Stadt Fürstenau

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 80
„Sondergebiet Utdrift Erweiterung“

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Abwägung

zu den Verfahrensschritten:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2

Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Inhaltsverzeichnis

		Seite
A.	**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG**	**4**
I.	**Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**	**4**
1.	Stadt- und Kreisarchäologie	4
2.	Samtgemeinde Artland	4
3.	Niedersächsische Landesforsten -Forstamt Ankum	4
4.	Gemeinde Bippen	4
5.	Ericsson Service GmbH	4
6.	Samtgemeinde Herzlake	4
7.	Bundeswehr	4
8.	Gemeinde Berge	4
9.	Bistum Osnabrück	4
10.	Handwerkskammer Osnabrück – Emsland- Grafschaft Bentheim	4
11.	Samtgemeinde Bersenbrück	4
12.	Landkreis Emsland	4
13.	Vodafone GmbH	4
14.	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr-GB Osnabrück	4
15.	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr- GB Oldenburg	4
16.	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	4
17.	Nowega GmbH	4
18.	Samtgemeinde Neuenkirchen	4
19.	Polizeiinspektion Osnabrück – Sachgebiet Verkehr	5
20.	Amprion GmbH	5
21.	Westnetz GmbH	6
22.	Wasserverband Bersenbrück	9
23.	Deutsche Telekom Technik GmbH -PTI 12	11
24.	Landkreis Osnabrück	12
25.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	19
II.	**Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**	**22**
B.	**BETEILIGUNG**	**23**
I.	**Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**	**23**
1.	Polizeiinspektion Osnabrück	23
2.	Gemeinde Bippen	23
3.	Niedersächsische Landesforsten- Forstamt Ankum	23
4.	Bundeswehr	23
5.	Samtgemeinde Artland	23
6.	Ericsson Services GmbH	23
7.	Nowega GmbH	23
8.	Landkreis Emsland	23
9.	Gemeinde Hopsten	23
10.	Samtgemeinde Bersenbrück	23
11.	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	23
12.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	23
13.	Vodafone Deutschland GmbH	23
14.	Stadt- und Kreisarchäologie	24
15.	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds.	24
16.	Amprion GmbH	25
17.	Wasserverband Bersenbrück	26
18.	Westnetz GmbH	28

19. Deutsche Telekom Technik GmbH 30
20. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie 31
21. Industrie- und Handelskammer 34
22. Landkreis Osnabrück 44
23. Westnetz GmbH 48

II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) 50

A. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

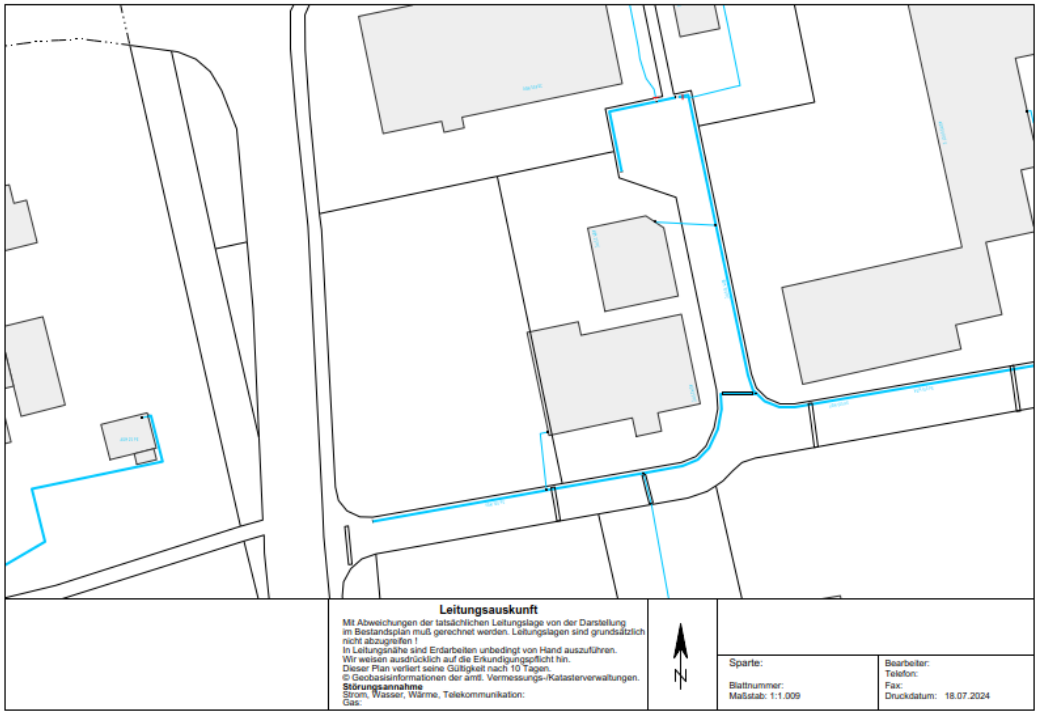
I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

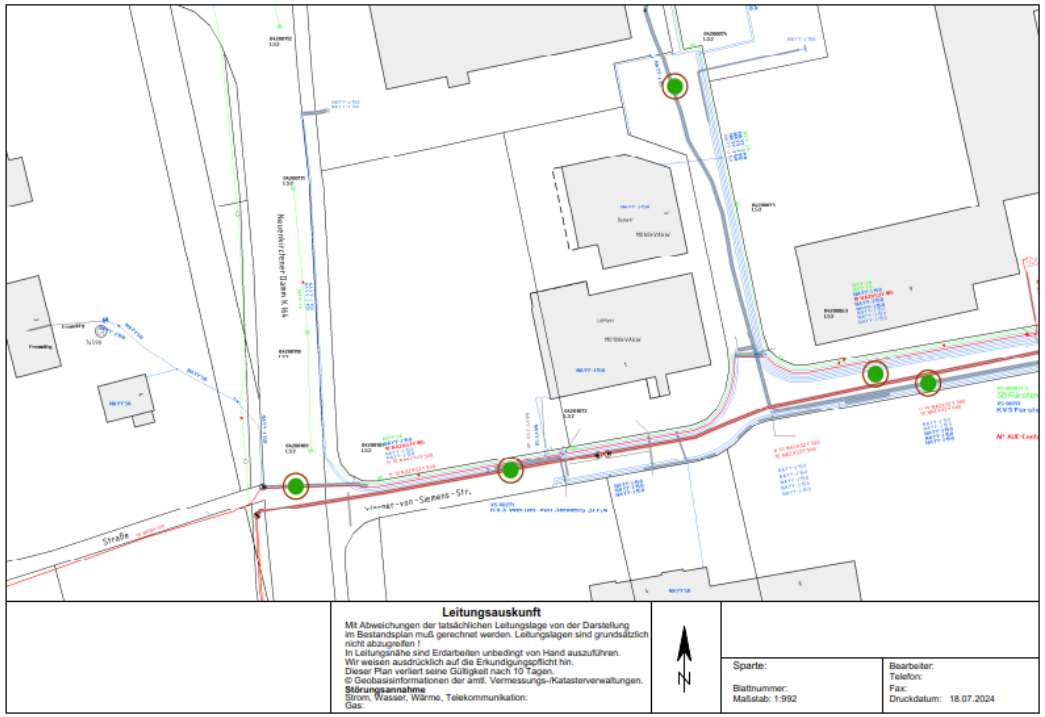
Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen:

1. **Stadt- und Kreisarchäologie**
   vom 01.07.2024
2. **Samtgemeinde Artland**
   vom 01.07.2024
3. **Niedersächsische Landesforsten -Forstamt Ankum**
   vom 01.07.2024
4. **Gemeinde Bippen**
   vom 03.07.2024
5. **Ericsson Service GmbH**
   vom 03.07.2024
6. **Samtgemeinde Herzlake**
   vom 04.07.2024
7. **Bundeswehr**
   vom 08.07.2024
8. **Gemeinde Berge**
   vom 12.07.2024
9. **Bistum Osnabrück**
   vom 12.07.2024
10. **Handwerkskammer Osnabrück – Emsland- Grafschaft Bentheim**
    vom 16.07.2024
11. **Samtgemeinde Bersenbrück**
    vom 16.07.2024
12. **Landkreis Emsland**
    vom 19.07.2024
13. **Vodafone GmbH**
    vom 24.07.2024
14. **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr-GB Osnabrück**
    vom 26.07.2024
15. **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr- GB Oldenburg**
    vom 26.07.2024
16. **Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück**
    vom 26.07.2024
17. **Nowega GmbH**
    vom 29.07.2024
18. **Samtgemeinde Neuenkirchen**
    vom 30.07.2024

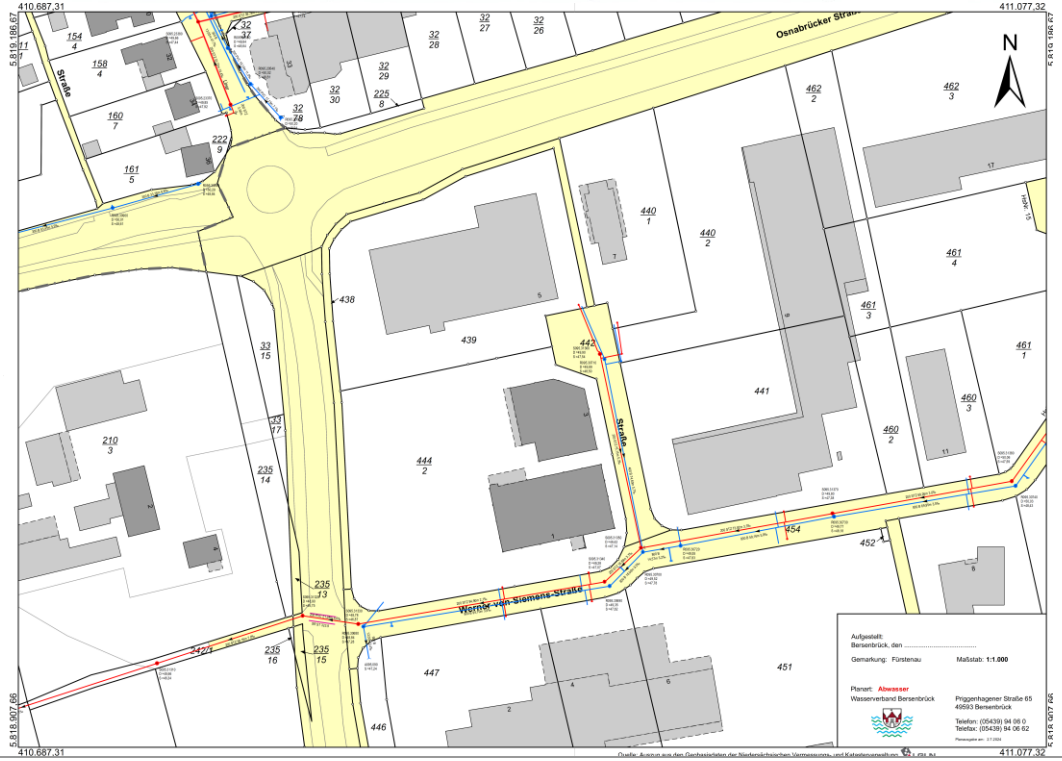
	Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
	19. Polizeiinspektion Osnabrück – Sachgebiet Verkehr vom 01.07.2024	
	aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen grds. keine Bedenken. Ich möchte jedoch darauf hinweisen, dass ausreichend Parkmöglichkeiten auf dem Gelände geschaffen werden, so dass kein Parkdruck entstehen kann.	**Beschlussvorschlag:** Der nebenstehende Hinweis ist nicht Teil des Regelungsinhaltes dieses Bebauungsplanes, sondern ist auf der nachgelagerten Planungsebene der Baugenehmigung entsprechend des erforderlichen Stellplatznachweises gemäß der NBauO zu beachten und zu regeln. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
	20. Amprion GmbH vom 03.07.2024	
	im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	**Beschlussvorschlag:** Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die zuständigen Unternehmen, die über Versorgungsleitung verfügen, beteiligt. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

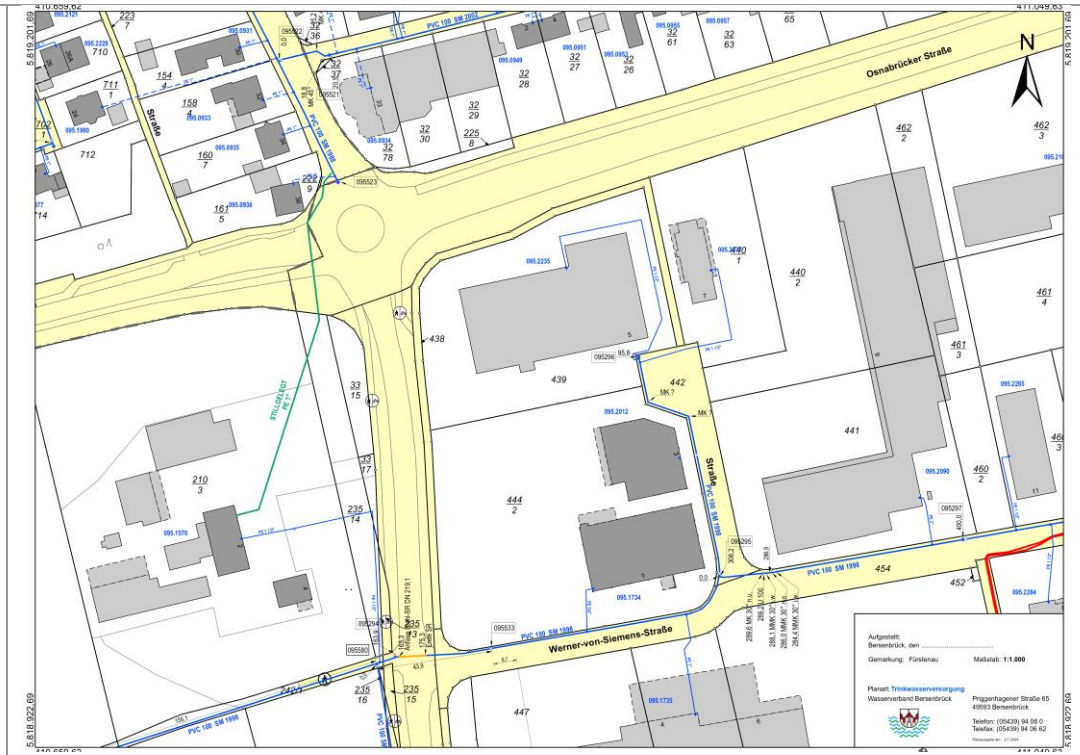
	21. Westnetz GmbH vom 18.07.2024	
	nach Prüfung Ihrer Unterlagen vom 28.06.2024, teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken zum o.g. Vorhaben bestehen, wenn nachfolgende Anmerkungen Beachtung finden: Bei der Durchsicht der Unterlagen haben wir u. a. festgestellt, dass wir in unmittelbarer Nähe zum Verfahrensbereich Versorgungseinrichtungen unterhalten. Den Verlauf der o. g. Versorgungseinrichtungen können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten über die Lage der Versorgungseinrichtungen informieren. Dafür steht jederzeit unser Online-Auskunftsportal, dass über die Adresse https://bauauskunft.westnetz.de/BauAuskunftService/login.jsp aufrufbar ist, zur Verfügung. Diese Stellungnahme erfolgt im Namen der Netzgesellschaft Osnabrücker Land GmbH & Co. KG als Eigentümerin der Anlage(n).	**Beschlussvorschlag:** Zur Sensibilisierung der Thematik und zum Schutz von bestehenden Leitungen wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung folgender Hinweis unter Hinweise in die Unterlagen aufgenommen: *„Ver- und Entsorgungsleitungen* *Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung, Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Darüber hin-aus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.“* **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**


Leitungsauskunft
Mit Abweichungen der tatsächlichen Leitungslage von der Darstellung im Bestandsplan muß gerechnet werden. Leitungslagen sind grundsätzlich nicht abzugreifen !
In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand auszuführen.
Wir weisen ausdrücklich auf die Erkundigungspflicht hin.
Dieser Plan verliert seine Gültigkeit nach 10 Tagen.
© Geobasisinformationen der amtl. Vermessungs-/Katasterverwaltungen.
Störungsannahme
Strom, Wasser, Wärme, Telekommunikation:
Gas:
N
Sparte:
Blattnummer:
Maßstab: 1:1.009
Bearbeiter:
Telefon:
Fax:
Druckdatum: 18.07.2024


Neuenkirchener Damm N 65
Werner-von-Siemens-Str.
Straße
Leitungsauskunft
Mit Abweichungen der tatsächlichen Leitungslage von der Darstellung im Bestandsplan muß gerechnet werden. Leitungslagen sind grundsätzlich nicht abzugreifen !
In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand auszuführen.
Wir weisen ausdrücklich auf die Erkundigungspflicht hin.
Dieser Plan verliert seine Gültigkeit nach 10 Tagen.
© Geobasisinformationen der amtl. Vermessungs-/Katasterverwaltungen.
Störungsannahme
Strom, Wasser, Wärme, Telekommunikation:
Gas:
N
Sparte:
Blattnummer:
Maßstab: 1:992
Bearbeiter:
Telefon:
Fax:
Druckdatum: 18.07.2024

	22. Wasserverband Bersenbrück vom 23.07.2024	
a)	mit Ihrem o. a. Schreiben übersandten Sie mir den Entwurf der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“ der Stadt Fürstenau gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme. Der Wasserverband ist im Bereich der Stadt Fürstenau für die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung zuständig.	**zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u>** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
b)	Wie Sie dem anliegenden Bestandsplan „Trinkwasserversorgung“ entnehmen können, befinden sich auf dem Grundstück bereits zwei Trinkwasserhausanschlüsse. Ich weise Sie darauf hin, dass diese Hausanschlüsse nicht überbaut werden dürfen. Sollte eine Umlegung erforderlich werden, sind die Kosten vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen.	**zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u>** Zur Sensibilisierung der Thematik und zum Schutz von bestehenden Leitungen wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung folgender Hinweis unter Hinweise in die Unterlagen aufgenommen: *„Ver- und Entsorgungsleitungen* *Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung, Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Darüber hin-aus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.“* **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
c)	Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung kann über die vorhandenen Hausanschlüsse erfolgen.	**zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u>** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

d)	Seitens des Wasserverbandes bestehen, unter Beachtung der v. g. Hinweise, keine Bedenken gegen die Planung. In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen und Abwasserleitungen zur Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung und Plandurchführung.  	**zu d) <u>Beschlussvorschlag:</u>** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



23. Deutsche Telekom Technik GmbH -PTI 12
vom 31.07.2024

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Zur Sensibilisierung der Thematik und zum Schutz von bestehenden Leitungen wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung folgender Hinweis unter Hinweise in die Unterlagen aufgenommen:

„Ver- und Entsorgungsleitungen

Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung, Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Darüber hin-

		aus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.“ **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
	24. Landkreis Osnabrück vom 31.07.2024	
a)	zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben. **Regional- und Bauleitplanung:** Wie in der Begründung dargelegt, befindet sich der Änderungsbereich gemäß RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück sowie der zugehörigen Teilfortschreibunngen innerhalb des solitär gelegenen Einzelhandelsstandort Aue - Center (Standort Nr. 11.6). Entsprechend einer durchgeführten raumordnerischen Beurteilung vom 6.11.2023 entspricht geplante Erweiterung des Jyskmarktes, welche Anlass zu der Flächennutzungsplanänderung ist, in der angedachten Größenordnung von 950 m² Verkaufsfläche den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.	**zu a) Beschlussvorschlag:** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
b)	Im sich parallel in Aufstellung befindlichen Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“ ist mittels textlicher Festsetzung sicherzustellen, dass diese Verkaufsfläche nicht überschritten wird. Ebenso ist sicherzustellen, dass für den ansässigen Baumarkt keine Erweiterung in die Großflächigkeit planerisch ermöglicht wird.	**zu b) Beschlussvorschlag:** In den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurde die maximal zulässige Verkaufsflächenzahl für das SO 1 und SO 2 festgesetzt, so dass eine Überschreitung der Verkaufsflächenzahl nicht möglich ist. Um jedoch zu vermeiden, dass im Plangebiet mehrere Märkte entstehen, wird die Geschossflächenzahl (GFZ) gestrichen, die Gesamthöhe von 12 m auf 8,5 m reduziert und die Anzahl der Vollgeschosse von Z= II auf Z =I reduziert. Hierdurch wird eine geordnete Entwicklung des Einzelhandels im Plangebiet sichergestellt und ausgeschlossen, dass gegebenenfalls zusätzliche Märkte im zweiten Vollgeschoss entstehen können, welche ggf. nicht mit der Entwicklung des Einzelhandels in Fürstenau verträglich sind. **Dem Hinweis wird gefolgt und die textliche Festsetzung angepasst.**

c)	Auch erscheint die im Entwurf gefasste textl. Festsetzung zu weit gefasst. Mit der Festsetzung „Fachmärkte“ wäre auch jeglicher andere, nicht-zentrenrelevante Markt zulässig. Daher wird empfohlen, eine Einschränkung im SO2 auf Einrichtungsfachmärkte festzulegen. Eine solche Konkretisierung kann auch in SO1 als Baumarkt erfolgen. So wäre eine ungeplante und ggf. stadtplanerisch unerwünschte Ansiedlung von Fachmärkten erschwert.	**zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u>** Die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der nebenstehenden Stellungnahme wie folgt konkretisiert: ***„a) Sondergebiet SO1 (Baumärkte)*** *Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes wird ein Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung Baumärkte gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.* *Zulässig sind: Baumärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Definition nicht-zentrenrelevante Sortimente siehe: Fürstenauer Sortimentsliste) mit jeweils maximal 800 m² Verkaufsfläche und den mit der Nutzung im funktionalen Zusammenhang stehenden baulichen Anlagen.* *Zentrenrelevante Sortimente (Definition zentrenrelevante Sortimente siehe: Fürstenauer Sortimentsliste) sind auf einer Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.* ***b) Sondergebiet SO2 (Einrichtungsmärkte)*** *Im südlichen Teilbereich des Plangebietes wird ein Sondergebiet (SO 2) mit der Zweckbestimmung Einrichtungsmärkte gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.* *Zulässig sind: Einrichtungsmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Definition nicht-zentrenrelevante Sortimente siehe: Fürstenauer Sortimentsliste) mit jeweils maximal 950 m² Verkaufsfläche und den mit der Nutzung im funktionalen Zusammenhang stehenden baulichen Anlagen.* *Zentrenrelevante Sortimente (Definition zentrenrelevante Sortimente siehe: Fürstenauer Sortimentsliste) sind auf einer Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.“* **Dem Hinweis wird gefolgt und die textliche Festsetzung angepasst.**
d)	Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.	**zu d) <u>Beschlussvorschlag:</u>** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
e)	Im Sinne der Planklarheit und der Anstoßfunktion wird empfohlen, angrenzende B-Pläne nachrichtlich in der Planzeichnung zu kennzeichnen.	**zu e) <u>Beschlussvorschlag:</u>** Eine Kennzeichnung ist, da sich das Planrecht ändern kann, nur eine Momentaufnahme und zu einem späteren Zeitpunkt ggf. veraltet und irreführend. Da sich die Zulässigkeit von Vorhaben nur nach dem zugrunde liegenden Bebauungsplan richtet, wird folglich auf eine entsprechende Kennzeichnung verzichtet.

		Des Weiteren ist die Lage der jeweiligen Bebauungspläne unter dem folgenden Link der Stadt Fürstenau abrufbar: https://gis.fuerstenau.de/ServeMap.action?username=bpl&credentials=bpl&configuration=BPLWEB **Dem Hinweis wird nicht gefolgt.**
f)	Insgesamt wird auf die Anforderungen an Planunterlagen für Bauleitpläne gem. Nr. 41 VV-BauGB und die Regelungen bezüglich Planzeichen, Text, Verfahrensvermerke und sonstige Angaben gem. Nr. 42 VV-BauGB hingewiesen. Demnach sollen gemäß Nr. 42.3 VV-BauGB zeichnerische und textliche Darstellungen oder Festsetzung auf der Planunterlage zusammengefasst werden. „Ein von der Planzeichnung getrennter "Satzungstext" (sogenannte Mantelsatzung) ist unangebracht“ (vgl. Nr. 42.3 VV-BauGB). Weiter wird unter Nr. 42.4 VV-BauGB aufgeführt, welche weiteren Angaben in die Planzeichnung aufzunehmen sind. Die vorliegenden Unterlagen entsprechen den Anforderungen nicht. Die Planunterlagen sollten diesbezüglich bis zur förmlichen Auslegung überarbeitet und vervollständigt werden. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage vollständiger Planunterlagen abgegeben werden.	**zu f) <u>Beschlussvorschlag:</u>** Für die Erleichterung der Verfahrensdurchführung wurden die Planunterlagen auf die Planzeichnung und die Legende reduziert, um ein gängiges DIN-Format zu erhalten, das leichter zu vervielfältigen ist. Die Planunterlagen werden zum 2. Beteiligungsschritt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die nebenstehenden Anforderungen erfüllen. **Dem Hinweis wird gefolgt.**
g)	**<u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u>** Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Sondergebiet Utdrift Erweiterung" der Stadt Fürstenau keine Bedenken. Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer und paläontologischer Bodenfunde nach § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes wird in den Hinweisen/Empfehlungen zum B-Plan hingewiesen.	**zu g) <u>Beschlussvorschlag:</u>** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
h)	**<u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:</u>** Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“ keine Bedenken. Unzulässige Geruchsimmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Ausführungen zum Immissionsschutz sind in der Begründung mit Umweltbericht in Kap. 3.1 des Umweltberichtes auf Seite 16 kann gefolgt werden.	**zu h) <u>Beschlussvorschlag:</u>** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

i)	**Untere Naturschutz- und Waldbehörde:** Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Sondergebiet Utdrift Erweiterung" in der Stadt Fürstenau bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich keine grundsätzlichen Bedenken. Wichtige Elemente des Umwelt- und Naturschutzes sind in den Bebauungsplan Nr. 80 aufzunehmen. Hierzu zählen neben einem Verbot von Kies- und Schotterflächen z.B. die Verpflichtung zu Dach- und Fassadenbegrünungen, die Anlage von Solardächern, die Minimierung der vollversiegelten Flächen (bspw. durch Verwendung von Rasengittersteinen auf Parkplätzen) und die Pflicht zu einer naturnahen Grünflächen- und Grabengestaltung. Insbesondere die Anlage von Grün- und Solardächern auf gewerblichen Gebäuden ist vorzuschreiben.	**zu i) Beschlussvorschlag:** Es handelt sich bei der hier vorliegenden Planung um eine Erweiterung von zwei bestehenden Fachmärkten. Im Zuge der geplanten Erweiterung soll der Gebäudebestand baulich vergrößert werden. Eine Verpflichtung zur Ausstattung von Neubauten mit mehr als 50 m² Dachfläche mit Photovoltaikanlagen besteht bereits über § 32a der Niedersächsischen Bauordnung. In den textlichen Festsetzungen unter Punkt 5 ist darüber hinaus für bauliche Anlagen mit Flachdächern von mehr als 50 m² Dachflächengröße und einer Dachneigung < 15° eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Ausnahmen sind für die Errichtung von Anlagen für solare Energiegewinnung zulässig. Hierunter fällt auch die gemäß § 32a NBauO bestehende Verpflichtung zur Errichtung von Dachflächen-PV. Über diese 50 % hinaus obliegt es dem Vorhabenträger, freiwillig zu entscheiden, ob Dachbegrünung oder eine Kombination von Dachbegrünung und solarer Energiegewinnung vorgesehen wird. Hierdurch sollen eine gewisse Flexibilität für die nachgelagerten Planungs- und Umsetzungsebenen gelassen und gleichzeitig Anreize geschaffen werden, mehr als die gemäß § 32a NBauO (Niedersächsische Bauordnung) vorgeschriebenen 50 % Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen auszustatten, sofern eine Dachbegrünung nicht gewünscht ist. Diese Maßgaben gelten allerdings lediglich für Flachdächer. Zum Thema Freiflächengestaltung zielt die nebenstehende Stellungnahme auf ein Verbot von Kies- und Schotterflächen sowie eine Pflicht zur naturnahen Grünflächen- und Grabengestaltung ab. Gräben befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 nicht. Die Grünflächengestaltung regelt sich für etwa die Hälfte der 20 % vorzuhaltenden Freiflächen über ein kombiniertes Pflanz- und Erhaltungsgebot im Westen und Süden des Plangebietes. Analog zur Ursprungsplanung schreibt der Bebauungsplan hier Erhalt bzw. Pflanzung eines überwiegenden Anteils heimischer Gehölze bzw. im Sichtdreieck an der *Werner-von-Siemens-Straße* die Anlage einer Wiese vor. Vorhandene Bäume sind hierbei zu erhalten. Für die verbleibenden, nicht im Detail geregelten Freiflächen verbleiben freie Gestaltungsmöglichkeiten. Eine verpflichtende Gestaltung als Grünflächen ergibt sich bereits aus § 9 Abs. 2 BauNVO, auf einen expliziten Ausschluss von Kies- und Schotterflächen kann daher verzichtet werden. Darüber hinaus sind im Ursprungsbebauungsplan sowie den umliegenden Bebauungsplänen keine Regelungen beziehungsweise Festsetzungen entsprechend der nebenstehenden Stellungnahme getroffen worden. Da es sich hier

		um ein bereits bestehendes Gebiet mit einer vorhandenen Bebauung auf einer verhältnismäßig kleinen Fläche handelt sind die Auswirkungen auch eher gering. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung sowie des Gleichbehandlungsgrundsatzes wird im Rahmen der Abwägung auf die Festsetzung einer Fassadenbegründung, Rasengittersteine sowie weitere Details zur Grünflächengestaltung verzichtet. Zwecks Sensibilisierung zum Thema Umwelt- und Naturschutz wurden jedoch bereits zur frühzeitigen Beteiligung unter Nr. 10 bis 12 Hinweise/Empfehlungen zur Fassadenbegrünung, Regenwasserspeicherung und hinsichtlich einer Kombination von Solarenergie mit Dachbegrünung aufgenommen. **Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.**
j)	**Brandschutz:** Zu dem o. g. Bauleitplanverfahren nehme ich nach Maßgabe der mir vorliegenden o.g. Unterlagen und soweit daraus ersichtlich in brandsicherheitlicher und feuerlöschtechnischer Hinsicht wie folgt Stellung: Die von hieraus wahrzunehmenden öffentlichen Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind dann als auszureichend anzusehen, sofern die Zugänglichkeit und die Löschwasserversorgung sowohl abhängiger als auch unabhängiger Art gewährleistet sind. • Zugänglichkeit Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 4 NBauO i. V. m. den §§ 1 und 2 DVO-NBauO zu berücksichtigen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein. Der Bereich zwischen den beiden vorhandenen Märkten ist freizuhalten. Es darf dort weder angebaut noch darf der Bereich als Lagerfläche genutzt werden!	**zu j) Beschlussvorschlag:** Das Plangebiet ist wie bisher im Bestand über die Straße *Werner-von-Siemens-Straße* ausreichend erschlossen. Der nebenstehende Hinweis ist nicht Teil des Regelungsinhaltes dieses Bebauungsplanes, sondern ist auf der nachgelagerten Planungsebene der Baugenehmigung hinsichtlich des Brandschutzes zu beachten und zu regeln. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

k)

- Löschwasserversorgung - leitungsabhängig

  Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

  Die Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gemäß Nieders. Brandschutzgesetz sicherzustellen.

  Der Abstand der Hydranten und deren Standorte sind im Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister und ggf. dem zuständigen Brandschutzprüfer, der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten festzulegen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (Volumen pro Zeiteinheit) sind unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach DVGW – Arbeitsblatt W 405 – zu ermitteln.

Als Löschwasserentnahmestellen sind Hydranten nach DIN 3222/DIN 3221 in das Wasserrohrnetz in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW – Arbeitsblatt W 331, einzubinden. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist durch Vorlage der dafür erforderlichen geprüften hydraulischen Berechnung nachzuweisen.

zu k) <u>Beschlussvorschlag:</u>

Im umliegenden Bereich (300 m Umkreis - Luftlinie) befinden sich für die Entnahme von Löschwasser mehrere Unterflurhydranten (siehe Abb. unten).

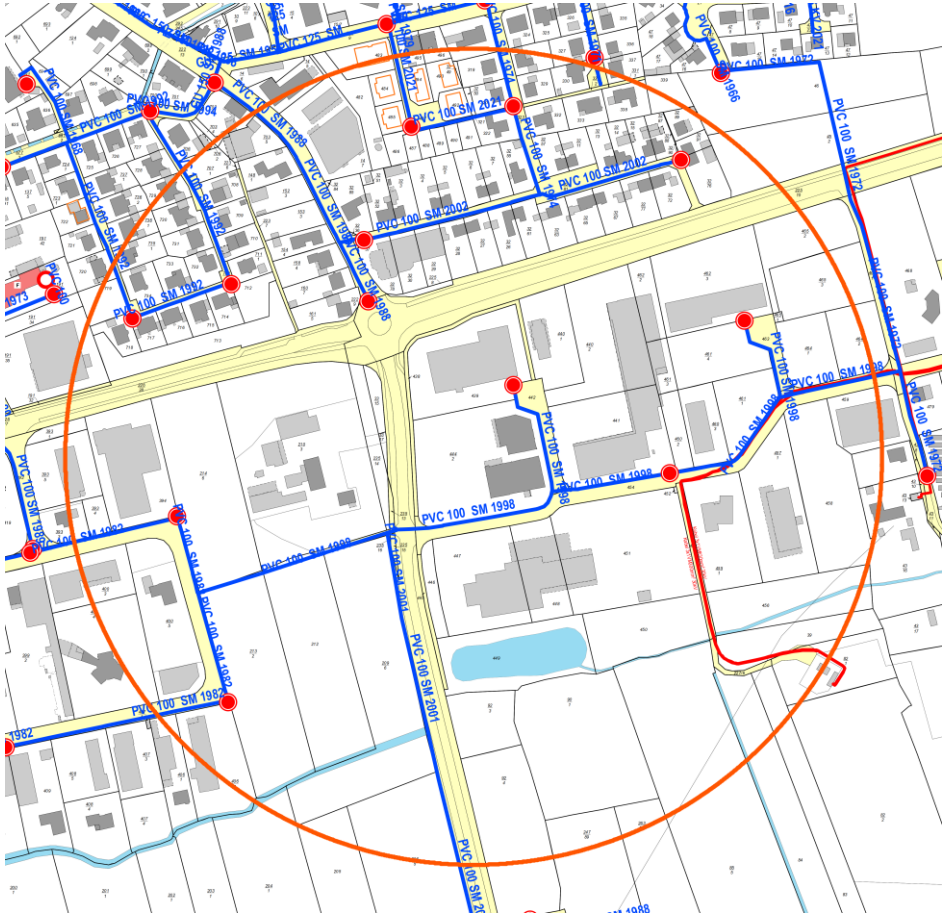


Abb. Ausschnitt Lage Hydranten (Quelle: Wasserverband Bersenbrück, Stand: 10.10.2023)

Gemäß dem Wasserverband Bersenbrück kann nach den durchgeführten hydraulischen Berechnungen eine maximale theoretische Wasserentnahme aus dem bestehenden Leitungsnetz für den Brandschutz von **24 m³/Std. bei 3,5 bar** Versorgungsdruck zum aktuellen Zeitpunkt bereitgestellt werden. Die

		angegebene Wassermenge für den Brandschutz bezieht sich nicht auf die einzelnen Unterflurhydranten, sondern auf das bestehende Leitungsnetz. Es ist zu beachten, dass sich die theoretische Wasserentnahmemenge jederzeit verändern kann, insbesondere in den Sommermonaten, bei Änderungen des Verbrauchsverhalten unserer Abnehmer und bei einer Änderung der Versorgungszone. Eine tiefere Absenkung des Versorgungsdruckes durch höhere Wasserentnahme, wäre eine Versorgung mit Trinkwasser der höherliegenden Abnehmer durch den Verband nicht mehr möglich. Der Wasserverband Bersenbrück ist nach Absprache im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten jedoch bereit, Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung zu stellen. Dabei ist aber jederzeit zu gewährleisten, dass durch die Entnahme von Löschwasser die allgemeine Trinkwasserversorgung nicht beeinträchtigt oder behindert wird. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 (eine Löschwassermenge von 96 m³/Std. erforderlich. Da die vom Wasserverband bereitgestellte Löschwassermenge nicht ausreichend ist, wird das Regenrückhaltebecken am *Neukirchener Damm* ergänzend für den Brandschutz als leitungsunabhängige Löschwasserversorgung genutzt. Hierdurch wird der Brandschutz in Bezug auf die Löschwasserversorgung im Plangebiet sichergestellt. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
l)	• Löschwasserversorgung - unabhängig Die Gefahrenabwehr im Brandfall nur auf die leitungsabhängige Löschwasserversorgung auszurichten, ist brandsicherheitlich und auch feuerlöschtechnisch erheblich bedenklich. Gemäß der Untersuchung des Ingenieurbüros Tovar aus dem Jahr 2001 dient ein Regenrückhaltebecken als Nassbecken am Neuenkirchener Damm mit einem Volumen von ca. 1.400 m³ als unabhängige Entnahmequelle für das betreffende Plangebiet. Es wird davon ausgegangen, dass dieses Becken noch intakt und mit den erforderlichen Entnahmeeinrichtungen gemäß DIN 14210 und Aufstellflächen für die Feuerwehr ausgestattet ist.	**zu l) <u>Beschlussvorschlag:</u>** Als leitungsunabhängige Löschwasserversorgung dient das Regenrückhaltebecken am *Neuenkirchener Damm*, sodass die fehlende Leistung aus der leitungsabhängigen Löschwasserversorgung aufgefangen werden kann. Der Erhalt der Funktionsfähigkeit obliegt den nachgelagerten Ebenen. Unter der Annahme, dass das Nassbecken mit Entnahmestelle vorschriftsmäßig Instandgehalten wird, ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

m)	**Fachdienst Kreisstraßen:** Seitens des Fachdienstes 9 – Straßen bestehen grundsätzlich keine Bedenken, da die Kreisstraße 164 nicht direkt von der verkehrlichen Erschließung des Bebauungsplans betroffen ist. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Werner-von-Siemens-Straße. Da nicht davon auszugehen ist, dass sich durch die Erweiterung die derzeitigen Verkehrsmengen weiter vergrößern, muss der Einmündungsbereich zur Kreisstraße 164 nicht ausgebaut werden. Sollten doch erforderliche bauliche Veränderungen an der Fahrbahn und/oder am Radweg der K 164 durchgeführt werden, sind diese im Vorfeld rechtzeitig mit dem Fachdienst 9 – Straßen abzustimmen.	**zu m) Beschlussvorschlag:** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
n)	Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen. Eine digitale Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen.	**zu n) Beschlussvorschlag:** Die Vorgaben des BauGB werden bei der Planaufstellung beachtet. Das Abwägungsergebnis wird entsprechend mitgeteilt, der Bebauungsplan wird in den entsprechenden Ordner hochgeladen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
	25. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 02.08.2024	
a)	in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: **Hinweise** Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	**zu a) Beschlussvorschlag:** Das Plangebiet ist bereits baulich vorgeprägt. Grundsätzlich ist daher mit der Durchführung von Baumaßnahmen zu rechnen. Die Feststellung der Baugrundqualität gehört zu den Grundleistungen der nachgelagerten Planungen. Die Standsicherheit kann nach derzeitigem Kenntnisstand gewährleistet werden. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

b)	Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).	**zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u>** Gemäß dem NIBIS-Kartenserver unter „Bergbau“, abgerufen am 06.08.2024 sind für das Plangebiet keine Salzabbaurechtigkeiten und Erdölaltverträge bekannt/vorhanden (Siehe Abb. unten).  Abb. Ausschnitt Bergbau – Plangebiet rot markiert (Quelle: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#) **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

c)	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	**zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u>** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

	II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
	Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit von 01.07.2024 bis 02.08.2024 statt. Während dieses Zeitraumes sind keine Bedenken oder Anregungen von den Bürgern vorgetragen worden.	

B. BETEILIGUNG

I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen:

1. **Polizeiinspektion Osnabrück**
   vom 24.03.2025
2. **Gemeinde Bippen**
   vom 24.03.2025
3. **Niedersächsische Landesforsten- Forstamt Ankum**
   vom 24.03.2025
4. **Bundeswehr**
   vom 24.03.2025
5. **Samtgemeinde Artland**
   vom 25.03.2025
6. **Ericsson Services GmbH**
   vom 25.03.2025
7. **Nowega GmbH**
   vom 26.03.2025
8. **Landkreis Emsland**
   vom 31.03.2025
9. **Gemeinde Hopsten**
   vom 03.04.2025
10. **Samtgemeinde Bersenbrück**
    vom 10.04.2025
11. **Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück**
    vom 11.04.2025
12. **Landwirtschaftskammer Niedersachsen**
    vom 17.04.2025
13. **Vodafone Deutschland GmbH**
    vom 30.04.2025

	Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
	14. Stadt- und Kreisarchäologie vom 24.03.2025	
	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen hinsichtlich der Planaufstellung **keine Bedenken**. Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer und paläontologischer Bodenfunde nach § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes wird auf der Planzeichnung zum B-Plan hingewiesen.	**Beschlussvorschlag:** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
	15. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds. vom 02.04.2025	
	der Stand der Planunterlage ist im bplan 80 nicht korrekt. Es wurde seinerzeit eigens eine Planunterlage mit der Nr.: L4-0233/2023 mit Stand vom 25.05.2023 angefertigt. Ich bitte Sie, für die Reinzeichnung des Bebaungsplanes Nr. 80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“ die Originalplanunterlage mit dem Ausfertigungsvermerk 25.05.2023 (richtiger Kopf der Planunterlage siehe Anhang) zu verwenden, damit das LGLN die Bescheinigung erteilen kann. Der Ausfertigungsvermerk gibt den **Stand der Planunterlage** an, der nach Ziff. 21.2.8 VV-BbauG nachgewiesen werden soll.	**Beschlussvorschlag:** Der Ausfertigungsvermerk zu der Planunterlage dieses Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst/korrigiert. **Dem Hinweis wird gefolgt.**

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Fürstenau Flur 6

Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“ © Mai 2023

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.05.2023)
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

-

Geschäftsnachweis: L4-0233/2023 Osnabrück,.....

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
-Katasteramt-Osnabrück-

Dienstsiegel

.....
(Unterschrift)

16. Amprion GmbH
vom 04.04.2025

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Beschlussvorschlag:

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die zuständigen Unternehmen, die über Versorgungsleitung verfügen, beteiligt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

17. Wasserverband Bersenbrück
vom 15.04.2025

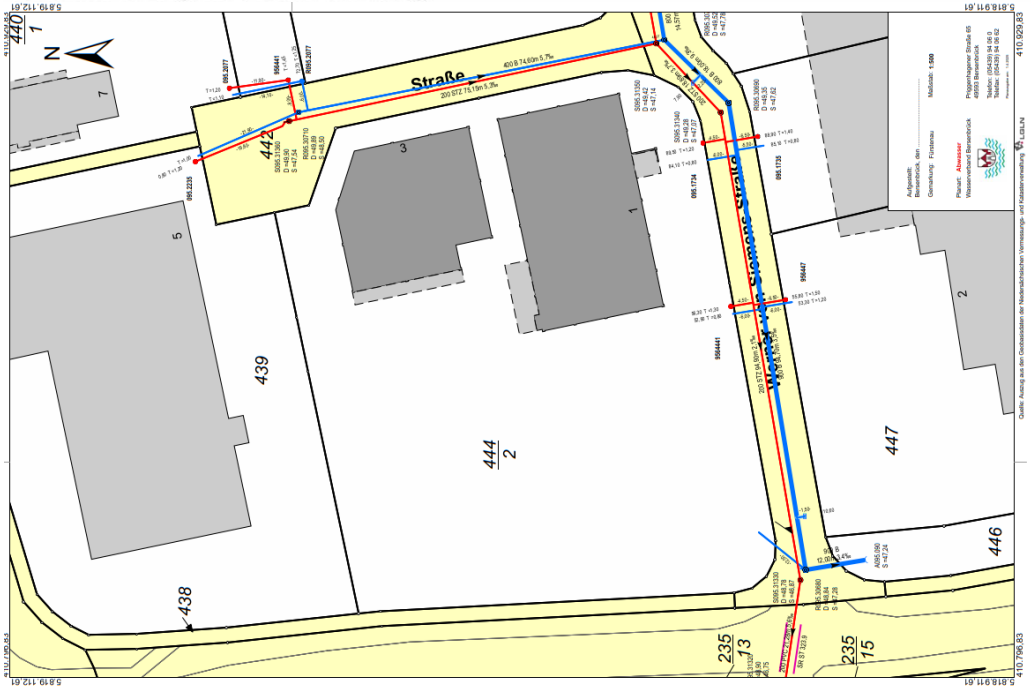
a)

mit Ihrem o. a. Schreiben übersandten Sie mir den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“ der Stadt Fürstenau gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme. Der Wasserverband ist im Bereich der Stadt Fürstenau für die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung zuständig.

Mit Schreiben vom 23.07.2024 hat der Wasserverband bereits zum Entwurf des v. g. Bebauungsplanes Stellung genommen. Diese Stellungnahme bleibt auch weiterhin inhaltlich aufrechterhalten.

Die Abteilungen „Technik Wasser“ (Herrn Ratermann, Tel. 05439/9406-39) und „Technik Abwasser“ (Herrn Lohbeck, Tel. 05439/9406-57) sind unbedingt am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Seitens des Wasserverbandes bestehen, unter Beachtung der aufgeführten Hinweise aus der Stellungnahme vom 23.07.2024, keine Bedenken gegen die Planung und Planverwirklichung. In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der im Plangebiet und in dessen Umfeld vorhandenen Trinkwasser- und Abwasserleitungen zur Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung und Plandurchführung.



zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u>

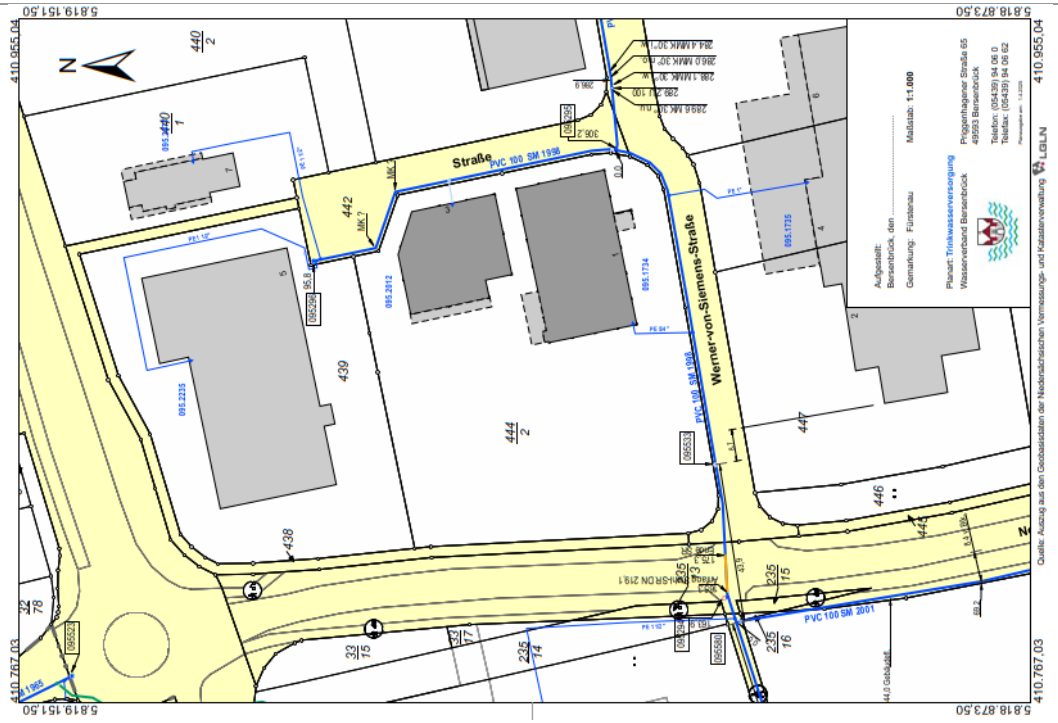
Zur Sensibilisierung der Thematik und zum Schutz von bestehenden Leitungen wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung folgender Hinweis unter Hinweise in die Unterlagen aufgenommen:

> „Ver- und Entsorgungsleitungen
>
> *Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung, Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.“*

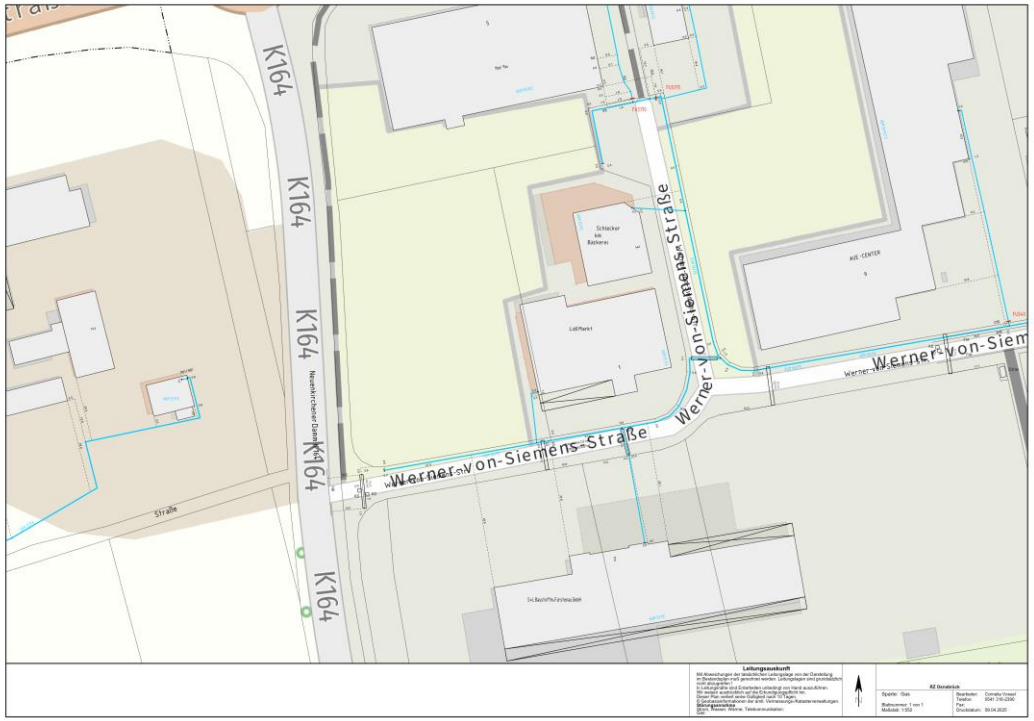
Ergänzend zu dem oben genannten Hinweis wird zur Sensibilisierung und ggf. erforderlichen Abstimmung mit den Versorgungsträgern folgende Textpassage aufgenommen:

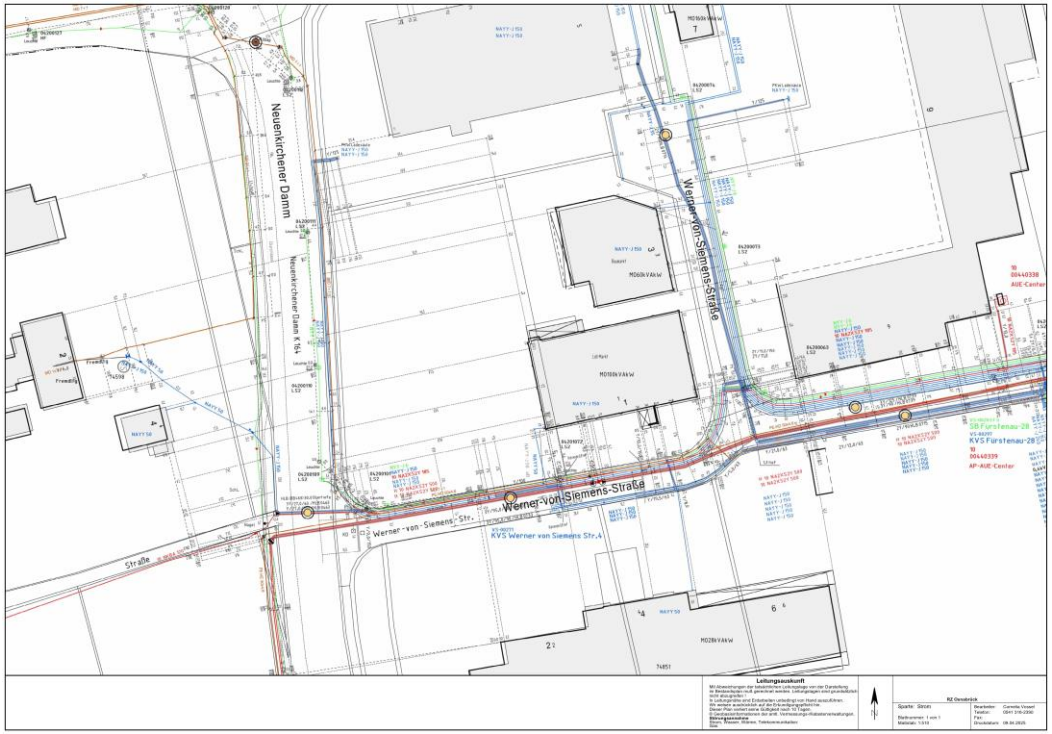
> *„Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich Versorgungsleitungen von der Deutschen Telekom Technik GmbH, der Westnetz GmbH und dem Wasserverband Bersenbrück.“*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.


Straße
PVC 100 SM 1998
Werner-von-Siemens-Straße
PVC 100 SM 2001
PVC 100 SM 1998
439
438
442
444
2
447
446
445
440
2
440
1
410.955,04
410.767,03
5.819.151,50
5.818.873,50
Aufgestellt:
Bersenbrück, den
Gemarkung: Fürstenau
Maßstab: 1:1.000
Planart: Trinkwasserversorgung
Wasserverband Bersenbrück
Priggenhagener Straße 65
49593 Bersenbrück
Telefon: (05439) 94 06 0
Telefax: (05439) 94 06 62
LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

	18. Westnetz GmbH vom 22.04.2025	
	nach Prüfung Ihrer Unterlagen vom 19.03.2025, teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken zum o.g. Vorhaben bestehen, wenn nachfolgende Ausführungen beachtet werden: Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten über die Lage der Versorgungseinrichtungen informieren. Dafür steht jederzeit unser Online-Auskunftsportal, dass über die Adresse https://bauauskunft.westnetz.de/BauAuskunftService/login.jsp aufrufbar ist, zur Verfügung. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor. Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der Netzgesellschaft Osnabrücker Land GmbH & Co. KG als Eigentümerin der Anlage(n).	**Beschlussvorschlag:** Zur Sensibilisierung der Thematik und zum Schutz von bestehenden Leitungen wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung folgender Hinweis unter Hinweise in die Unterlagen aufgenommen: „Ver- und Entsorgungsleitungen *Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung, Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.“* Ergänzend zu dem oben genannten Hinweis wird zur Sensibilisierung und ggf. erforderlichen Abstimmung mit den Versorgungsträgern folgende Textpassage aufgenommen: *„Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich Versorgungsleitungen von der Deutschen Telekom Technik GmbH, der Westnetz GmbH und dem Wasserverband Bersenbrück.“* **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**


K164
K164
K164
K164
Werner-von-Siemens-Straße
Werner-von-Siemens-Straße
Werner-von-Siem
Straße
Leitungsauskunft



19. Deutsche Telekom Technik GmbH
vom 28.04.2025

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Zur Sensibilisierung der Thematik und zum Schutz von bestehenden Leitungen wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung folgender Hinweis unter Hinweise in die Unterlagen aufgenommen:

„Ver- und Entsorgungsleitungen

Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung, Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Darüber hin-

		aus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.“ Ergänzend zu dem oben genannten Hinweis wird zur Sensibilisierung und ggf. erforderlichen Abstimmung mit den Versorgungsträgern folgende Textpassage aufgenommen: *„Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich Versorgungsleitungen von der Deutschen Telekom Technik GmbH, der Westnetz GmbH und dem Wasserverband Bersenbrück.“* **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
	20. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 29.04.2025	
a)	anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zum Vorhaben: Bauleitplanung der Stadt Fürstenau; Bebauungsplan Nr. 80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“, Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Ihr Zeichen III/5/60) Bei erneuter Beteiligung zum selben Vorhaben kennzeichnen Sie bitte die Veränderungen der bisherigen Planung eindeutig, z.B. als Planungsänderungsliste. Stellen Sie uns die zum Verfahren gehörenden Unterlagen zukünftig bitte digital zur Verfügung. Bitte schicken Sie uns den Standort des Planungsvorhabens möglichst in einem gängigen Geodatenformat bzw. als X-Plan GML. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an den in der Stellungnahme genannten Kontakt. Bitte geben Sie hierzu das Aktenzeichen im Betreff an.	**zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u>** Die nebenstehenden Sachverhalte sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung, sondern beziehen sich auf die Abstimmung/Beteiligung des Landesamtes. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
b)	in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: **Hinweise** Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	**zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u>** Das Plangebiet ist bereits baulich vorgeprägt. Grundsätzlich ist daher mit der Durchführung von Baumaßnahmen zu rechnen. Die Feststellung der Baugrundqualität gehört zu den Grundleistungen der nachgelagerten Planungen. Die Standsicherheit kann nach derzeitigem Kenntnisstand gewährleistet werden. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

c)	Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).	**zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u>** Gemäß dem NIBIS-Kartenserver unter „Bergbau“, abgerufen am 06.08.2024 und 25.06.2025) sind für das Plangebiet keine Salzabbaurechtigkeiten und Erdölaltverträge bekannt/vorhanden (siehe Abb. unten).  Abb. Ausschnitt Bergbau – Plangebiet rot markiert (Quelle: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#) **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

d)	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	**zu d) <u>Beschlussvorschlag:</u>** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

	21. Industrie- und Handelskammer vom 05.05.2025	
a)	vielen Dank für Ihre E-Mails vom 24. März und 11. April 2025, mit denen Sie uns als Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu o. g. Planvorhaben geben. Unsere Stellungnahme gilt für beide o. g. Aufstellungsverfahren. Vorbemerkung: Städte und Gemeinden sollen vitale Handels-, Dienstleistungs-, Gastronomie-, Kultur- und Wohnstandorte sein. Dabei kommt dem Einzelhandel eine Schlüsselrolle zu. Doch der Einzelhandel unterliegt seit vielen Jahren stetigen Strukturveränderungen: Demografischer Wandel, Veränderung des Konsumentenverhaltens, Online-Handel, Flächenexpansion oder Erreichbarkeit der Innenstadt. Sichtbar wird dies an geringeren Frequenzen, leerstehenden Geschäften oder fehlendem Branchenmix. Diese Entwicklung hat während der Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 eine besondere Verstärkung erfahren und hat bis heute erhebliche Auswirkungen auf den Einzelhandel und die Innenstädte. Seit 2022 sorgen die Energiekrise und die schlechte konjunkturelle Lage weiterhin für eine Konsumzurückhaltung der Verbraucher. Insbesondere die typischen innenstadtrelevanten Sortimente des aperiodischen Bedarfs wie Bekleidung und Schuhe sind hiervon betroffen. Diese Entwicklung wirkt sich mittel- bis langfristig nicht nur auf die Unternehmen aus, sondern auf die Struktur der Innenstädte insgesamt. Neben der Ausgestaltung der Zentren ist auch deren Erreichbarkeit für eine zukünftige Weiterentwicklung entscheidend. Um die verkehrliche Erreichbarkeit der Innenstädte für alle Verkehrsteilnehmer sicherzustellen, ist eine Anbindung über ein Gesamtverkehrskonzept zu gewährleisten. Die Zukunft der Innenstädte wird sich daran entscheiden, ob es gelingt, sie als multifunktionalen Raum zu entwickeln, in Aufenthaltsqualität zu investieren und Zentrenkonzepte zu aktualisieren. Hintergrund ist der Trend, dass die Bedeutung der Innenstädte für den Einkauf abnimmt und das Erlebnis Innenstadt als Ort der gesellschaftlichen Begegnung, der Freizeitgestaltung und des gemeinsamen Besuchs gastronomischer Angebote zunimmt. Es ist zu erwarten, dass die Innenstädte sonst ihre wirtschaftliche und auch ihre gesellschaftliche Bedeutung verlieren, wenn nicht gegengesteuert wird. Vor diesem Hintergrund müssen bewährte Instrumente der Stadtentwicklung, wie beispielsweise die Vorgaben der Bauleitplanung und der Raumordnung, berücksichtigt werden. Ziel muss der Erhalt der multifunktionalen Innenstadt sein. Hierzu muss sich das Angebot so verändern, dass es aus Verbrauchersicht weiterhin als attraktiv wahrgenommen wird. Dabei bedarf es auch einer verträglichen Gestaltung großflächiger Einzelhandelsprojekte, sowohl am Stadtrand als auch in der Innenstadt.	**zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u>** Die Samtgemeinde sowie die Stadt Fürstenau haben das grundsätzliche Ziel, die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt zu erhalten und die Einzelhandelsentwicklung verträglich zu steuern. Hierfür hat die Stadt Fürstenau ein Einzelhandelsentwicklungskonzept im Jahr 2019 erarbeitet sowie im Jahr 2022 im Rahmen einer Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzept eine Aktualisierung der Sortimentsliste durchgeführt. Dieses wurde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen dieser Bauleitplanung berücksichtigt. Die verkehrliche Erreichbarkeit bzw. Gesamtverkehrskonzepte sowie die Aufenthaltsqualität der Innenstadt von Fürstenau und die Aktualisierung von Zentrenkonzepten sind nicht Teil dieses Verfahrens. Die Prüfung der raumordnerischen Verträglichkeit wurde unter anderem durch eine raumordnerische Beurteilung (Stand: 06.11.2023) vom Landkreis Osnabrück durgeführt. Als Ergebnis des Verfahrens zur Beurteilung von großflächigen Einzelhandelserweiterungen durch die Regionalplanung wurde festgestellt, dass die geplante Erweiterung des JYSK-Marktes in der angedachten Größenordnung unter Zugrundelegung des RROP 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 sowie des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück befindet sich aktuell in der Neuaufstellung. Da der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes die Regelungen aus dem Landes-Raumordnungsprogramms 2017 übernommen hat, entspricht die hier vorliegende Planung der Raumordnung. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

b)	Planungsanlass: In der Samtgemeinde und Stadt Fürstenau ist die Erweiterung eines Möbelfachmarktes an der Werner-von-Siemens-Straße 1 geplant. Vorgesehen ist die Realisierung einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 950 m². Am Vorhabenstandort befinden sich gegenwärtig neben dem ansässigen Fachmarkt „Jysk“ mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungs- /Freizeiteinrichtungen (Lebensmittelverbrauchermarkt, Bekleidung, Bau- und Heimwerkermarkt, Elektrogeschäft/Fachdiscountmarkt für Haushaltswaren, Bäckerei, Drogerie-, Sonderposten-, Tierfachmarkt, Schnellrestaurant, Sport- und Fitnesscenter). Die Stadt Fürstenau verfügt seit 2019 über ein kommunales Einzelhandelskonzept. 2023 wurde dieses fortgeschrieben und die Warengruppe "Haus- und Heimtextilien (u. a. Bettwäsche, Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)" von ehemals zentrenrelevant nun den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Der Standort ist im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2004 - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 - des Landkreises Osnabrück als solitär gelegener Einzelhandelsstandort Nr. 11.6 (Aue-Center) aufgeführt. Die im Jahr 2010 abgestimmten Einzelhandelsnutzungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von 5.100 m² stimmt nicht mehr mit den, nach aktueller Durchsicht von Baugenehmigungen durch den Landkreis Osnabrück (E-Mail vom 4. September 2023), gegenwärtigen Einzelhandelsnutzungen überein. Diese würden sich auf eine Gesamtverkaufsfläche von 6.456 m² belaufen. Basierend auf der raumordnerischen Einschätzung des Landkreises Osnabrück zur Fortschreibung des RROP, Teilfortschreibung Einzelhandel im Jahr 2010 würde eine Ausweitung von zentrenrelevanten Sortimenten als raumordnerisch nicht verträglich eingestuft. Aufgrund seiner städtebaulich nicht integrierten Lage werden für spätere Nutzungsänderungen nur noch nicht zentrenrelevante Sortimente als raumordnerisch verträglich eingestuft. Die aktuelle Neuaufstellung des RROP enthält diesbezüglich keine anderslautenden Bestimmungen.	**zu b) Beschlussvorschlag:** Für die Stadt Fürstenau liegt ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2019 sowie dessen Teilfortschreibung aus dem Jahr 2022 hinsichtlich der Aktualisierung der Sortimentsliste vor. Im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurde unter anderem das Sortiment Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör) den „nicht-zentrenrelevanten Sortimenten“ zugeordnet. Die Sachlage und die damit verbundene Diskussion hinsichtlich der Kategorisierung der einzelnen Sortimente (z.B. Haus- und Heimtextilien) in zentrenrelevante Sortimente oder nicht-zentrenrelevante Sortimente ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens, sondern ist auf Ebene der Erstellung oder Änderung von Einzelhandelsentwicklungskonzepten abzuarbeiten. Die Erstellung kommunaler Sortimentslisten unterliegt der kommunalen Planungshoheit, wobei die Art und Weise der Erstellung von Sortimentslisten jedoch nicht in das kommunale Belieben gestellt ist. Einer Sortimentsdifferenzierung in zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant muss ein Planungskonzept zugrunde liegen, in welches auch der Bestand, die regionalplanerischen Vorgaben und die jeweiligen Planungsziele der Kommune einzubeziehen sind. Ein solches Planungskonzept (in welches die Planungsziele der Stadt Fürstenau eingeflossen sind) liegt mit der Fortschreibung zugrunde. Daher ist diese Fürstenauer Sortimentsliste als verbindlich anzusehen und wurde daher gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB entsprechend in dieser Bauleitplanung berücksichtigt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 / Zeichnerische Darstellung liegt die geplante Erweiterung des Jysk im solitär gelegenen Einzelhandelsstandort (Standort Nr. 11.6 Aue - Center). Für diesen Standort ist eine max. raumordnerisch verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 5.100 m² festgelegt. Die RROP-Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 gibt die derzeitige Gesamtverkaufsfläche für den Standort ebenfalls mit 5.100 m² an. Eine Aktenrecherche im Rahmen der Raumordnerischen Beurteilung zu diesem Verfahren hat ergeben, dass – entgegen der Erhebung in der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 - Baugenehmigungen für eine Verkaufsfläche von 6.456 m² für den solitär gelegenen Einzelhandelsstandort Nr. 11.6 erteilt wurden, so dass eine Differenz gegenüber den im RROP angegebenen Werten besteht. Daher würde durch eine Erweiterung des Jysk, um die geplanten 150 m² Verkaufsfläche der raumordnerisch abgestimmte und verträgliche Gesamtverkaufsflächenwert weiter überschritten. Die beschleunigte Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen und -Erweiterungen durch die Regionalplanung (s. Abbildung auf S. 9 der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010) ist damit nicht

		anwendbar. Entsprechend der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 ist eine weitere Entwicklung und deren raumordnerische Verträglichkeit gesondert zu prüfen. Daher liegt dem Vorhaben eine gutachterliche Auswirkungsanalyse der cima bei. Anhand dessen können die Auswirkungen, ebenso wie die Agglomerationswirkung des Vorhabens abgeschätzt werden. Die Auswirkungsanalyse der cima kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) dem Kongruenzgebot (2.3, Ziffer 03, Satz 1), dem Konzentrationsgebot (2.3, Ziffer 04), dem Integrationsgebot (2.3, Ziffer 06, Satz 1 a und b), dem Abstimmungsgebot (2.3, Ziffer 07, Satz 1) sowie dem Beeinträchtigungsverbot 2.3, Ziffer 08) entspricht. Des Weiteren wurde vom Landkreis Osnabrück im Rahmen dieses Verfahrens eine Raumordnerische Beurteilung (Stand: 06.11.2023) durchgeführt. Als Ergebnis des Verfahrens zur Beurteilung von großflächigen Einzelhandelserweiterung durch die Regionalplanung wurde festgestellt, dass die geplante Erweiterung des JYSK-Marktes in der angedachten Größenordnung unter Zugrundelegung des RROP 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 sowie des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht. Die Erhöhung der Verkaufsflächenzahlen im Laufe der Jahre beim Einzelhandelsstandort Nr. 11.6 Aue – Center, im Vergleich zu dem Zeitpunkt der Erarbeitung des RROP 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010, lassen sich vermutlich aus den allgemeinen Trends zu breiteren Gangwegen und einer geänderten Warenpräsentation zurückführen. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück befindet sich aktuell in der Neuaufstellung. Da der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes die Regelungen aus dem Landes-Raumordnungsprogramms 2017 übernommen hat, kann davon ausgegangen werden, dass auch die hier vorliegende Planung der Raumordnung entspricht. So befindet sich das Plangebiet im 3. Entwurf des RROPs innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen zentralen Siedlungsgebietes. Gemäß der neuen Regelung des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsprogramms (Ziel, 2.3 Ziffer 06) sowie des Landes-Raumordnungsprogramms (2.3 Ziffer 06) sind neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig. Diese Anforderung wird von dem hier vorliegenden Vorhaben erfüllt. Anders als in dem RROP 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 wurde im 3. Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes der Einzelhandelsstandort Nr. 11.6

		Aue – Center nicht genannt und es wurden keine Regelung zu Verkaufsflächenzahlen festgelegt. Das Plangebiet ist Teil des südöstlich der Fürstenauer Innenstadt gelegenen Aue-Centers an der B 214 und ist gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzept als Sonderstandort mit dem Schwerpunkt auf nicht-zentrenrelevante Sortimente eingestuft. Die parallele 62. Flächennutzungsplanänderung stellt als vorbeireitender Bauleitplan das Plangebiet als Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel dar. Der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 80 lässt im SO 1 (Baumärkte) und SO 2 (Einrichtungsmärkte) nur nicht-zentrenrelevanten Sortimente zu. Zentrenrelevante Sortimente (Definition zentrenrelevante Sortimente siehe: Fürstenauer Sortimentsliste) sind nur auf einer Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Die hier vorliegende Planung entspricht dem Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2019 sowie dessen Teilfortschreibung aus dem Jahr 2022 hinsichtlich der Aktualisierung der Sortimentsliste der Stadt Fürstenau und damit auch den Regelungen des RROP 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

c)	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen: Bei Überschreiten einer Geschossfläche von 1.200 m² (entspricht nach neuerer Rechtsprechung 800 m² Verkaufsfläche) sind i. d. R. Auswirkungen z. B. auf den Verkehr und/oder die Versorgung der Bevölkerung und/oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden anzunehmen. Hierbei sind neben den städtebaulichen Bestimmungen (§ 11 Absatz 3 BauNVO) auch die Vorschriften der Landes- und Regionalplanung heranzuziehen. Nach § 11 Absatz 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Vorschriften der Landes- und Regionalplanung sehen bei einer Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben eine raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis vor. Mit Schreiben vom 6. November 2023 wurde das geplante Vorhaben des Einzelhandelsbetriebes vom Landkreis Osnabrück grundsätzlich als raumordnerisch verträglich eingestuft. Die Beurteilung kam zu dem Ergebnis, dass die landesplanerischen und regionalplanerischen Ziele und Vorgaben grundsätzlich eingehalten werden, wobei die Anmerkungen und Hinweise der raumordnerischen Beurteilung zu beachten sind. In dem Verfahren zur Beurteilung der raumordnerischen Zulässigkeit haben wir uns kritisch dazu geäußert, da wir die Einordnung der oben aufgeführten Warengruppe zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als Aufweichung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes ansehen. Die Bestimmung von Warengruppen als zentrenrelevante Sortimente soll zur Attraktivität, Belebung und Funktionsfähigkeit einer Innenstadt beitragen. Der Landkreis Osnabrück hat die Differenzierung der Warengruppen zwischen zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in der aktuellen Neuaufstellung des RROP, 3. Entwurf, festgelegt (siehe Begründung, Seiten 58-59). Dadurch, dass "Haus- und Heimtextilien" nun grundsätzlich auch an MIV-orientierten Standorten (hier: „Aue-Center“) großflächig angeboten werden dürfen, befürchten wir ein Anwachsen des Ungleichgewichtes zwischen Innenstadt, d.h. zentraler Versorgungsbereich, und übrigem Siedlungsbereich. Die gewählte Vorgehensweise der Neuzuordnung des ehemals zentrenrelevanten Sortiments zukünftig zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sehen wir vor dem Hintergrund des Schutzstatus der Innenstädte und Ortskerne im Einzelhandel (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) kritisch.	**zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u>** Der § 11 Abs. 3 BauNVO enthält eine Sonderregelung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von u. a. großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben. Danach sind die vorgenannten Betriebe regelmäßig nur in Kerngebieten und in für solche Betriebe ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Entsprechend der Regelvermutung sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04). Großflächige Einzelhandelsbetriebe and sonstige großflächige Handelsbetriebe werden aber nur dann von § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst, wenn sie nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung and Ordnung haben können. Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den landes- and regionalplanerischen Festlegungen. Die städtebauliche Entwicklung and Ordnung bezieht sich auf die in § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere genannten städtebaulichen Belange. Bei der Prüfung der Auswirkungen greift zunächst die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Hiernach sind Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i. d. R. anzunehmen, wenn die Geschossfläche eines großflächigen Betriebs 1.200 m² überschreitet. Durch die vorliegende Planung soll die Verkaufsfläche des im Plangebiet bestehenden Jysk von derzeit ca. 799 m² um ca. 150 m² auf zukünftig insgesamt 950 m² VKF erweitert werden. Somit unterliegt die Planung der sogenannten Regelvermutung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Da für dieses Vorhaben nicht ausgeschlossen werden kann, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, infrastrukturelle Ausstattung, Verkehr, Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt haben kann, werden für das Vorhaben dieser Bebauungsplan Nr. 80 mit Umweltbericht sowie parallel der Flächennutzungsplan (62. FNP-Änderung) im Vollverfahren aufgestellt bzw. geändert und die einzelnen Sachverhalte in den Begründungen geprüft und abgewogen. Des Weiteren wird im Rahmen der parallelen 62. Flächennutzungsplanänderung und diesem Bebauungsplan Nr. 80 ein Sondergebiet, Großflächiger Einzelhandel bzw. ein sonstiges Sondergebiet "Baumärkte" sowie ein sonstiges Sondergebiet "Einrichtungsmärkte" ausgewiesen. Wie in der nebenstehenden Stellungnahme geschrieben, wurde vom Landkreis Osnabrück im Rahmen dieses Verfahrens eine Raumordnerische Beurteilung

		(Stand: 06.11.2023) durchgeführt. Als Ergebnis des Verfahrens zur Beurteilung von großflächigen Einzelhandelserweiterungen durch die Regionalplanung wurde festgestellt, dass die geplante Erweiterung des JYSK-Marktes in der angedachten Größenordnung unter Zugrundelegung des RROP 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 sowie des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht. Die Anmerkungen und Hinweise der raumordnerischen Beurteilung wurden für die Planung beachtet. So wurde im Rahmen der parallelen 62. Flächennutzungsplanänderung und diesem Bebauungsplan Nr. 80 entsprechend planerisch reagiert und ein Sondergebiet, Großflächiger Einzelhandel bzw. Sonstiges Sondergebiet "Baumärkte" und "Einrichtungsmärkte" und mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl und eine Beschränkung der zentrenrelevante Sortimente (gemäß Fürstenauer Sortimentsliste) auf 10 % Verkaufsfläche festgesetzt. Ebenfalls hält das Vorhaben die Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) hinsichtlich dem Kongruenzgebot (2.3, Ziffer 03, Satz 1), dem Konzentrationsgebot (2.3, Ziffer 04), dem Integrationsgebot (2.3, Ziffer 06, Satz 1 a und b), dem Abstimmungsgebot (2.3, Ziffer 07, Satz 1) sowie dem Beeinträchtigungsverbot 2.3, Ziffer 08) ein. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück befindet sich aktuell in der Neuaufstellung. Da der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes die Regelungen aus dem Landes-Raumordnungsprogramms 2017 übernommen hat, entspricht die hier vorliegende Planung der Raumordnung. Das Plangebiet ist Teil des südöstlich der Fürstenauer Innenstadt gelegenen Aue-Centers an der B 214 und ist gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzept als Sonderstandort mit dem Schwerpunkt auf nicht-zentrenrelevante Sortimente eingestuft. Der aktuell gültige RROP 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 legt unter Ziffer 03, Sätze 5 und 7 in einer Liste die Leitsortimente für zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimente für den Landkreis Osnabrück fest. Das Sortiment Einrichtungszubehör (ohne Möbel), ***Haus- und Heimtextilien*** sind dabei den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. In begründeten Einzelfällen kann auf der Grundlage eines konkreten und beschlossenen Einzelhandelskonzeptes in der jeweiligen Gemeinde von der oben genannten Liste abgewichen werden. Der Landkreis Osnabrück gibt in seiner Begründung zu dem Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP gemäß dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes eine Einteilung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten in sog. Sortimentskatalogen oder Listen vor. Es ist jedoch zu beachten, dass sich die Sortimentsstruktur in keiner Handelsbranche statisch festlegen lässt. Die

		Erstellung einer abschließenden und landesweit dauerhaft gültigen Liste ist daher nicht möglich. Welche Sortimente in der jeweiligen örtlichen Situation zentrenrelevant sind, bedarf vielmehr einer Betrachtung im Einzelfall und daran anknüpfend einer näheren Konkretisierung durch die planende Gemeinde. So werden gemäß der Sortimentsliste des Landkreises Osnabrück (S. 58 und 59, Begründung, 3. Entwurf RROP) das Sortiment Einrichtungszubehör (ohne Möbel), ***Haus- und Heimtextilien***, Teppiche den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen für Innenstädte und Ortszentren zugeordnet. Die Liste mit den Leitsortimenten dient den Städten und Gemeinden als regionalplanerisch abgestimmte Orientierung und als regionaler Handlungsrahmen. In begründeten Einzelfällen kann auf der Grundlage eines konkreten und beschlossenen Einzelhandelskonzeptes in der jeweiligen Gemeinde von der Liste abgewichen werden. Für die Stadt Fürstenau liegt ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2019 sowie dessen Teilfortschreibung aus dem Jahr 2022 hinsichtlich der Aktualisierung der Sortimentsliste vor. Im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurde unter anderem das Sortiment Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör) den „nicht-zentrenrelevanten Sortimenten“ zugeordnet. Die Erstellung kommunaler Sortimentslisten unterliegt der kommunalen Planungshoheit, wobei die Art und Weise der Erstellung von Sortimentslisten jedoch nicht in das kommunale Belieben gestellt ist. Einer Sortimentsdifferenzierung in zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant muss ein Planungskonzept zugrunde liegen, in welches auch der Bestand, die regionalplanerischen Vorgaben und die jeweiligen Planungsziele der Kommune einzubeziehen sind. Ein solches Planungskonzept (in welches die Planungsziele der Stadt Fürstenau eingeflossen sind) liegt mit der Fortschreibung zugrunde. Daher wird diese Fürstenauer Sortimentsliste auch vom Landkreis Osnabrück als verbindlich angesehen. Die parallele 62. Flächennutzungsplanänderung stellt als vorbeireitender Bauleitplan das Plangebiet als Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel dar. Der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 80 lässt im SO 1 (Baumärkte) und SO 2 (Einrichtungsmärkte) nur nicht-zentrenrelevanten Sortimente zu. Zentrenrelevante Sortimente (Definition zentrenrelevante Sortimente siehe: Fürstenauer Sortimentsliste) sind nur auf einer Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Die hier vorliegende Planung entspricht dem Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2019 sowie dessen Teilfortschreibung aus dem Jahr 2022 hinsichtlich der Aktualisierung der Sortimentsliste der Stadt Fürstenau. Hieraus ergibt sich, dass eine Abweichung von der vom Landkreis Osnabrück vorgegebenen Sortimentsliste zulässig ist. Die gewählte Vorgehensweise der Neuordnung der Sortimentsliste und die damit verbundene Diskussion hinsichtlich der Kategorisierung der einzelnen

		Sortimente (z.B. Haus- und Heimtextilien) in zentrenrelevante Sortimente oder nicht-zentrenrelevante Sortimente im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens, sondern ist auf Ebene der Erstellung oder Änderung von Einzelhandelsentwicklungskonzepten abzuarbeiten. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2022 wurde von der Stadt Fürstenau beschlossen. Dementsprechend hat die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB diesen Sachverhalt zu berücksichtigen, was durch die hier vorliegende Planung entsprechend erfolgt. Gemäß der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der cima aus dem Jahr 2022 wies das Sortiment Haus- und Heimtextilien zum Zeitpunkt der im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes (2019) stattgefundenen Einzelhandelserhebung eine ausgeglichene Verkaufsflächenaufteilung zwischen der Innenstadt (46 %) und dem sonstigen Stadtgebiet (54 %) auf. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Teilfortschreibung (2022) ist der Anbieter Matratzen Concord nicht mehr im Aue-Center (sonstiges Stadtgebiet) ansässig, sodass sich die Verkaufsflächenanteile des Sortiments (Haus- und Heimtextilien) außerhalb der Innenstadt leicht verringert haben – allerdings ohne, dass in der Innenstadt eine Angebotsausweitung stattgefunden hat. In der Innenstadt führt weiterhin das Fachgeschäft LUDLAGE HOME dieses Sortiment als Hauptsortiment, im sonstigen Stadtgebiet werden Haus- und Heimtextilien u. a. beim Anbieter JYSK auf größeren Flächen als Randsortiment geführt. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse zu diesem Vorhaben des Büros cima aus dem Jahre 2023 wurde das Beeinträchtigungsverbot gemäß Abschnitt 2.3, Ziffer 08 LROP geprüft. „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 08). Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt (vgl. Auswirkungsanalyse, cima, Kapitel 4.2). Im Ergebnis ist keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung zu erwarten. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

d)	Ergänzend weisen wir daraufhin, dass bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fürstenau in 2019 auch eine Online-, Passanten- und Bürgerbefragung durchgeführt wurde. Als Ergebnis wurde ermittelt, dass die Standorte südlich der Bundesstraße 214 etwas häufiger aufgesucht werden als die Fürstenauer Innenstadt, diese weniger besucht wird und zum Befragungszeitpunkt eine grundsätzliche Unzufriedenheit mit den Angeboten der Innenstadt in Fürstenau deutlich wurde. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche des Fachmarktes „Jysk“ kommt es zu einer Stabilisierung des Standortes. Es ist zu befürchten, dass durch die Zuordnung von Haus- und Heimtextilien zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die Schwächung der Innenstadt für den Einzelhandel weiter zunehmen kann, da die Ansiedlung von Haus- und Heimtextilfachmärkten bzw. Angebotsausweitung des Sortiments außerhalb der Innenstadt erleichtert wird und die planungsrechtlichen Eingriffsmöglichkeiten der Flächenbeschränkungen dieses Sortiments als Randsortiment in großflächigen Einzelhandelsbetrieben entfallen (siehe CIMA 2022, "Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fürstenau", Seite 10). Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Feststellungen können wir zum aktuellen Zeitpunkt der Stellungnahme nicht ausschließen, dass die Planung zu schädigenden Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Fürstenau führen. Wir bitten dabei um Beachtung unserer Bedenken, Anmerkungen und Hinweise.	**zu d) <u>Beschlussvorschlag:</u>** Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Fürstenau vom Büro cima aus dem Jahre 2019 (S. 57) zeigte auf, dass die Standorte südlich der B214 etwas häufiger besucht werden, als die Fürstenauer Innenstadt. Dies lässt sich jedoch gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzeptes auf die Ansässigkeit einiger Nahversorger zurückführen. Die Funktionalität der Standorte spiegelt sich in den Aufenthaltsgründen der Befragten wider: Während an den Standorten südlich der B 214 der Einkauf die dominierende Rolle spielt, werden in der Innenstadt vorrangig Dienstleistungen nachgefragt. Weitere Aufenthaltsgründe sind dort auch Einkauf und Gastronomie. Synergieeffekte zwischen den untersuchten Standorten sind gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzeptes lediglich in geringem Ausmaß erkennbar. Die Befragten gaben zum Großteil an, dass sie die Besuche beider Standorte zum Einkauf eher selten kombinieren. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt übernimmt die Funktion des Hauptzentrums der Stadt Fürstenau. Das südöstlich der Fürstenauer Innenstadt gelegene Aue-Center an der B 214 ist als Sonderstandort mit dem Schwerpunkt auf nicht-zentrenrelevante Sortimente eingestuft. Die Samtgemeinde sowie die Stadt Fürstenau haben das grundsätzliche Ziel, die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt zu erhalten und die Einzelhandelsentwicklung im Rahmen ihrer Planungshoheit verträglich zu steuern. Hierfür hat die Stadt Fürstenau ein Einzelhandelsentwicklungskonzept im Jahr 2019 erarbeitet sowie im Jahr 2022 im Rahmen einer Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzept eine Aktualisierung der Sortimentsliste durchgeführt. Gemäß der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der cima aus dem Jahr 2022 wies das Sortiment Haus- und Heimtextilien zum Zeitpunkt der im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes (2019) stattgefundenen Einzelhandelserhebung eine ausgeglichene Verkaufsflächenaufteilung zwischen der Innenstadt (46 %) und dem sonstigen Stadtgebiet (54 %) auf. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Teilfortschreibung (2022) ist der Anbieter Matratzen Concord nicht mehr im Aue-Center (sonstiges Stadtgebiet) ansässig, sodass sich die Verkaufsflächenanteile des Sortiments (Haus- und Heimtextilien) außerhalb der Innenstadt leicht verringert haben – allerdings ohne, dass in der Innenstadt eine Angebotsausweitung stattgefunden hat. In der Innenstadt führt weiterhin das Fachgeschäft LUDLAGE HOME dieses Sortiment als Hauptsortiment, im sonstigen Stadtgebiet werden Haus- und Heimtextilien u. a. beim Anbieter JYSK auf größeren Flächen als Randsortiment geführt. Es bestand der stadtplanerische Wunsch der Stadt Fürstenau, dieses Sortiment als nicht-

		zentrenrelevantes Sortiment im Rahmen der Teilfortschreibung einzustufen. Dies bedeutet eine erleichterte Ansiedlung von Haus- und Heimtextilfachmärkten bzw. Angebotsausweitung des Sortiments außerhalb der Innenstadt. Ebenso entfallen planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten der Flächenbeschränkungen dieses Sortiments als Randsortiment in großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig ist es weiterhin möglich und gewünscht, dass das Sortiment Haus- und Heimtextilien auch in Innenstadtlage angeboten wird. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse zu diesem Vorhaben des Büros cima aus dem Jahre 2023 wurde das Beeinträchtigungsverbot gemäß Abschnitt 2.3, Ziffer 08 LROP geprüft. „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 08). Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt (vgl. Auswirkungsanalyse, cima, Kapitel 4.2). Im Ergebnis ist keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung zu erwarten. Eine Flächenbeschränkung hinsichtlich der gesamt zulässigen Verkaufsflächenzahl erfolgt in diesem Bebauungsplan Nr. 80. So sind im SO1 (Baumärkte) eine maximale Verkaufsfläche von 800 m² und im SO 2 (Einrichtungsmärkte) maximal 950 m² Verkaufsfläche zulässig. Ebenfalls wird festgesetzt, dass zentrenrelevante Sortimente (Definition zentrenrelevante Sortimente siehe: Fürstenauer Sortimentsliste) im SO1 und SO2 nur auf einer Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche gemäß Landesraumordnung (Abschnitt 2.3, Ziffer 06, Satz 1, a) zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird das Integrationsgebot hinsichtlich der oben genannten raumordnerischen Vorgabe zu zentrenrelevanten Randsortimenten abgesichert. Somit ist eine Flächenbeschränkung für zentrenrelevante Sortimente (Definition zentrenrelevante Sortimente siehe: Fürstenauer Sortimentsliste) in dieser Bauleitplanung berücksichtigt worden. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
e)	Bitte teilen Sie uns gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Abwägung in den Ratsgremien mit. Eine Kopie unserer Stellungnahme erhält zeitgleich der Handelsverband Osnabrück-Emsland e. V. zur Kenntnisnahme. Wir stehen für Nachfragen jederzeit gerne zur Verfügung.	**zu e) <u>Beschlussvorschlag:</u>** Nach Abschluss des Verfahrens wird das Ergebnis der Abwägung der IHK mitgeteilt. **Dem Hinweis wird gefolgt.**

	22. Landkreis Osnabrück vom 05.05.2025	
a)	die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 02.04.2025 bis 05.05.2025 habe ich zur Kenntnis genommen. Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben. **Regional- und Bauleitplanung:** Seitens der Regionalplanung werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Dem Ergebnis der Abwägung kann gefolgt werden. Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen gegen Aufstellung des Bebauungsplanes weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.	**zu a) Beschlussvorschlag:** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
b)	Die in der Präambel angegebenen Rechtsgrundlagen sollten überprüft und ggf. aktualisiert werden.	**zu b) Beschlussvorschlag:** Die Rechtsgrundlagen in der Präambel werden angepasst. **Dem Hinweis wird gefolgt.**
c)	**Untere Denkmalschutzbehörde:** Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Sondergebiet Utdrift Erweiterung" der Stadt Fürstenau keine Bedenken. Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer und paläontologischer Bodenfunde nach § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes wird auf der Planzeichnung zum B-Plan hingewiesen.	**zu c) Beschlussvorschlag:** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
d)	**Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:** Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“ weiterhin keine Bedenken. Unzulässige Geruchsimmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Ausführungen zum Immissionsschutz sind in der Begründung vom 22.10.2024 in Kap. 6.10.2 auf Seite 12 und in Kap. 3.1 S. 22 des Umweltberichtes kann gefolgt werden.	**zu d) Beschlussvorschlag:** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

e)	**<u>Untere Wasserbehörde:</u>** *Stellungnahme Entwässerung* Die Entwässerung zum aktuell vorgelegtem B-Plangebiet Nr. 80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“ ist bereits im B-Plan Nr. 30 „Gewerbegebiet Utdrift“ beregelt worden. Das anfallende Oberflächenwasser wird zurzeit über einen Regenkanal des Wasserverbands Bersenbrück zu einem vorhandenen Regenrückhaltebecken südlich des Gebietes geleitet. Von hier wird das Wasser gedrosselt in die Plümpe abgeleitet. Durch die geplante Erweiterung der beiden betroffenen Fachmärkte entsteht keine Neuversiegelung von Flächen, da diese bereits durch Parkflächen versiegelt sind. Des Weiteren wird in der Begründung ausgesagt, dass sich die bestehende Oberflächenentwässerung nicht verändern wird. Somit wird kein großer Mehrabfluss von Oberflächenwasser anfallen, sodass keine nennenswerten Veränderungen in der Entwässerung vorliegen. Somit ist keine Anpassung zum bestehendem Wasserrecht mit dem Aktenzeichen 7.67.30.13.08.57.06 vom 23.09.1999 erforderlich. Es bestehen somit aus Sicht der Entwässerung keine Bedenken gegen den B-Plan Nr. 80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“.	**zu e) <u>Beschlussvorschlag:</u>** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

f)	**<u>Untere Naturschutz- und Waldbehörde:</u>** Aus naturschutzfachlicher und waldbehördlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“ keine Bedenken. **<u>Begründung</u>** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung eines bereits im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs geschaffen werden. In der Begründung einschließlich Umweltbericht wurden die einzelnen Schutzgüter und mögliche Umweltauswirkungen behandelt. Es wurde eine Eingriffsbilanzierung aufgestellt und das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen geprüft. Durch die Planung kommt es zu Änderungen bei den Pflanzgebotsflächen. Durch das Vorhaben entsteht aber keine zusätzliche Flächenversiegelung. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §§ 44, 45 BNatSchG treten unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich nicht ein. Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten. <u>Folgendes ist zu beachten</u> Alle Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung möglicher Umweltauswirkungen aus dem Umweltbericht und den textlichen Festsetzungen sind zu beachten und umzusetzen. Insbesondere:	**zu f) <u>Beschlussvorschlag:</u>** Die Beachtung und Umsetzung der Maßnahmen und textlichen Festsetzungen erfolgt auf den nachgelagerten Planungs- und Ausführungsebenen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

	1. Dachbegrünung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind undurchsichtige Dachflächen 50 m² mit einer Neigung < 15° flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Teilflächen, die zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (PV-Anlagen und Anlagen der Solarthermie) dienen sowie technischen Einrichtungen und Belichtungsflächen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. 2. Die Flächen innerhalb der zeichnerisch abgegrenzten Pflanzflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche zu erhalten und mit einheimischen Baum-/Strauchgehölzen zu bepflanzen. Ergänzend sind zu untergeordneten Anteilen bodendeckende Pflanzungen zulässig. Innerhalb von Sichtdreiecken (nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt) ist eine Wiesenansaat aus gebietsheimischem Saatgut (Gräser-Kräuter-Anteil 70:30) vorzunehmen (Erhaltungspflege: ein- bis zweimal jährliche Mahd im Herbst bzw. Frühsommer und Herbst). Vorhandene Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen. 3. Artenschutz: Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist durch nachfolgende Maßnahmen zu vermeiden: Sollte es zu einer Fällung von im Gebiet vorhandenen Bäumen kommen, wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße auf die Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG verwiesen. Die Beseitigung von Bäumen außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen sowie von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen ist demnach aus Gründen des allgemeinen im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September grundsätzlich nicht zulässig. Gebäudeabriss/-umbau: Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge geplanter Abriss- oder Umbauarbeiten die artenschutzrechtlichen Belange zu beachten sind. Im Vorfeld der Maßnahmen ist durch einen Fachgutachter sicherzustellen, dass keine geschützten Tierarten wie gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten durch das Vorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden. Im Falle einer Besiedlung oder eines Auffindens von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderliche Maßnahmen wie z. B. Festlegung von Abbruchzeiten, Umsiedlung, Schaffung von Ersatzquartieren festzulegen. 4. Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung und zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen sollten eine bedarfsgerechte Außenbeleuchtung unter ausschließlicher Verwendung vonLeuchtmitteln mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm und mit warmweißen Farbtemperaturen unter 3.000 Kelvin (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) sowie geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite vorgesehen werden. 5. Fassadenbegrünung: Um neue Lebensräume zu schaffen und den durch die Maßnahme ausgelösten Lebensraumverlust zu verringern sowie klimatische Verschattungseffekte zu nutzen, könnten großflächig geschlossene Fassadenflächen ohne Öffnungen durch Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden. 6. Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Die im Umweltbericht geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Kapitel 5.3) sind von Seiten der Gemeinde unbedingt durchzuführen. Die UNB ist bei unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen zu benachrichtigen und einzubinden.	

g)	**Fachdienst Kreisstraßen:** Seitens des Fachdienstes 9 – Straßen bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Der Fachdienst 9 – Straßen verweist auf die vorher ergangene Stellungnahme vom 31.07.2024.	**zu g) Beschlussvorschlag:** Siehe Stellungnahme ***A. I. Nr. 24 m)*** Ein Ausbau oder sonstige Veränderungen in Hinblick auf die Kreisstraße 164 sowie den Einmündungsbereich wird durch die hiervorliegende Planung nicht vorgenommen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
h)	Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahme der Bauaufsicht Innenbereich sowie des Fachdienstes Ordnung weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.	**zu h) Beschlussvorschlag:** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
i)	Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen. Eine digitale Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen.	**zu i) Beschlussvorschlag:** Die Vorgaben des BauGB werden bei der Planaufstellung beachtet. Das Abwägungsergebnis wird entsprechend mitgeteilt, der Bebauungsplan wird in den entsprechenden Ordner hochgeladen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
	23. Westnetz GmbH vom 06.05.2025	
a)	wir bedanken uns für die Einbindung der Westnetz GmbH in die oben näher bezeichneten Verfahren und teilen Ihnen mit, dass unsererseits grundsätzlich keine Bedenken gegen die 62. Änderung des Flächennutzungsplans und die Erweiterung des Sondergebiets Utdrift im Zuge des B-Plans Nr. 80 bestehen.	**zu a) Beschlussvorschlag:** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

b)	Da wir an den Grenzen der Verfahrensbereiche im Verlauf der Werner von Siemens Straße und des Neuenkirchener Damms Betriebsmittel des Breitbandausbaus unterhalten bitten wir Sie zu veranlassen, dass bei ggf. geplanten Tiefbauarbeiten für eventuelle Erweiterungen von Zu- bzw. Abfahrten auf das Gewerbegebiet die vorhandenen Erdkabeltrassen berücksichtigt werden. Abschließend machen wir ausdrücklich darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind. Die Westnetz GmbH übernimmt keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen und den Anlagenteilen im Zusammenhang stehen.	**zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u>** Zur Sensibilisierung der Thematik und zum Schutz von bestehenden Leitungen wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung folgender Hinweis unter Hinweise in die Unterlagen aufgenommen: „Ver- und Entsorgungsleitungen *Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung, Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.“* Ergänzend zu dem oben genannten Hinweis wird zur Sensibilisierung und ggf. erforderlichen Abstimmung mit den Versorgungsträgern folgende Textpassage aufgenommen: *„Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich Versorgungsleitungen von der Deutschen Telekom Technik GmbH, der Westnetz GmbH und dem Wasserverband Bersenbrück.“* **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

	II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
	Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von 02.04.2025 bis 05.05.2025 statt. Während dieses Zeitraumes sind keine Bedenken oder Anregungen von den Bürgern vorgetragen worden.	

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 21. August 2025
Mi/Su -234.017

.....
(Der Bearbeiter)

Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG