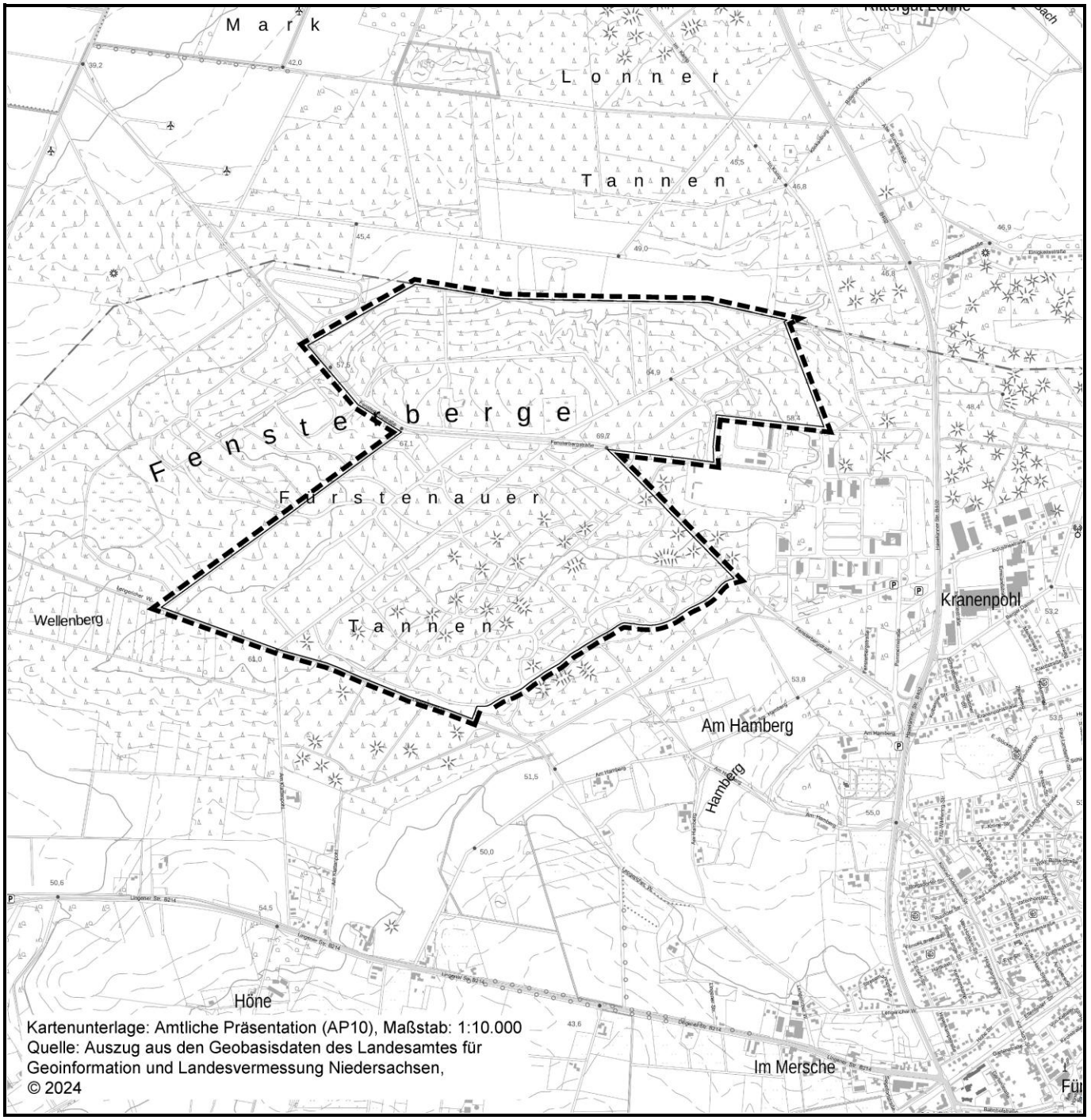
Stadt Fürstenau

Bebauungsplan Nr. 63 "Motorsportanlage" - Aufhebung

Begründung zum Entwurf



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Stadt Fürstenau –
Bebauungsplans Nr. 63 „Motorsportanlage“
- Aufhebung

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm
Am Tie 1
49086 Osnabrück
Telefon (0541) 1819-0
Telefax (0541) 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

Bg/We-24169011-05 / 15.09.2026

Inhalt:

I. Begründung zum Bauleitplan 3

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich 3

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren 3

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben 4

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 4

3.3 Bestehendes Planungsrecht 4

4. Ausgangssituation 5

5. Konzeption 6

6. Erschließung 6

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückserschließung 6

6.2 Ver- und Entsorgung 6

7. Umweltverträglichkeit 7

7.1 Immissionsschutz 7

7.2 Altlasten / Kampfmittel 7

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung 7

8. Hochwasserschutz 8

9. Denkmalschutz / Denkmalpflege 9

10. Planverwirklichung / Bodenordnung 9

11. Flächenbilanz 10

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Fürstenau hat am 05.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 63 „Motorsportanlage“ beschlossen. Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung unter anderem auch für die Aufhebung von Bauleitplänen.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Fürstenau, nordwestlich des Stadtzentrums. Der Aufhebungsbereich wird durch die Flurstücke Nr. 3/14 (tlw.), 16/12 (tlw.), 115/2, 147/2 (tlw.), 149, 159/1, 166, 169/2, 1791, 194 und 195 in der Flur 1 und das Flurstück Nr. ½ (tlw.) in der Flur 16gebildet.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf etwa 175 ha und ist durch die Lagebezeichnung geometrisch eindeutig bestimmt und im Übersichtsplan des Deckblattes dargestellt. Ebenso ist dieser in der zugehörigen Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

Plangrundlage bildet die aktuelle Liegenschaftskarte, welche im Dezember 2024 vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen bereitgestellt wurde.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Die Stadt Fürstenau hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Durch den Beschluss des Rates vom 14.03.2017 wurde der Bebauungsplan Nr. 63 „Motorsportanlage“ als Satzung beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den bis dahin im Rahmen befristeter Genehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz geregelten Betrieb des Geländewagenparks im Freizeit- und Ferienpark Fürstenau planungsrechtlich abzusichern. Auf Grundlage des Bebauungsplans hat der Landkreis Osnabrück am 22.12.2017 eine dauerhafte Genehmigung für den Geländewagenpark ausgesprochen. Diese Genehmigung wurde vom Umweltforum Osnabrück angefochten. Insbesondere aufgrund naturschutzfachlicher Widersprüche wurde die Genehmigung durch Urteil des Verwaltungsgerichtes Osnabrück vom 30.08.2022 aufgehoben. Das Gericht stellte gleichzeitig die Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes Nr. 63 fest.

Der Geländewagenpark wurde bis zum Verkauf des gesamten Geländes im Dezember 2021 durch die Freizeit- und Ferienpark Fürstenau GmbH betrieben. Nach der von dem jetzigen Eigentümer im Februar 2022 vorgestellten Konzeptplanung, soll auf dem Gelände nunmehr eine Nutzung mit den Schwerpunkten Natur, Freizeit und Energie erfolgen. Die Fläche soll demnach für sanften Tourismus und Naherholung sowie für die Erzeugung regenerativer Energien verwandt werden. Der Offroad-Park wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Es besteht somit kein öffentliches Interesse am Fortbestand des Bebauungsplanes Nr. 63 „Motorsportanlage“, weshalb dieser aufgehoben wird.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Planungsvorgabe für die örtliche Ebene ist der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient gemäß § 1 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 1 BauGB dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Der Bauleitplan soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde vorbereiten und in den Grundzügen darstellen.

Am 14.12.2023 ist im Samtgemeinderat die Aufhebung der 51. Änderung des FNPs beschlossen worden. In seiner 51. Änderung stellt der FNP für den Bereich des Offroad-Parks „Sonderbauflächen" mit der Zweckbestimmung „Motorsport" sowie „Flächen für Wald" dar. Es handelt sich bei der Darstellung des FNPs um eine Verbindung zweier Darstellungsarten gemäß § 2 Abs. 1 S. 3 PlanZV.

Infolge der Aufhebung der 51. Änderung gilt nunmehr die 43. Änderung. Der FNP stellt in dieser 43. Änderung für den Bereich ehem. Kaserne / Standortübungsplatz unterschiedliche Sondergebiete dar. Für einen weiten Teil nördlich der „Fensterbergstraße" wurde eine Darstellung als „Sondergebiet – Freizeitmotorsport" und südlich der „Fensterbergstraße" als „Sondergebiet – Ferienhausgebiet + Golfsport" gewählt.

In seiner Sitzung am 14.12.2023 hat der Samtgemeinderat neben der Aufhebung der 51. Änderung auch die Aufstellung der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufhebung dieses Bebauungsplanes. Ziel der 65. Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung eines „Sondergebietes Windenergieanlagen" im Bereich des früheren Motorsportgeländes.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Mit dem aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 63 „Motorsportanlage" sollten, die im zentralen Bereich des Freizeit- und Ferienparkes Furstenau und zum Zeitpunkt der Aufstellung bereits ausgeübten Motorsportnutzungen in ihrem überwiegenden Teil planungsrechtlich ermöglicht werden. Der deutlich größte Flächenanteil des Plangebietes stellt sich jedoch auch schon zu diesem Zeitpunkt als Wald dar. Dieser wird durch die getroffenen Festsetzungen in seiner zusammenhängenden Funktion erhalten. Gleichzeitig sind unterschiedlich klassifizierte Verkehrsflächen sowie ein kleiner speziell auf den Motorsportbetrieb ausgerichteter Bereich als „Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung „Biwakplatz" festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung einer geringen baulichen Inanspruchnahme der Sondergebietsfläche auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgelegt. Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf 6 m beschränkt, um die Errichtung kleinerer Hallenkörper bspw. zur Unterstellung von Geräten oder Fahrzeugen zu ermöglichen. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen sind nicht erfolgt.

Ein Befahren von Flächen des Geltungsbereiches zu Motorsportzwecken wird mittels der getroffenen Festsetzungen für Freizeitsportler ausschließlich auf den Bereich des „Sondergebietes", auf die festgesetzten privaten Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, sowie auf die Flächen mit Fahrrechten zugunsten des Motorsportbetriebes beschränkt.

Zum Schutz der innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope werden verschiedene Festsetzungen zum Befahren sowie zur Erhaltung und Entwicklung der Flächen getroffen.

Von der planungsrechtlich ermöglichten Nutzung können Schallimmissionen auf die Umgebung ausgehen. Um eine verbindliche Einhaltung von Lärmwerten gewährleisten zu können wird daher die Lärmkontingentierung des östlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 61 „Freizeit- und Ferienpark" fortgeschrieben und festgesetzt.

4. Ausgangssituation

Nordwestlich des Stadtzentrums befindet sich auf dem frühen Übungsgelände der aufgegeben Pommernkaserne der ehemalige Offroad-Park Fursten Forest. Der Plangeltungsbereich ist überwiegend bewaldet und neben der „Fensterbergstraße" von unbefestigten bzw. geringfügig befestigten Wegen durchzogen. Als großer offener Bereich stellt sich das ehemalige Panzerfahrschulgelände im südöstlichen Geltungsbereich dar. Daneben gibt es weitere kleinere Lichtungen, von denen ein Biwakplatz für den Motorsportbetrieb genutzt worden ist.

Der Plangeltungsbereich ist insgesamt durch einen hohen Waldanteil geprägt. Sowohl innerhalb des Waldes als auch im Bereich der offenen Flächen existieren einzelne Gebiete, die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen besonderen Schutz genießen. Im Jahr 2011 wurde ein Pflege- und Entwicklungskonzept für alle nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope aufgestellt. Das Pflege- und Entwicklungskonzept ist langjährig angelegt und wird auch vom aktuellen Flächeneigentümer umgesetzt.

Mit der Aufgabe des Offroad-Parkes sind auch alle baulichen Anlagen (bzw. Schilder) abgebaut worden. Einzig das ehemalige Biwakgebäude wird von dem zuständigen Förster bspw. im Rahmen von Führungen genutzt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind mit Ausnahme der „Fensterbergstraße" sowie dem ehemaligen Biwakgebäude somit keine weitergehenden Versiegelungen vorhanden.

Die Fläche wird im Bestand von den Anwohnern vielfältig zur Freizeitgestaltung genutzt, beispielsweise zum Spazierengehen mit ihren Hunden.

Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 71 m über Normalhöhennull (NHN) (Lagebezeichnung: Fensterberge) und ca. 54 m ü. NHN im Nordwesten sowie ca. 58 m ü. NHN im Nordosten. Im Süden des Plangebietes liegen die Geländehöhen zwischen ca. 53 m ü. NHN und 55 m ü. NHN. Dazwischen ist das Gelände teilweise stark wellig und uneinheitlich geneigt.

5. Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Motorsportanlage" vor. Als Folge der Aufhebung werden zukünftige Bauvorhabe planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt. Bauvorhaben sind dann nur noch unter den dort genannten Bedingungen zulässig.

Eine städtebauliche Erforderlichkeit für eine Neuaufstellung bzw. grundsätzliche Änderung des bestehenden Bebauungsplanes besteht aktuell nicht.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt derzeit ausschließlich über die „Haselünner Straße" (B 402) bzw. die daran anschließende „Fensterbergstraße". Im Bereich der Plangebietszufahrt ist auf Höhe des Gebäudes „Fensterbergstraße 12" eine alte Schrankenanlage vorhanden, welche die Zufahrt teilweise beschränkt. Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Wald- und früheren Offroadwege werden aktuell ausschließlich von dem zuständigen Förster befahren sowie von Privatpersonen zur Freizeitgestaltung genutzt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Mit der Aufhebung werden keine über den Bestand hinausgehenden Bodeninanspruchnahmen ermöglicht. Das anfallende Niederschlagswasser kann, wie in der Vergangenheit, unmittelbar versickern.

Im Bereich des Biwakplatzes sind sowohl Trink- und Abwasserleitungen als auch eine Stromversorgung vorhanden.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Emissionen zu erwarten, die sich auf angrenzende Bereiche auswirken könnten. Die Flächen können zukünftig, der Bestandssituation entsprechend, weiterhin als Wald genutzt werden. Die Beurteilung der Flächen sowie der auf Ihnen zulässigen Nutzungen richtet sich in Zukunft nach § 35 BauGB.

7.2 Altlasten / Kampfmittel

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Motorsportanlage“ sind zur Erfassung und Bewertung von potenziellen Kontaminationen verschiedene Begutachtungen durchgeführt worden. In diesen sind jedoch keine Gefährdungen für den Direktpfad Boden-Mensch, Grundwasser-verunreinigungen durch Bodenkontamination sowie größere schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten dokumentiert worden.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Kampfmittel sind vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 63 vollständig geräumt worden.

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Die im Bebauungsplan Nr. 63 „Motorsportanlage“ als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Biotop gemäß § 30 BNatSchG“ gekennzeichnete Fläche, wird im Umweltatlas des Landkreises Osnabrück (Stand: 02/2025) weiterhin als Biotop (KRIS-Nr.: 73150170108) geführt. Dieses Biotop wird als „Großflächiges Offroad-Gelände mit Heiden, Magerrasen und Offenbodenbereichen“ bezeichnet und umfasst die Biotoptypen „trockene Sandheide“, „sonstiger Sandtrockenrasen“ sowie „sonstige artenarme Grasflur magerer Standorte“.

Im Süden des Plangebietes kennzeichnet der Ursprungsbebauungsplan ein weiteres Biotop, das ebenfalls im Umweltatlas (Stand: 02/2025) geführt wird. Dieses Biotop (KRIS-Nr.: 73150170107) wird als „Heide und Magerrasen mit Wildacker“ bezeichnet und umfasst die Biotoptypen „trockene Sandheide“ und „sonstiger Sandtrockenrasen“.

Im Norden des Plangebietes sind vier weitere Biotope im Ursprungsbebauungsplan festgelegt, die ebenfalls im Umweltatlas dokumentiert sind:

1. Das erste Biotop (KRIS-Nr.: 73150170104) liegt südlich der Hauptstraße auf dem Truppenübungsplatz und ist durch „sonstigen Sandtrockenrasen“ gekennzeichnet.
2. Das zweite Biotop (KRIS-Nr.: 73150170103) befindet sich im Norden des Truppenübungsplatzes und weist ebenfalls „sonstigen Sandtrockenrasen“ auf.

3. Das dritte Biotop (KRIS-Nr.: 73150170102) liegt westlich des Kasernengeländes und umfasst „trockene Sandheide“, „sonstigen Sandtrockenrasen“ sowie „sonstige artenarme Grasflur magerer Standorte“.
4. Das vierte Biotop (KRIS-Nr.: 73150170101) befindet sich nördlich der Kaserne und weist dieselben Biotoptypen wie das dritte Biotop auf.

Aufgrund der geltenden forstrechtlichen Bestimmungen ist eine planungsrechtliche Sicherung der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen nicht mehr erforderlich. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Waldflächen oder der vorhandenen Biotope führen können, sind verboten.

Bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Motorsportanlage“ sind innerhalb des Plangeltungsbereiches verschiedene artenschutzrechtlich relevante Arten dokumentiert worden. Im Rahmen des damaligen Planverfahrens ist daher ein besonderes Augenmerk auf eine grundsätzliche Sicherung und Entwicklung der teils sensiblen Umweltstrukturen gelegt worden.

8. Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsprogrammes Hochwasserschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels ist eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse von oberirdischen Gewässern sowie Starkregen zu prüfen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft kein offenes Gewässer.

Nach der Starkregengefahrenhinweiskarte für Niedersachsen im GeoPortal (Stand: 02/2025) befinden sich innerhalb des Plangeltungsbereiches verstreut mehrere kleinere Sammelflächen. Dies ist vor dem Hintergrund der vorhandenen Waldflächen als unkritisch zu beurteilen. Die anfallenden Niederschläge fließen über die vorhandenen Waldwege einer sich im Südwesten des Plangebietes befindenden Sammelfläche zu. Auf den betreffenden Waldwegen werden Fließgeschwindigkeiten um die 2,0 m/s erreicht. Im Bereich der Sammelfläche werden Wassertiefen zwischen etwa 15 cm und bis zu 60 cm erreicht. Die Niederschläge fließen von hier aus über den „Lengericher Weg“ in südlicher Richtung einem in diesem Bereich verlaufenden Gewässer (sonstiges Gewässer) zu.

Durch die Aufhebung wird es nicht mehr erlaubt sein, die Flächen zu befahren, wodurch auch die damit verbundene Bodendichtung vermieden wird. Die ehemals befahren Flächen werden überwiegend der natürlichen Entwicklung überlassen, wodurch eine leichte Erhöhung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden angenommen werden kann. Der Oberflächenabfluss kann hierdurch voraussichtlich geringfügig reduziert werden.

Unter Berücksichtigung des „Arbeitsblattes DWA-A 118“ wird die Sturzgefahr auf Waldwegen bei Fließgeschwindigkeiten um die 2,0 m/s aufgrund von Wasserhöhen von ca. 70 cm als erhöht eingestuft. Es besteht somit eine Gefährdung für die Öffentlichkeit beim Betreten des Waldes bei Starkregen, wobei

diese räumlich - ausgehend von der Kartendarstellung - insbesondere auf den im südlichen Bereich des Plangebietes verlaufenden Wegeflächen festzustellen ist.

Infolge der Aufhebung ist die Nutzung des Waldes gemäß dem Niedersächsischen Wald- und Landesordnungsgesetz (NWaldLG) zu beurteilen. Gemäß § 23 Abs. 1 NWaldLG ist es jedem Menschen gestattet, die freie Landschaft im Sinne von § 2 NWaldLG zu betreten und sich dort zu erholen. Wer von den im Gesetz formulierten Betretungsrechten Gebrauch macht, handelt gemäß § 30 NWaldLG auf eigene Gefahr.

Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich gemäß dem Umweltkarten des Landes Niedersachsen innerhalb des Einzugsgebietes (2. Unterteilung) 367 mit dem Gewässer „Hase" im Abschnitt „vom Zusammenfluss Große Hase-Hahnenmoorkanal bis Mittelradde".Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich gemäß dem Umweltkarten des Landes Niedersachsen innerhalb des Einzugsgebietes (2. Unterteilung) 341 mit dem Gewässer „Deeper Aa" im Abschnitt „von der Quelle bis zum Zusammenfluss mit der Schaler Aa (Beginn der Großen Aa)". (gem. § 3 Nr. 13 WHG)

Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. nicht vorgesehen.

Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planung und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Geltungsbereiches nicht erforderlich.
Die Hochwasserrisikomanagementplanung des Landes Niedersachsen sieht für die Stadt Fürstenau keine Maßnahmen vor.

Einrichtungen der kritischen Infrastruktur sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Der vorliegende Bauleitplan entspricht damit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz.

9. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Plangeltungsbereiches oder unmittelbar angrenzend befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

10. Planverwirklichung / Bodenordnung

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan wurde ein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht. Die dafür vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind in einem Rahmenvertrag über einen Kompensationspool von 27.09.2011 festgeschrieben worden. Durch die kontinuierliche Umsetzung des Pflege- und Entwicklungskonzeptes konnte die ökologische Wertigkeit gegenüber dem Zustand vor

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 erhöht werden. Eine konkrete Ermittlung der anzunehmenden Werteinheiten erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

11. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 175 ha.

Aufgestellt:
Osnabrück, 15.09.2026
Bg/We-24169011-05

Planungsbüro Hahm GmbH