

Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist ein Plan bzw. Projekt im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für welches u. a. nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf gemeldete oder potenzielle Schutzgebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden. Im planungsrelevanten Umfeld liegen keine FFH-Gebiete.

Der nächstliegende Teilbereich des FFH-Gebietes „Pottebruch und Umgebung“ (EU-Kennzahl 3411-331) liegt rund 1,0 km westlich des Plangebiets. Es handelt sich dabei um einen weitgehend naturnahen Waldbereich westlich der engeren Ortslage Fürstenaus. Aufgrund des großen Abstands und der wenig konflikträchtigen Bebauung im Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen auf dieses FFH-Gebiet und seinen Schutzzweck ausgeschlossen werden.

Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet ist rund 24 km entfernt. Es handelt sich dabei um das nördlich des Plangebiets gelegen Gebiet „Niederungen der Süd- und Mittelradde und der Marka“ (EU-Kennzahl 3211-431). Aufgrund des großen Abstands können erhebliche Beeinträchtigungen auf dieses EU-Vogelschutzgebiet und seinen Schutzzweck ausgeschlossen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen anderer, im weiteren Umfeld liegender NATURA 2000-Gebiete sind aufgrund der nochmals größeren Entfernungen auch unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen nicht zu erwarten. Für die vorliegende Planung ergaben sich zudem keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen prioritärer Arten oder prioritärer Lebensräume (im Sinne der Anhänge I und II der FFH-RL).

Zusammenfassend ergibt sich die Prognose, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Planung ausgehen werden. Vertiefende Betrachtungen und Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Eingriffsregelung nach Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Der B-Plan selbst stellt keinen Eingriff gemäß BNatSchG dar, er schafft jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für Eingriffe und hat somit auch die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Eingriffsregelung abschließend zu regeln. In der Planung muss dargestellt werden, wie weit die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Die Eingriffsregelung wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung im Zuge der Umweltprüfung berücksichtigt und als gutachtliche landespflegerische Fachbeurteilung in den vorliegenden Umweltbericht integriert. Aus den Ergebnissen der landespflegerischen Fachbeurteilung werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich abgeleitet, die u. a. planungsrechtlich im B-Plan festgesetzt werden können (s. ausführlicher Kapitel 3.2 ff des Umweltberichts). Im Rahmen der Abwägung entscheidet die Kommune abschließend über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. Im § 44 BNatSchG heißt es:

„(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Bio-Consult, 13.01.2026) wurde im Zuge der B-Planaufstellung erarbeitet und ist Anlage des Umweltberichts. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse wurden in der Planung umfassend berücksichtigt (siehe ausführlicher in Kapitel 2.8.4 und 3.1 des Umweltberichts).

Immissionsschutz

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der zukünftig von ihm ausgehenden Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den zugehörigen Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und einschlägigen technischen Richtlinien (z. B. 16. BImSchV, TA Lärm, TA Luft, DIN 18005) zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind insbesondere Immissionen durch Gewerbelärm sowie durch Verkehrslärm der Hollensteder Straße (K 114) zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm wurde ein Fachbeitrag Schallschutz erstellt (RP-Schalltechnik, 21.08.2025). Dieses Gutachten ist Anlage des Umweltberichtes.

Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittel / Störfallbetriebe

Gemäß dem Umweltatlas des Landkreises Osnabrück bestehen ca. 300 m bis 500 m im Umkreis des Plangebietes vier Altstandortsverdachtsflächen (KRIS-Nrn. 74079170016, 74079170033, 74079170040, 74079170058). Derzeit liegen für die Standorte keine genaueren Daten vor, daher wurde die Untere Bodenschutzbehörde um Stellungnahme gebeten. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück vom 23.07.2025 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist von diesen Flächen kein Einfluss auf das Plangebiet zu erwarten.

Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen für das Plangebiet nicht vor. Im planungsrelevanten Umfeld liegen nach dem aktuellen Kenntnisstand keine Betriebe im Sinne der Störfall-Verordnung (12. BImSchV).

Hochwasserschutz (siehe auch Kapitel 4.2 Fachplanungen)

Das Plangebiet liegt außerhalb gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete (ÜSG) sowie 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.

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Am Südostrand des Plangebietes verläuft der Bach „Plümpe“, an dessen Uferböschung eine Baumhecke wächst. Es handelt sich um einen geschützten Landschaftsbestandteil gem. § 29 BNatSchG. Sie unterliegt dem Schutz der Verordnung des Landkreises Osnabrück zum Schutz von Baumreihen, Hecken und Feldgehölzen vom 28.02.1998. Im Zuge der Planung werden die im Plangebiet bestehenden Gehölze zur Erhaltung festgesetzt.

Ansonsten unterliegt das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keinem besonderen Schutzstatus gem. BNatSchG oder NNatSchG.

Nach § 55 WHG ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Da das Niederschlagswasser aufgrund der anstehenden Böden nicht ortsnah versickert werden kann, wird im Plangebiet ein ausreichend dimensioniertes, naturnah gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken (RRB) geplant. Zum Nachweis der schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers wurde zum vorliegenden Bebauungsplan eine Wassertechnische Voruntersuchung (WTU) erstellt (Ingenieurbüro Westerhaus, Oktober 2025). Die WTU ist ebenfalls Anlage des Umweltberichtes.

Die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer und paläontologischer Bodenfunde nach § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes ist zu beachten. Entsprechende Hinweise werden in den B-Plan aufgenommen. Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die der Stadt / Gemeinde Fürstenau keine Bedenken.

4.2 Fachplanungen

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPHV)

Am 01.09.2021 ist der erste länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten¹. Der Plan dient dazu, den Hochwasserschutz zu verbessern, indem hochwassergefährdete Flächen besser und vor allem auch einheitlicher durch vorausschauende Raumplanung geschützt werden.

Insbesondere folgende raumordnerischen **Ziele** dieser Verordnung sind dabei auch für die vorliegende Bauleitplanung relevant:

„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

(...)

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

(...)

II.1.3 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des

¹ Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 (BGBl. I 2021, S. 3712)

Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.
2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.“²

Für das vorliegende Plangebiet sind hinsichtlich einer Hochwassergefährdung weder gesetzliche Überschwemmungsgebiete noch Hochwassergefahrenbereiche betroffen. Das planbedingt anfallende Oberflächenwasser wird innerhalb des Plangebietes in einem Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt abgeleitet, so dass sich keine Abflussverschärfungen ergeben werden.

Durch die Lage am Bachlauf Plümpe sollte dennoch aus Vorsorgegründen ein Schutz vor Überschwemmungen und vor hoch anstehendem Grundwasser bei den Bauvorhaben und den künftigen Nutzungen berücksichtigt werden. Relevant sind allerdings Bereiche mit Gefährdungen durch Starkregenereignisse. Details werden in den Kapiteln 2.3 Schutzgut Mensch und 2.6 Schutzgut Wasser des Umweltberichtes dargelegt und beurteilt.

Fazit:

Insgesamt wird aus den Darlegungen deutlich, dass für die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen durch Hochwasser und Starkregenereignisse zu erwarten sind, bzw. dass durch angemessene Vorsorgemaßnahmen zur unschädlichen Ableitung des Oberflächenwassers sowie gegen Starkregenereignisse potenzielle Gefährdungen vermieden werden können. Die raumordnerischen Zielsetzungen zum Hochwasserschutz werden vorliegend im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB beachtet.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

In Anlage 7 der zeichnerischen Darstellung zur geänderten Verordnung des LROP (2022) werden zum Plangebiet keine Aussagen getroffen. Das FFH-Gebiets „Pottebruch und Umgebung“ ist als einzufügendes Vorranggebiet Biotopverbund gekennzeichnet.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2025 Landkreis Osnabrück

Nach dem seit dem 15.01.2026 rechtswirksamen RROP 2025 liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials und entlang der K 114 ist ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg „Radfahren“ festgesetzt. Raumordnerische Zielsetzungen stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

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

² Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 (BGBl. I 2021, S. 3712), Abschnitt B Festlegungsteil

Plümpe ist als naturnahes Fließgewässer gekennzeichnet und die nördlich bestehende Ortslage als „Siedlungsraum“ (LRP 2023).

Landschaftsplan (LP)

Weder für die Stadt Fürstenau noch für die Samtgemeinde Fürstenau liegen Landschaftspläne vor.

Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

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

Für das Plangebiet bzw. den Änderungsbereich des FNP besteht derzeit noch kein Bebauungsplan (B-Plan). Nördlich besteht der B-Plan Nr. 22 „Koppelkamp“ der Stadt Fürstenau, der ein Gewerbegebiet (GE) festsetzt.

Aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird parallel zur Aufstellung des B-Plans Nr. 82 von der Samtgemeinde Fürstenau die 68. Änderung des FNPs durchgeführt. Darin wird das Plangebiet überwiegend als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ dargestellt.

Sonstige Fachplanungen

Es sind ansonsten keine weiteren Fachplanungen bekannt, die herauszuhebende planungsrelevante Vorgaben zum vorliegenden Bauleitplanverfahren treffen.

5 Bestand

Die Plangebietsflächen 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. Details sind der im Umweltbericht dokumentierten Bestandsaufnahme zu entnehmen.

6 Standortdiskussion

Beim Plangebiet handelt es sich um eine städtebauliche Lücke zwischen bereits bebauten Bereichen mit einer Anbindungsmöglichkeit an die K 114 und dem am Südrand des Plangebiets verlaufenden Vorfluter. Die Fläche ist somit verkehrlich sehr gut an das örtliche und überregionale Straßennetz angebunden.

Ökologisch besonders sensible Bereiche werden nicht in Anspruch genommen. Die für die gewünschten baulichen Nutzungen erforderlichen Flächen sind zudem auch verfügbar. Konflikte mit den Schutzgütern können gut gelöst werden. Damit ist das Plangebiet sehr gut geeignet für die geplanten Nutzungen. Besser geeignete und verfügbare Alternativstandorte bestehen nicht.

Im Zuge der Planung wurden für das Plangebiet verschiedene Varianten geprüft, die insbesondere hinsichtlich der Erschließung, der Gestaltung des RRB und der Grünkonzeption variierten. In der Abwägung der Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die einen weitgehenden Erhalt bestehender Gehölzbestände sowie eine gute Ein- und Durchgrünung berücksichtigt. Im Interesse einer wirtschaftlichen Erschließung und guten baulichen Ausnutzbarkeit wird jedoch eine weitgehend externe Kompensation angestrebt.

Zu Sinn, Zweck und Anforderungen an eine Alternativenprüfung folgende Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 06.10.2011 (Az.: 1 C 11322/10.OVG):

„Die Einbeziehung möglicher Alternativen für eine Planung in das Bauleitverfahren ergibt sich schon aus § 3 Abs. 1 BauGB, wonach die Öffentlichkeit bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch über sich wesentlich unterscheidende Lösungen unterrichtet werden soll (Ernst/Zinkahn/-Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 3, Rn. 15). Das Aufzeigen von Alternativen ist jedoch kein Selbstzweck, sondern soll dazu dienen, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche

Entwicklung und Ordnung zu finden. Als Alternativen kommen solche Gestaltungen in Betracht, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind. Andererseits kann der Verzicht auf die Einbeziehung von Alternativen in die Planung ein Abwägungsfehler sein, wenn sie naheliegen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.08.1987, BRS 47 Nr. 3 und [...], Rn. 20; OVG RP, Urteil vom 04.07.2006, BRS 70 Nr. 23 und [...], Rn. 55).“

Ergänzend aus dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz, vom 22.12.2010 (- 8 C 10600/10 -):

„Danach ist die Alternativenprüfungspflicht - gerade auch in Bezug auf Standortalternativen - in der Bauleitplanung in mehrfacher Hinsicht eingeschränkt: Zunächst ergibt sich aus dem materiellen Schutzkonzept der Umweltprüfung und des Umweltberichts, dass allein anderweitige Planungsmöglichkeiten berücksichtigt werden müssen, die sich in Bezug auf die in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten Umweltbelange als Alternativen darstellen, das heißt sich als für diese Belange schonender erweisen. Darüber hinaus sind nur „in Betracht kommende“ anderweitige Planungsmöglichkeiten im Umweltbericht zu berücksichtigen. Dies schließt insbesondere auch eine Bewertung von Planungsalternativen anhand von umweltfremden Sachkriterien ein, so dass auch eine ökologisch angezeigte Planungsalternative durchaus aus ökonomischen Gründen nicht in Betracht kommen bzw. unvernünftig sein kann. Die Gemeinden können daher auf der Grundlage einer Grobanalyse auch umweltrelevante Planungsvarianten frühzeitig aus dem Planungsprozess ausscheiden, ohne damit die Alternativenprüfungspflicht zu verletzen.“

Gerade nach den Maßgaben des letzten Zitats, insbesondere des vorletzten und letzten Satzes, hat die Stadt geeignete Standorte gesucht.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Notwendigkeit zur Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen insbesondere damit zu begründen, dass die Feuerwehr Fürstenau einen entwicklungsfähigen Standort benötigt. Für diesen Zweck stehen in der Stadt Fürstenau keine besser geeigneten Alternativflächen zur Verfügung. Auch die Aktivierung von Gebäudeleerständen und Baulücken oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung stellen keine geeignetere Alternative dar.

7 Planungsabsicht

7.1 Flächen für den Gemeinbedarf, Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der geplanten Feuerwehrnutzungen werden im Plangebiet überwiegend Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen. Mit diesen Flächen erhält die Feuerwehr Fürstenau den dringend benötigten entwicklungsfähigen neuen Standort. Aktuell ist im Plangebiet der Neubau einer Halle geplant, mit Fahrzeugboxen und ausreichend großen Umkleidetrakten, jeweils für Herren und Damen, die von der Jugendfeuerwehr mitgenutzt werden können. Zudem ist ein Büro- und Verwaltungstrakt mit Schulungsräumen, Atemschutz-Pflegestelle, Kleiderkammer, Küche, Technik- und Sanitärräumen geplant.

Für die geplanten baulichen Anlagen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit mehr als 50 m Baukörperlänge (abweichende Bausweise „a50+“) und maximal zwei Vollgeschossen (II). Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gefasst. Weitere Vorgaben (u.a. zur maximalen Gebäudehöhe etc.) erfolgen durch textliche Festsetzungen im B-Plan (siehe auch Kapitel 9).

7.2 Sonstige Flächenausweisungen

Zum Schutz der bestehenden Baumhecke entlang der „Plümpe“ und zum Schutz der Plümpe selbst wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

von Boden, Natur und Landschaft im B-Plan festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche wird entlang der „Plümpe“ auch der Gewässerrand- und Räumstreifen dargestellt. Dieser soll weiterhin die erforderliche Gewässerunterhaltung ermöglichen.

Das geplante Regenwasserrückhaltebecken (RRB) wird als Fläche für die Wasserwirtschaft und aufgrund des geplanten naturnahen Ausbaus ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Der im Plangebiet verlaufende Abschnitt der „Plümpe“ wird als Wasserfläche festgesetzt.

Am Nordrand des Plangebietes wird als gliederndes Grünelement eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen.

7.3 Verkehrsflächen, Verkehrserschließung

Die Kfz-Erschließung erfolgt von der unmittelbar westlich angrenzenden Hollensteder Straße (K 114) aus. Neue öffentliche Verkehrsflächen sind nicht geplant und auch nicht erforderlich. Zur bedarfsgerechten Andienung sind gemäß des aktuellen Bebauungs- und Nutzungskonzeptes zwei Zufahrtsbereiche vorgesehen. Im Norden die Alarmausfahrt, im Süden die "normale" Zu- und Ausfahrt. Die Bereiche werden dadurch gekennzeichnet, dass für diese kein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur K 114 festgesetzt wurde.

Die konkrete Planung der Zu- und Ausfahrten mit Anbindung an die K 114 ist zwingend mit dem Fachdienst Straßen beim Landkreis Osnabrück abzustimmen. Dabei ist die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs - auch des Radverkehrs, da ein Radweg gequert werden muss - grundsätzlich sicherzustellen.

Zur Beurteilung der Lärmauswirkungen, u.a. auch durch den mit der Feuerwehrrnutzung einhergehenden Kfz-Verkehr, wurde ein Fachbeitrag Schallschutz erstellt. Die darin angestellten Berechnungen ergaben für die Tagzeit eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den betrachteten Immissionsorten (IO). In der Nachtzeit liegt am IO 2 (Wohngebäude unmittelbar südlich des Plangebietes) eine Überschreitung durch die An- und Abfahrt der PKW vor. Da nach den Erkenntnissen der Stadt aber hinter der nördlichen Fassade des IO 2 keine Schlafräume vorhanden sind, wird diese nächtliche Überschreitung als irrelevant eingestuft.

Angesichts der planbedingt hinzukommenden Verkehrsbewegungen ist insgesamt nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das bestehende Straßensystem zu rechnen.

7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

In die Klimaschutzthematik ist u.a. aufgrund der Fridays for Future-Bewegung aber auch aufgrund von jüngsten Hitze- und Starkregenereignissen und dem aktuellen Welt-Klimaschutzbericht (Weltklimarat der Vereinten Nationen IPCC 2021) viel Bewegung gekommen. Der aktuelle IPCC-Bericht stellt u.a. fest:

„Der vom Menschen verursachte Klimawandel wirkt sich bereits auf viele Wetter- und Klimaextreme in allen Regionen der Welt aus. Seit dem Fünften Sachstandsbericht (AR5) gibt es stärkere Belege für beobachtete Veränderungen von Extremen wie Hitzewellen, Starkniederschlägen, Dürren und tropischen Wirbelstürmen sowie insbesondere für deren Zuordnung zum Einfluss des Menschen.“³

In weiten Teilen von Wissenschaft und Bevölkerung besteht Einsicht darüber, dass ein grundlegendes und schnellstmögliches Umdenken und Handeln erforderlich ist. Diese gesamtgesellschaftliche Aufgabe betrifft auch die Stadtplanung.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind zahlreiche Planungsziele (§ 1 Abs. 5 BauGB) und Planungsleitlinien (§ 1 Abs. 6 BauGB) zu beachten. Die Klimaschutzgrundsätze nach § 1a Abs. 5 BauGB sind dabei ein Belang der mit zahlreichen anderen Belangen konkurriert.

³ UN-Weltklimarat (IPCC): Sechster IPCC- Sachstandsbericht (AR6), Beitrag von Arbeitsgruppe I: Naturwissenschaftliche Grundlagen, Hauptaussagen, Version vom 20.08.2021

Die planenden Kommunen sind dabei aus ureigenem Interesse gefordert, auch im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen für den lokalen und globalen Klimaschutz und die Klimaanpassung zu ergreifen; dementsprechend auch Maßnahmen, die über die unmittelbaren planbedingten Auswirkungen auf das (Klein-) Klima hinausgehen.

Maßnahmen zum allgemeinen Klimaschutz und zur Klimaanpassung:

Die zunehmenden globalen Klimaveränderungen zeigen sich zunehmend auch in Deutschland, spürbar u. a. durch Starkregenereignisse und Dürreperioden mit entsprechenden konkreten Auswirkungen auf die Umweltbelange (u.a. Gefährdungen für Mensch und Tier durch Überschwemmungen, Überlastung von Entwässerungssystemen, Zerstörung von Kultur- und Sachgütern, Bodenerosion und -austrocknung, Grundwasserabsenkungen, Trinkwasserknappheit etc.).

Ausweisung und Sicherung von Grünflächen, Pflanzgebote (Festsetzung):

Im B-Plan werden insgesamt rd. 0,3 ha als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sowie als Grün- oder Wasserflächen ausgewiesen. Hierdurch werden umfangreiche Grünstrukturen, insbesondere Gehölzstrukturen erhalten und durch neue naturnahe Grünflächen ergänzt. Für Anpflanzungen in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sind ausschließlich Gehölze entsprechend der Listen in Kapitel 3.2 dieses Umweltberichtes zu verwenden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollten zudem soweit möglich gärtnerisch als Pflanz-/Grünfläche angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

Im Vergleich zu einer Bebauung ergeben sich hierdurch u.a. positive Auswirkungen auf das Kleinklima (u.a. Kühlungsfunktion, Schattenspende, Frischluftkorridore) und damit ein Beitrag zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bau- und Betriebsphasen.

Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen (Empfehlung):

Zur Minimierung der Auswirkungen durch Trockenperioden und Starkregenereignisse wäre eine Sammlung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers in Zisternen wünschenswert. Das gesammelte Wasser könnte zur Bewässerung von Außenanlagen und als Brauchwasser genutzt werden. Hiermit könnten u.a. Kanalsysteme entlastet, die Grundwasserneubildung gefördert, die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten und der Trinkwasserverbrauch gesenkt werden. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Hochwasser- und Starkregenvorsorge geleistet. Die Errichtung von Zisternen wird allerdings nicht im B-Plan festgesetzt, sondern es soll bei Realisierung des Bauvorhabens geprüft werden, ob sich dies als sinnvoll in die Gesamtkonzeption des Wassermanagements integrieren lässt.

Gebäudebezogene Klimaschutzmaßnahmen:

Zu den bedeutsamsten Klimaschutzzielen gehört die Vermeidung bzw. **Verringerung des Anteils von Treibhausgasen wie z. B. CO₂**. Dementsprechend sollte u.a. der Wärme- und Strombedarf von Wohngebäuden möglichst aus erneuerbaren Energien wie z. B. der Sonnenenergie, stammen.

Photovoltaikanlagen auf Dachflächen (bereits durch NBauO vorgeschrieben):

Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ergeben für Gebäude eine deutlich verträglichere Klimabilanz. Für künftige Neubaumaßnahmen oder erhebliche Umbaumaßnahmen (für die der baurechtliche Bestandsschutz nicht mehr gilt) ist § 32a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu beachten. Danach sind seit dem 01.01.2023 bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Gleiches gilt seit dem 01.01.2024 für sonstige Gebäude und seit dem 01.01.2025 auch für Wohngebäude. Zudem sind gem. § 32a NBauO auch Stellplatzanlagen mit mehr als 25 Stellplätzen mit einer Photovoltaikanlage zu überbauen. Diese „Solarpflichten“ gelten nur dann nicht, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall

1. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,
2. technisch unmöglich ist,
3. wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder
4. auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen oder worden sind.

Auf verbindliche Festsetzungen zu gebäudebezogenen Klimaschutzmaßnahmen wie z. B. Photovoltaik auf Dachflächen wird daher verzichtet.

Dachbegrünung (Empfehlung)

Durch Dachbegrünung wird u. a. Regenwasser gespeichert. Dies geht i. d. R. mit einer Kühlung und Luftbefeuchtung der Umgebung einher. Gründächer bieten ferner Lebensraum für Pflanzen und Tiere und fördern so auch die Biodiversität. Insbesondere können hierdurch auch die Auswirkungen durch Hitze- und Starkregen gemildert werden. Dachflächen mit einer Dachneigung bis 15 Grad sollten daher mindestens extensiv begrünt werden.

Diese Maßnahme würde auch als lokale Klimaschutzmaßnahme fungieren.

Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus Solarenergie sind auch innerhalb begrünter Dächer möglich, sofern sie fachgerecht in die Dachbegrünung integriert werden und die Dachbegrünungsfläche nicht verkleinern. Hierzu gibt es mittlerweile Systeme verschiedener Hersteller, die i.d.R. aufgeständerte Photovoltaiksysteme vorsehen, welche die Dachdichtungsbahnen nicht durchdringen.

Die Anlage von Dachbegrünungen wird allerdings nicht im B-Plan festgesetzt, sondern es soll bei Realisierung des Bauvorhabens geprüft werden, ob und wo sich dies als sinnvoll in die Gesamtkonzeption des Gebäude integrieren lässt.

Die Stadt Fürstenau ist der Ansicht, dass die vorstehend dargelegten Maßnahmen zum allgemeinen Klimaschutz und zur Klimaanpassung dem § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB entsprechen. Danach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Zudem wird der § 1 Abs. 6 Nr. 7f beachtet, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen sind. Ferner wird der § 1a Abs. 5 BauGB berücksichtigt. Danach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden, die dem Klimawandel entgegenwirken und/oder der Anpassung an den Klimawandel dienen.

8 Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange

Bei allen bauleitplanerischen Überlegungen in der Stadt Fürstenau spielen die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB benannten Umweltbelange eine gewichtige Rolle. Dennoch werden durch die vorliegende Planung Auswirkungen auf verschiedene Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB verursacht. So werden z. B. durch die Planung Eingriffe (künftige Bodenversiegelungen, Tief- und Hochbaumaßnahmen etc.) in den Naturhaushalt (u.a. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) und das Landschaftsbild gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet. Darüber hinaus ist z. B. aufgrund der nahegelegenen Straßen mit Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (u.a. durch Verkehrslärm) zu rechnen.

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Regelung durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist als gesonderter Textteil Bestandteil der vorliegenden Begründung.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Ferner sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen

nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

In Abs. 3 des § 1 a BauGB wird vorgegeben, dass, bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, ebenfalls im Rahmen der Abwägung das Vermeidungsgebot und die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG zu berücksichtigen ist.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung insgesamt in der Abwägung zu berücksichtigen. Insgesamt erhalten die Umweltbelange jedoch keinen generellen Vorrang, auch kein Optimierungsgebot. Vielmehr finden die allgemeinen bauleitplanerischen Abwägungsgrundsätze Anwendung.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung zeigen, dass durch die vorliegende Planung tlw. erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten wären. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde jedoch auch aufgezeigt wie diese Auswirkungen angemessen vermieden, minimiert bzw. ausgeglichen werden können. Die nachfolgende Tabelle zeigt die erheblich betroffenen Umweltschutzgüter und die geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Vorgesehene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen gemäß Osnabrücker Modell	Zusätzlicher Kompensations- oder Handlungsbedarf
Mensch	Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphasen			
	○ keine erheblichen Auswirkungen	•(••)	kein akuter Handlungsbedarf	nicht erforderlich
Boden				
	○ Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc.	••	Die baulichen Anlagen und Verkehrsflächen sollen kompakt errichtet werden; unnötige Bodenversiegelungen sollen vermieden werden; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	○ Verlust der Bodenfunktionen als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung	••	Die baulichen Anlagen und Verkehrsflächen sollen kompakt errichtet werden; unnötige Bodenversiegelungen sollen vermieden werden; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen	•		
Fläche	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen	••	Die baulichen Anlagen und Verkehrsflächen sollen kompakt errichtet werden; unnötige Bodenversiegelungen sollen vermieden werden; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Schaffung von Raum für eine städtebauliche Arrondierung entsprechend aktueller Bedürfnisse der Daseinsvorsorge (Infrastruktur für die Ortsfeuerwehr)	•• (positiv)	Positive Wirkung auf das Schutzgut, kein Handlungsbedarf	nicht erforderlich

Wasser	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ keine erheblichen	•	entfällt	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschiebeführung	••	Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers; Bau eines naturnahen RRB; die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sollen dabei grundsätzlich beachtet werden.	nicht erforderlich
	○ Hochwasserauswirkungen (z. B. Schadstoffeinträge, Boden-erosion) bei Starkregenereignissen oder bei Überlastung der Kanalisation	••	Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers; Bau eines naturnahen RRB; die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sollen dabei grundsätzlich beachtet werden; Information an den Bauherren zur Beachtung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen	nicht erforderlich
Luft und Klima	Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphasen			
	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung	••	Umfangreicher Erhalt bestehender Biotope und Entwicklung neuer naturnaher Lebensräume auf zusammen ca. 0,3 ha innerhalb des Plangebietes; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
Pflanzen und Tiere	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere	••	Umfangreicher Erhalt bestehender Biotope und Entwicklung neuer naturnaher Lebensräume auf zusammen ca. 0,3 ha innerhalb des Plangebietes; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	••	siehe oben	nicht erforderlich
	○ Verletzung oder Tötung oder erhebliche Störung geschützter Tierarten	••	Zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Gehölzen und die allgemeine Baufeldräumung; Nutzung fledermausfreundlicher Beleuchtung	nicht erforderlich
	○ Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten	••	Umfangreicher Erhalt von Gehölzbeständen; zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Gehölzen und die allgemeine Baufeldräumung	nicht erforderlich
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung	••	Umfangreicher Erhalt bestehender Biotope und Entwicklung neuer naturnaher Lebensräume auf zusammen ca. 0,3 ha innerhalb des Plangebietes; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch Nutzungsänderung	••	siehe oben	nicht erforderlich

Biologische Vielfalt	Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphasen			
	○ keine erheblichen	•	entfällt	nicht erforderlich
Landschaft	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	••	Umfangreicher Erhalt und Neuanlage von naturnahen Landschaftselementen im Plangebiet; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	○ Wertminderung durch Beseitigung bzw. Beeinträchtigung regional-typischer Landschaftselemente	••	s.o.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	•• (positiv)	positive Maßnahmen mit Entwicklung neuer naturnaher Lebensräume auf zusammen ca. 0,3 ha innerhalb des Plangebietes	nicht erforderlich
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	••	siehe oben	nicht erforderlich
Kultur- und Sachgüter	Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphasen			
	○ keine erheblichen	•	entfällt	nicht erforderlich
Wechselwirkungen und kumulierende Auswirkungen	Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphasen			
	○ keine erheblichen	•	entfällt	nicht erforderlich
Gesamtbeurteilung: Kein weitergehender Kompensations- oder Handlungsbedarf				

Bewertung: ••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • wenig erheblich/ - nicht erheblich

Durch die geplanten Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sowohl während der Bauphase als auch für die Betriebsphase ausreichend auf wenig oder nicht erhebliches Maß verringert werden. Dabei werden zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. der erheblichen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter (hier: Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaft) auch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat die Kommune über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu entscheiden. Die Stadt Fürstenau ist auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der im Umweltbericht dargelegten Umweltprüfung davon überzeugt, dass die im Plangebiet vorgesehenen Feuerwehrgenutzungen zur Daseinsvorsorge und insbesondere zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Rettungsdienstes erforderlich sind und dass die Planung dadurch erforderlich ist. In diesem Sinne sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange sowie der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landespflege gehen nicht vor.

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen - vorliegend insbesondere die Maßnahmen der Daseinsvorsorge, hier insbesondere für den Rettungsdienst, durch Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen - und damit notwendig für die

Zurückstellung eines anderen - hier von Belangen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landespflege - entschieden. Dabei soll diesen „zurückgestellten“ Belangen, unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes sowie durch umfassende Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Da innerhalb des Plangebietes kein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zu erzielen ist, soll die Kompensation des restlichen Defizits von **5.709 Werteinheiten** nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (2016) auf externen Ausgleichsflächen vorgenommen werden.

Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen im Kompensationsflächenpool Rittergut Lonne. Der Betreiber des Kompensationsflächenpools hält für die Stadt Fürstenau in diesem Flächenpool ein Guthaben von 150.000 Werteinheiten nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell für die Kompensation von Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die Maßnahmenflächen liegen dabei in der Gemeinde Bippin. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung wurde zwischen dem Betreiber und der Stadt Fürstenau am 01.04.2021 getroffen.

Die konkreten Kompensationsmaßnahmen erfolgen auf Teilflächen des Flurstücks 43/13, Flur 2, Gemarkung Lonnerbecke (4.725 m² mit der Maßnahmen ID 144 und 465 m² mit der Maßnahmen ID 142). Es erfolgt dabei ein Waldumbau zur Entwicklung naturnaher Erlenbruch- und Erlenquellwaldbeständen mit Aufwertungen von 1,1 WE/m².

Die durch die vorliegende Planung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden. Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu den betroffenen Schutzgütern kommt der Umweltbericht zur folgenden abschließenden Bewertung:

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (inklusive externer Kompensationsmaßnahmen) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.“

Detaillierte Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

9 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städte- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten und berücksichtigen damit u.a. das Orts- und Landschaftsbild sowie Umweltschutzbelange.

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.1) Mit der Festsetzung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens auf maximal 0,50 m über Oberkante der fertigen erschließenden Straße wird ein Maß festgesetzt, das keine unzumutbare Heraushebung des Baukörpers bringt und einer harmonischen Maßstäblichkeit dient.

Zu 1.2) Durch die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe auf maximal 10,00 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, sollen eine möglichst weitgehende Baufreiheit ermöglicht, unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper vermieden und ein landschaftsgerechtes Siedlungsbild gefördert werden. Abweichungen von dieser Höhenbegrenzung können zugelassen werden, wenn diese durch betriebstechnische Erfordernisse begründbar sind und wenn ihr Flächenanteil maximal 20 % der überbaubaren Flächen beträgt.

Zu 2.1) In den Gemeinbedarfsflächen sollen bedarfsgerechte Baukörperlängen ermöglicht werden. Daher wurde hier eine abweichende Bauweise (a50+) nach § 22 Abs. 4 BauNVO ermöglicht. So können auch Einzelbaukörper von mehr als 50 m Gesamtlänge mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Zu 3.1 bis 3.4) Diese Festsetzungen dienen dem Schutz des Gewässers „Plümpe“ und der bestehenden Gehölze entlang der Plümpe. Die Festsetzungen fördern ferner den naturnahen Ausbau des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens und berücksichtigen den notwendigen Artenschutz. Durch die Festsetzungen wird das vorhandene Potential für die heimische Flora- und Fauna genutzt und die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gefördert. Durch ein naturnah gestaltetes Umfeld soll ferner für die künftigen Nutzer eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert werden.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen ausschließlich Gehölzarten nach den Listen in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes verwendet werden. Die Liste orientiert sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst im wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete resiliente Arten. Detaillierte Aussagen können dem Umweltbericht entnommen werden. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

10 Ver- und Entsorgung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebietes sowie die Verkehrserschließung kann sichergestellt werden. Im Zuge von Erdarbeiten soll darauf geachtet werden, dass vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden und dass auch die erforderlichen Trassen für neue Versorgungsleitungen berücksichtigt werden. Die jeweiligen Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden und sind bei Bedarf um Anzeige der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit zu bitten.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder andere geeignete Anbieter.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück, gesichert.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bersenbrück. Nach Angaben des Wasserverbandes kann das anfallende Schmutzwasser ausschließlich über eine Druckentwässerung mit zugehörigem Pumpwerk erfolgen.

Da das Oberflächenwasser aufgrund der anstehenden Böden nicht ortsnahe versickert werden kann, soll im Plangebiet ein ausreichend dimensioniertes, naturnah gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken (RRB) errichtet werden. Zum Nachweis der schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers wurde zum vorliegenden B-Plan eine Wassertechnische Voruntersuchung (WTU) erstellt (Ingenieurbüro Westerhaus, Oktober 2025). Die WTU ist Anlage des Umweltberichtes. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sollen grundsätzlich beachtet werden.

Die Müllentsorgung erfolgt in der bisher üblichen Form nach den Bestimmungen des Landkreises Osnabrück. Eventuell anfallender Sondermüll wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

11 Brandschutz, Not- und Rettungswege

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes werden u.a. die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 berücksichtigt. Die erforderlichen Löschwasserkapazitäten können teilweise durch den Wasserverband Bersenbrück über die leitungsabhängige Löschwasserversorgung bereitgestellt werden. Falls erforderlich, werden ergänzend leitungsunabhängige Löschwasserentnahmestellen in ausreichender Dimensionierung eingerichtet.

Grundsätzlich sollen nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke auch die entsprechenden Einrichtungen (z.B. Hydranten, Zisternen, Löschwasserteiche etc.) hergestellt werden, damit ein ordnungsgemäßer Brandschutz

gewährleistet werden kann. Notwendige Ausstattungen der leitungsabhängigen und -unabhängigen Löschwasserversorgung sollen mit dem Wasserverband Bersenbrück und dem Ortsbrandmeister sowie der Hauptamtlichen Brandschau abgestimmt werden.

Durch die bestehende Verkehrserschließung sind hinreichende Zufahrtsmöglichkeiten für Not- und Rettungsfahrzeuge gegeben.

12 Belange des Denkmalschutzes

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 oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, 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.

13 Flächenbilanz

Zulässige Nutzung	Größe	Anteil
Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“	8.145 m ²	72,34 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Typ „A“ (Uferbereich der Plümpe) – öffentlich	1.063 m ²	9,44 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Typ „B“ (Anlage eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens) – öffentlich	1.176 m ²	10,44 %
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“	394 m ²	3,50 %
Wasserflächen (Bachlauf der Plümpe)	482 m ²	4,28 %
Fläche insgesamt	11.260 m²	100 %

Städtebauliche Werte	Flächen für Gemeinbedarf:
8.145 m ² x GRZ 0,6 =	4.887 m ² max. zul. Grundfläche
8.145 m ² x GFZ 1,2 =	9.774 m ² max. zul. Geschossfläche

14 Stellplatznachweis

Für die künftigen baulichen Anlagen erforderliche Stellplatzflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bedarfsgerecht entsprechend den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nachzuweisen.

15 Erschließungskosten und Finanzierung

Die vorliegende Planung erfordert keine neuen öffentlichen Erschließungsanlagen. Der Stadt Fürstenau entstehen daher auch keine Erschließungskosten.

Träger der Trinkwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung ist der Wasserverband Bersenbrück. Hierfür anfallende Kosten werden nach den geltenden Beitragssatzungen durch den Wasserverband selbst erhoben; der Gemeinde entstehen hierfür keine Kosten.

Zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in den Naturhaushalt sind 5.709 Werteinheiten außerhalb des Plangebietes auf Ausgleichsflächen des Flächenpools „Rittergut Lonne“ zu kompensieren. Die Stadt Fürstenau hat mit dem Betreiber dieses Kompensationsflächenpools eine Vereinbarung getroffen nach welcher der Stadt 150.000 Ökologische

Werteinheiten nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell vorgehalten werden. Es erfolgt daher lediglich eine „Abbuchung“ der o.g. Werteinheiten.

16 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB werden nicht erforderlich.

17 Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3/4 Abs. 1 BauGB) vorgebrachten abwägungsrelevanten Äußerungen

Hinweis: Die Abwägung zu den Anregungen und Bedenken aus den Verfahren nach den §§ 3/4 Abs. 1 BauGB ist ein eigenständiger Textteil und wird nicht in die Begründung integriert.

18 Vermerk Veröffentlichung im Internet

Die Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **06.05.2026** bis einschließlich **08.06.2026** im Internet veröffentlicht.

19 Abwägung der Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3/4 Abs. 2 BauGB)

Hinweis: Die Abwägung zu den Anregungen und Bedenken aus den Verfahren nach den §§ 3/4 Abs. 2 BauGB ist ein eigenständiger Textteil und wird nicht in die Begründung integriert.

20 Abschließender Verfahrensvermerk

Die Endfassung der Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Fürstenau, den

.....
Stadtdirektor