Stadt Fürstenau

Landkreis Osnabrück

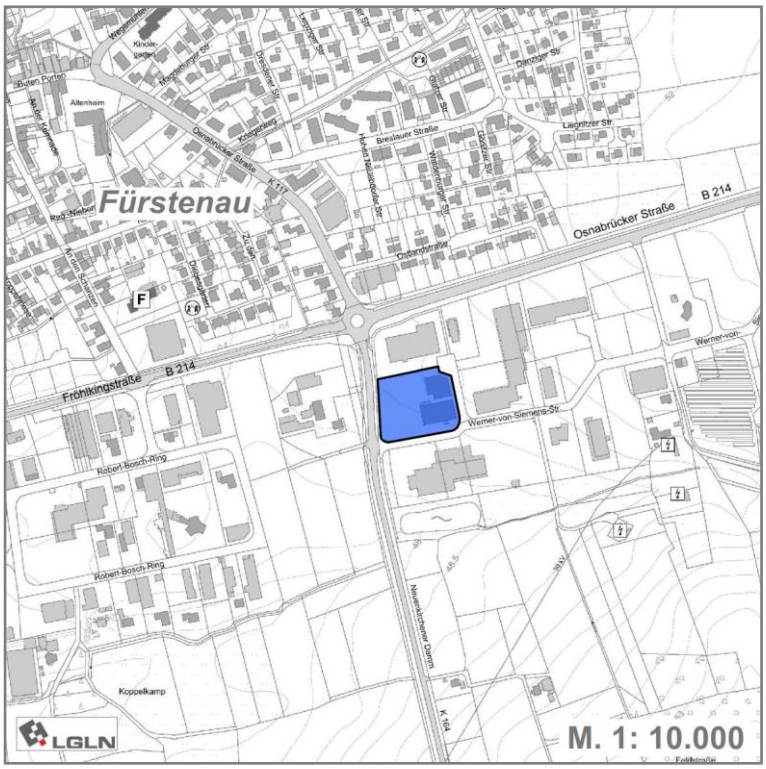
Bebauungsplan Nr. 80
„Sondergebiet Utdrift Erweiterung“

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Begründung mit Umweltbericht

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- Satzung -



Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	**BEGRÜNDUNG**	**1**
1.	**Rechtsgrundlagen**	**1**
2.	**Geltungsbereich**	**1**
3.	**Planungsanlass/-ziele**	**1**
4.	**Planungsalternativen**	**2**
5.	**Verfahren**	**2**
6.	**Rahmenbedingungen**	**2**
6.1	Bauplanungsrechtliche Situation	2
6.2	Einzelhandelsentwicklungskonzept	3
6.3	Raumordnerische Verträglichkeit / Übergeordnete Planungen in Bezug auf den Einzelhandel	5
6.4	Realnutzung	10
6.5	Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit	11
6.6	Schutzgebiete/-festsetzungen	11
6.7	Bergbau	11
6.8	Altlasten	11
6.9	Kampfmittel	12
6.10	Immissionsschutz	12
7.	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	**12**
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung	14
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	14
7.4	Bauweise	14
7.5	Verkehrsflächen, Erschließung	15
7.6	Pflanzbindungen und -gebote	15
7.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	16
8.	**Örtliche Bauvorschriften**	**17**
8.1	Werbeanlagen	17
9.	**Verwirklichung des Bebauungsplanes**	**17**
9.1	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	17
9.2	Bodenordnung	17
9.3	Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	17
9.4	Bestandsschutz	19
10.	**Berücksichtigung der Umweltbelange**	**19**
11.	**Flächenbilanz**	**19**
II.	**UMWELTBERICHT**	**20**
1.	**Beschreibung des Planvorhabens**	**20**
1.1	Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes	20
1.2	Angaben zum Standort	20
1.3	Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden	20
2.	**Ziele des Umweltschutzes laut der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung**	**21**
2.1	Gesetzliche Grundlagen	21

2.2 Fachpläne 22
2.3 Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen 22

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung 22

3.1 Schutzgut Mensch 22
3.2 Schutzgut Boden 23
3.3 Schutzgut Wasser 23
3.4 Schutzgut Pflanzen/Biotoptypen 24
3.5 Schutzgut Tiere / Artenschutz 26
3.6 Schutzgut Biologische Vielfalt 27
3.7 Schutzgut Klima/Luft 28
3.8 Schutzgut Landschaftsbild 28
3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 29
3.10 Schutzgut Fläche 29
3.11 Wechselwirkungen 29
3.12 Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB 29
3.13 Kumulierung mit benachbarten Vorhaben 30
3.14 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung 30

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen 30

4.1 Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 30
4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen 30

5. Zusätzliche Angaben 32

5.1 Hinweise zur Methodik und zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 32
5.2 Referenzliste der verwendeten Quellen 32
5.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 33

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung 33

III. VERFAHRENSVERMERKE 34

1. Aufstellungsbeschluss 34
2. Frühzeitige Beteiligung 34
3. Offenlage 34
4. Satzungsbeschluss 34
5. Ausfertigung 34
6. Bekanntmachung 35

Anlagen:

- Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fürstenau, Aktualisierung der Sortimentsliste, cima, Hannover, September 2022
- Auswirkungsanalyse zur Verkaufsflächenerweiterung eines JYSK-Einrichtungsfachmarktes am Standort Werner-von-Siemens-Straße in Fürstenau, cima, Hannover, 29.06.2023
- Raumordnerische Beurteilung eines Einzelhandelsgroßprojektes; hier: Erweiterung eines Jyskmarktes in der Stadt Fürstenau, Landkreis Osnabrück, Osnabrück, 06.11.2023

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022 worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“ liegt in der Stadt Fürstenau östlich des *Neuenkirchener Damms (K 164)* und nördlich der *Werner-von-Siemens-Straße*.

Er umfasst die folgenden Liegenschaften:

Gemarkung Fürstenau

Flur 6: Flurstück: 444/2.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,86 ha.

3. Planungsanlass/-ziele

Ein im Plangebiet ansässiges Möbelgeschäft möchte sich hinsichtlich seiner zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 800 m² auf 950 m² erweitern. Auf Grundlage des für das Plangebiet rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30 und seiner 1. Änderung ist eine Erweiterung des Marktes in die Großflächigkeit nicht möglich, da hierdurch die Schwelle der Verkaufsfläche von 800 m² überschritten wird. Im Plangebiet wurde durch den Bebauungsplan Nr. 30 ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, zusätzlich mit der Einschränkung zu Sortimenten, welche durch die 1. Änderung erfolgte. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 950 m^2 ist eine Änderung der Art der baulichen Nutzung vom bisher eingeschränkten Gewerbegebiet zu einem Sondergebiet erforderlich.

Des Weiteren ist im Plangebiet ein Baumarkt vorhanden, welcher sich ebenfalls hinsichtlich seiner Verkaufsfläche erweitern möchte. Dieser Baumarkt wird jedoch eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die Möglichkeit gegeben werden, dass sich der an dem Standort bereits etablierte Baumarkt sowie der Einrichtungsmarkt entwickeln können und der Einzelhandelsstandort Aue-Center entsprechend gestärkt wird und seine im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2019 vorgesehene Funktion zur Versorgung der Bevölkerung mit nicht-zentrenrelevanten Waren erfüllen kann. Diese Optionen der Flächennutzung/-entwicklung sind regelmäßig einer Flächeninanspruchnahme und Erweiterung am Siedlungsrand vorzuziehen.

4. Planungsalternativen

Es bestehen keine Alternativflächen, da es sich hier um die Standorterweiterung beziehungsweise -entwicklung eines etablierten Marktes innerhalb von Fürstenau handelt.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Folglich wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 durchgeführt, findet die Eingriffsregelung des § 1a Absatz 3 Satz 6 Anwendung und wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt.

6. Rahmenbedingungen

6.1 Bauplanungsrechtliche Situation

6.1.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet (SO) ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Folglich ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

6.1.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 „Gewerbegebiet Utdrift“, rechtsverbindlich seit 1997, und hier innerhalb der 1. Änderung und Ergänzung, rechtsverbindlich seit 2002. Zum Ursprungsbebauungsplan gehört ein Grünordnungsplan,

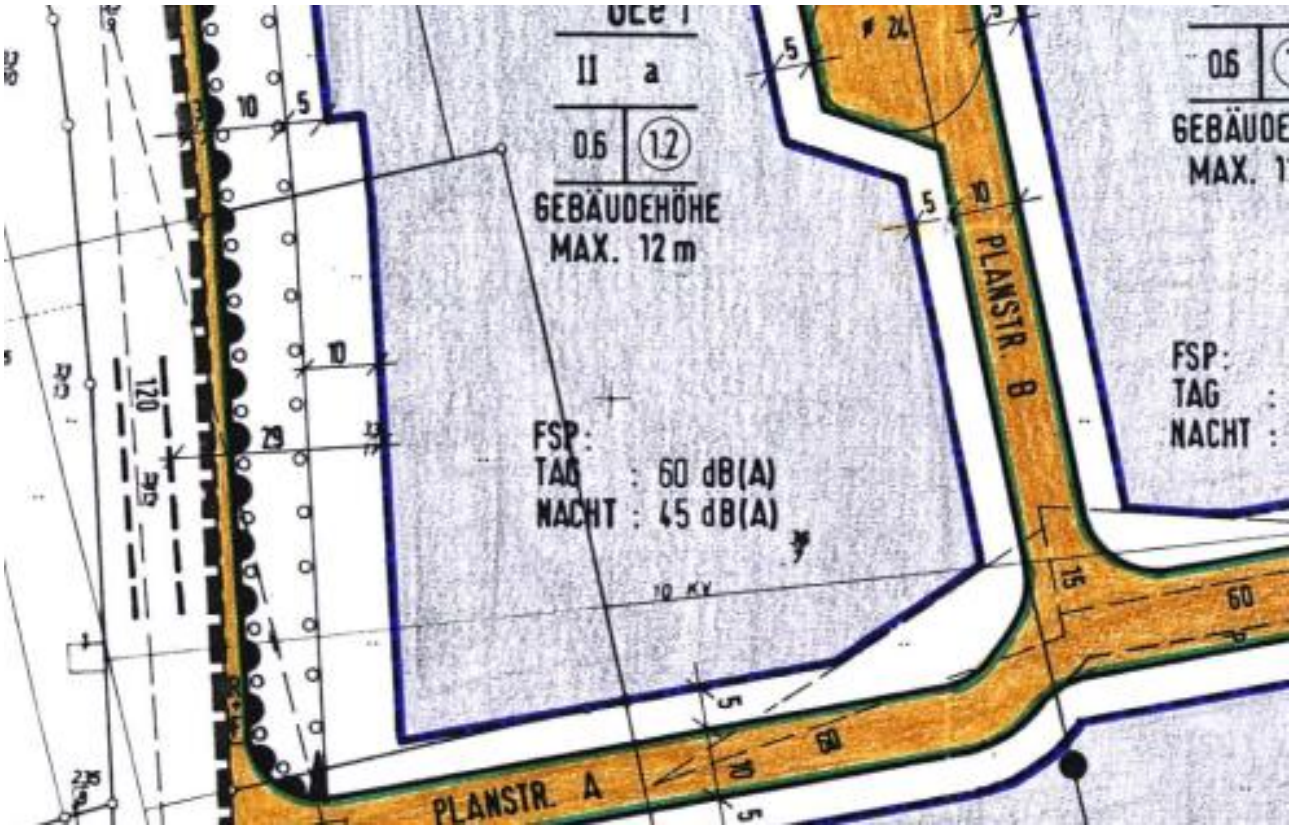


Abb.: Ausschnitt Planzeichnung der des Bebauungsplanes Nr. 30 (Quelle: Stadt Fürstenau) ohne Maßstab

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für das Plangebiet bisher ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,2, eine Gebäudehöhe von max. 12 m, eine abweichende Bauweise, zwei Vollgeschosse, flächenbezogene Schallleistungspegel, eine

Pflanzgebotsfläche, eine Vorschrift zur Gestaltung von Werbeanlagen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie ein Sichtdreieck fest. In der 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 30 wurden die im Plangebiet unzulässigen Sortimente beziehungsweise dessen Einzelhandelsbetriebe festgesetzt.

Die festgesetzte Nutzung des eingeschränkten Gewerbegebietes stehen der geplanten Markterweiterung entgegen und entsprechen nicht der gemeindlichen Zielvorstellung, diese Flächen einzelhandelstechnisch zu entwickeln, sodass der Bebauungsplan im Rahmen dieses Verfahrens neu aufgestellt und ein Sondergebiet festgesetzt wird. Des Weiteren wird die Geschossflächenzahl rausgenommen und die Anzahl der Vollgeschosse von Z = II auf Z = I und die Gebäudehöhe (GH) von 12 m auf 8,5 m 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.

Nördlich grenzt am oben genannten Ursprungsbebauungsplan Nr. 30 und weiter nördlich der Bebauungsplan Nr. 4 „Apfelwiese III“ und östlich der Bebauungsplan Nr. 53 „Gewerbegebiet Utdrift Erweiterung“ an.

6.2 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Für die Stadt Fürstenau besteht seit dem Jahr 2019 ein gültiges Einzelhandelsentwicklungskonzept als Leitlinie für die dortige Einzelhandelsentwicklung. Gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzept ist das Plangebiet Bestandteil des dort definierten Sonderstandortes Aue-Center.

Abb. 19: Zentrenstruktur der Stadt Fürstenau

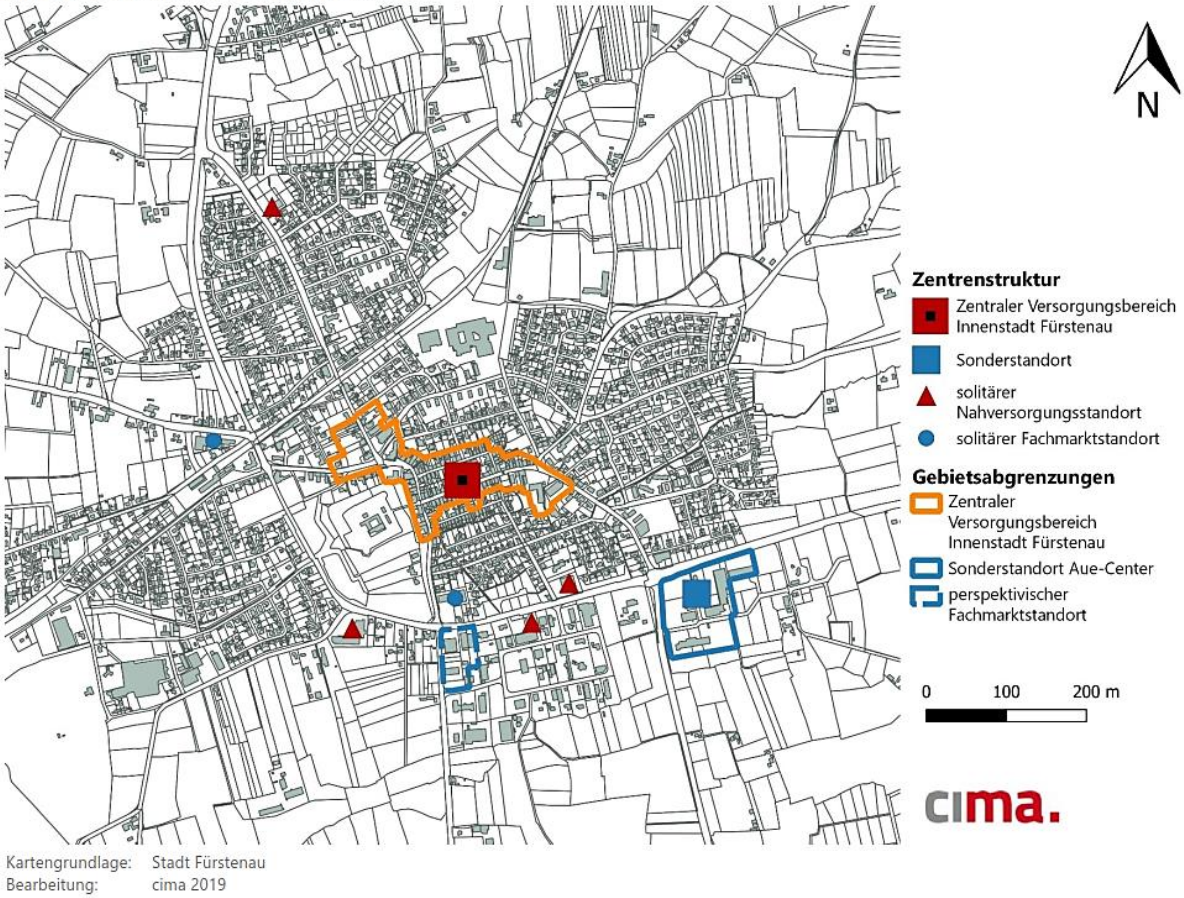


Abb. Zentrenstrukturen der Stadt Fürstenau (Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Fürstenau 2019, cima, Hannover, Oktober 2019, S. 27)

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Verkaufsflächenerweiterung eines bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebes in Fürstenau mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment (Möbel) gemäß der aktuellen Fürstenauer Sortimentsliste. Der Vorhabenmarkt liegt im Sonderstandort Aue

Center und soll in diesem Zuge vorrangig mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment (Möbel und Heimtextilien) und nachrangig mit zentrenrelevantem Sortiment (Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat) erweitert werden. Der JYSK-Markt setzt sich demnach in der Planung zu rd. 92,3 % der Gesamtverkaufsfläche aus nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zusammen.

Gemäß Ansiedlungsmatrix (siehe unten Abb. Ausschnitt aus den Ansiedlungsvoraussetzungen) sind nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente im Sonderstandort in der Großflächigkeit möglich und konzeptionell prioritär vorgesehen.

Im kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept wurden zudem folgende Ansiedlungsstrategien für den Sonderstandort Aue-Center verdeutlicht:

zentraler Versorgungsbereich	zentrenrelevante Hauptsortimente	nahversorgungsrelevante Hauptsortimente	nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente
Innenstadt	großflächig möglich	großflächig möglich	großflächig möglich
weitere Standortkategorien			
Sonderstandort Aue-Center	keine Ansiedlung über das aktuelle Maß hinaus	keine Neuansiedlung (ggf. Erweiterungen im Rahmen der Anpassung an die Marktbedingungen*)	großflächig möglich, prioritäre Ansiedlung

Bei allen Vorhaben sind die Vorgaben der Landesraumordnung Niedersachsen zu beachten.
*ggf. Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich sowie Einschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente

Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Fürstenau, cima 2019 (S. 52)

Abb. Ausschnitt aus den Ansiedlungsvoraussetzungen (Quelle: • Verkaufsflächenerweiterung eines JYSK-Einrichtungsfachmarktes am Standort Werner-von-Siemens-Straße in Fürstenau, cima, Hannover, 29.06.2023, S. 31)

Ziel des Sonderstandortes Aue-Center ist die Fokussierung auf nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente. Das Angebot wird derzeit durch verschiedene großflächige Verkaufsbetriebe gesichert. Um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in seiner Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden und dortige Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu beengen, sind gemäß des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Ansiedlungen zentrenrelevanter Sortimente über das aktuelle Maß hinaus nicht zu befürworten.

Für den Sonderstandort Aue-Center gelten gemäß des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes folgende Ansiedlungsstrategien:

- Keine Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente über das aktuelle Maß des B-Plans hinaus
- Keine Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Hauptsortimente (ggf. Erweiterungen im Rahmen der Anpassung an die Marktbedingungen im Maße des aktuellen B-Plans)
- Großflächige, prioritäre Ansiedlung sowie Erweiterung nicht-zentrenrelevanter Sortimente
- Um Kaufkraftabflüsse aus der Innenstadt an die Fachmarktstandorte nicht übermäßig zu steigern, sollten zentrenrelevante Randsortimente in den jeweiligen Bebauungsplänen in Anlehnung an das LROP auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und 800 m² maximal beschränkt werden.
- Bei Neuansiedlungen/ Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben am Sonderstandort Aue-Center sind die Vorgaben zur Agglomerationsregelung des LROP zu beachten.

Allgemein ist anzumerken, dass die bestehenden Betriebe am Standort grundsätzlich Bestandsschutz genießen.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde darüber hinaus die „Fürstenauer Sortimentsliste“ definiert. Die bestehende „Fürstenauer Sortimentsliste“, die die Zentrenrelevanz und damit auch Ansiedlungsvoraussetzungen von bestimmten Sortimenten definiert, wurde im Zuge der Aufstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes 2019 festgesetzt. Kommunale Einzelhandelskonzepte sind als städtebauliche Entwicklungskonzepte auf Aktualität zu überprüfen und ggf. auf aktuelle Entwicklungen hin anzupassen. Im Jahre 2022 wurde die Sortimentsliste durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fürstenau aktualisiert und im Jahre 2023 politisch beschlossen.

Die nachfolgend aufgeführte Sortimentsliste definiert die nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Fürstenau. Sie ist aus den örtlichen Standortstrukturen abgeleitet und stellt somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtlichen Einzelhandelssteuerung dar. Sie erfüllt damit die Bedingungen der aktuellen Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte.

Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant):

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerie- und Parfümeriewaren (Körperpflege-, Kosmetikartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente:

- Bekleidung, Wäsche
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)[10]
- Schuhe
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Foto und Zubehör
- Optische und akustische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf

Nicht-zentrenrelevante Sortimente:

- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Sport- und Freizeitgroßgeräte (inkl. Angler-, Jagd-, Camping- und Reitsportbedarf)
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
- Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)
- Farben und Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Lampen und Leuchten
- Elektrohaushaltsgeräte (Elektroklein- und Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“)
- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Kfz-Zubehör
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Erotikartikel
- Waffen

[10] ohne Sport- und Freizeitgroßgeräte

Hinweis: Kfz-Handel, Motorenkraftstoffe und Baustoffe fallen nicht unter den Einzelhandel im engeren Sinn und werden daher nicht aufgeführt.

Abb. aktualisierte Fürstenauer Sortimentsliste (Quelle: Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fürstenau: Aktualisierung der Sortimentsliste, cima, Hannover, September 2022, S. 14)

Im Bebauungsplan werden zwei Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen *Baumärkte und Einrichtungsmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten*, mit voneinander abweichenden Verkaufsflächenzahlen festgesetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollen lediglich auf einer Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig sein. Somit stehen die getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes im Einklang mit dem oben genannten Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2019 sowie dessen Teilfortschreibung von 2022 (politisch beschlossen 2023).

6.3 Raumordnerische Verträglichkeit / Übergeordnete Planungen in Bezug auf den Einzelhandel

Es wurde zum Vorhaben eine Auswirkungsanalyse zur Verkaufsflächenerweiterung eines JYSK-Einrichtungsfachmarktes vom Gutachterbüro cima (Stand von 29.06.2023) erarbeitet.

Im Rahmen der oben genannten Auswirkungsanalyse wurde neben dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Fürstenau das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen hinsichtlich der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung nachfolgend vom Büro cima geprüft.

Gemäß LROP soll in allen Gemeinden auf ein zeitgemäßes Angebot des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs hingewirkt werden. Dabei soll ebenso die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein. Die Stadt Fürstenau ist als Grundzentrum definiert. Somit sind die Einzelhandelsangebote an der grundzentralen Versorgungsfunktion und der Nachfrage im zugehörigen Verflechtungsbereich auszurichten.

Die im Zusammenhang mit dem konkret zu prüfenden Vorhaben in Fürstenau zu berücksichtigenden Vorgaben sind:

Kongruenzgebot

„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 1).

„Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet“ (Abschnitt 2.2, Ziffer 03, Satz 8).

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 5 und 6).“

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Fürstenau, welche gemäß RROP die Funktion eines Grundzentrums wahrnimmt. Damit hat die Stadt Fürstenau die raumordnerische Aufgabe der Versorgung der eigenen Bevölkerung sowie der Bevölkerung im übrigen Samtgemeindegebiet. Zum Samtgemeindegebiet zählen neben der Stadt Fürstenau die nördlich gelegenen Gemeinden Berge und Bippen.

Demnach ist für die Erfüllung des Kongruenzgebotes im vorliegenden Fall maßgeblich, dass nicht mehr als 30 % der sortimentsbezogenen Umsätze des Planvorhabens aus Kaufkraft von außerhalb der Samtgemeinde Fürstenau stammen darf. Außerdem darf nicht mehr als 30 % des Gesamtumsatzes des Planvorhabens mit Kaufkraft von außerhalb des genannten Kongruenzraumes erzielt werden.

Die Prognosen zur Kaufkraftherkunft sind der Abbildung *Kaufkraftherkunft der Standortagglomeration** zu entnehmen. Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 950 m². Der prognostizierte Umsatz des geplanten JYSK-Marktes beträgt rd. 1,5 Mio. €. Die Umsatzschätzung trägt dem Worst-Case-Ansatz Rechnung. Da sich der Vorhabenstandort in Nachbarschaft zu den Einzelhandelsbetrieben SONDERPREIS BAUMARKT, EURONICS XXL und ACTION befindet, wird die Standortagglomeration auf die Vorgaben des Kongruenzgebots geprüft. Die Märkte teilen sich einen gemeinsamen Parkplatz mit eigener Zufahrt im östlichen Bereich und im südlichen Bereich an der Werner-Von-Siemens-Straße. Vor diesem Hintergrund kann Kundschaft hier vermehrt auch Verbundeinkäufe tätigen. Der Baumarkt NOWEBAU im südlichen Bereich sowie die weiteren Märkte im östlichen Bereich (u. a. EDEKA, ROSSMANN etc.) werden jeweils durch eine Zufahrt getrennt und sind somit als eigenständige Bereiche aufzufassen. Der prognostizierte Umsatz der gesamten Standortagglomeration beträgt rd. 7,5 Mio. € (Worst-Case-Ansatz) und wird in der Abbildung *Kaufkraftherkunft der Standortagglomeration** rechnerisch berücksichtigt.

Für das Sortiment Möbel ist eine Potenzialbindung von rd. 18 % für die Stadt Fürstenau realisierbar. Als verkaufsflächenstärkster Einrichtungsfachmarkt in der Stadt Fürstenau wird der JYSK-Markt einen nennenswerten Anteil des Nachfragepotenzials binden können (rd. 50 %).

Auch die Potenzialbindung orientiert sich am Worst-Case-Ansatz. Der nächstgelegene JYSK-Markt befindet sich erst in weiterer Entfernung im Stadtgebiet von Bersenbrück, die nächstgelegenen Möbelmärkte sind darüber hinaus erst in den Städten Bramsche, Haselünne und Lingen in einer Fahrzeit von über 30 Minuten zu erreichen.

Aus der Gemeinde Bippen stammen bei einer Potenzialbindung von 14 % voraussichtlich rd. 13 % des Planvorhabenumsatzes im Sortiment Möbel, aus der Gemeinde Berge bei einer Potenzialbindung von rd. 10 % zudem rd. 11 % des Vorhabenumsatzes für Möbel. Es befindet sich kein größerer Möbelmarkt in den Gemeinden, der unmittelbar mit dem Planvorhaben in Wettbewerb steht. Sofern zudem Pendlerbeziehungen bestehen oder ein spezielles Angebot gezielt aufgesucht wird, stellt der neue JYSK-Markt ein hierfür attraktives Angebot bereit.

Einkaufsfahrten von weiter entfernten Orten über das Einzugsgebiet hinaus sind eindeutig nicht in einem nennenswerten Umfang zu erwarten. Die umliegenden Gemeinden im Osten können sich zudem zwischen den JYSK-Märkten in Bersenbrück und Bramsche entscheiden, in den westlich und nordwestlich angrenzenden Gemeinden besteht zudem die Möglichkeit einer Einkaufsfahrt nach

Haselünne und Lingen zu den jeweiligen JYSK-Märkten bzw. weiteren überregional bedeutsamen Möbelhäusern.

Mit einem Umsatzanteil von insgesamt rd. 26 % von außerhalb des Kongruenzraumes im Sortiment Möbel wird die 30 %-Schwelle unterschritten. Hier ist u. a. Kundschaft aus den umliegenden Kommunen (z. B. Freren, Merzen, Voltlage und Hopsten) zu erwarten. Auch in den sonstigen Kernsortimenten der Märkte innerhalb der Agglomeration sowie den sonstigen Randsortimenten wird die 30 %-Schwelle jeweils unterschritten.

Dem Kongruenzgebot kann somit entsprochen werden.

	Ort der Kaufkraftherkunft	Kaufkraft-potenzial	Potenzial-bindung	Umsatzanteil	
				in Mio. €	in %
Möbel	SG Fürstenau	4,8	16	0,8	74
	Stadt Fürstenau	2,8	18	0,5	50
	Gemeinde Bippen	0,9	14	0,1	13
	Gemeinde Berge	1,1	10	0,1	11
	sonstige Orte & Streuumsätze			0,3	26
	Summe			1,0	100
Baumarktartikel und Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche und Pflanzen, Erden	SG Fürstenau	5,8	14	0,8	74
	Stadt Fürstenau	3,3	15	0,5	49
	Gemeinde Bippen	1,1	12	0,1	13
	Gemeinde Berge	1,3	9	0,1	12
	sonstige Orte & Streuumsätze			0,3	26
	Summe			1,1	100
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	SG Fürstenau	1,5	18	0,3	75
	Stadt Fürstenau	0,8	20	0,2	50
	Gemeinde Bippen	0,3	16	0,0	13
	Gemeinde Berge	0,3	12	0,0	12
	sonstige Orte & Streuumsätze			0,1	25
	Summe			0,3	100
Elektrogeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Computer, Büro- und Telekommunikation	SG Fürstenau	6,6	40	2,6	74
	Stadt Fürstenau	3,8	45	1,7	49
	Gemeinde Bippen	1,3	35	0,4	13
	Gemeinde Berge	1,5	30	0,5	13
	sonstige Orte & Streuumsätze			0,9	26
	Summe			3,5	100
sonstige Randsortimente	SG Fürstenau	58,9	2	1,1	74
	Stadt Fürstenau	34,0	2	0,8	50
	Gemeinde Bippen	11,2	2	0,2	12
	Gemeinde Berge	13,7	1	0,2	12
	sonstige Orte & Streuumsätze			0,4	26
	Summe			1,5	100
Planvorhaben gesamt	SG Fürstenau	77,5	7	5,6	74
	Stadt Fürstenau	44,8	8	3,7	49
	Gemeinde Bippen	14,7	6	0,9	13
	Gemeinde Berge	18,0	5	0,9	12
	sonstige Orte & Streuumsätze			1,9	26
	Summe			7,5	100

* Einzelhandelsbetriebe JYSK, Sonderpreis Baumarkt, Euronics XXL und Action
Quelle: cima, 2023

Abb. Kaufkraftherkunft der Standortagglomeration* (Quelle: • Verkaufsflächenerweiterung eines JYSK-Einrichtungsfachmarktes am Standort Werner-von-Siemens-Straße in Fürstenau, cima, Hannover, 29.06.2023, S. 34)

Konzentrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 04).

Der Vorhabenstandort befindet sich im Entwurf des RROP für den Landkreis Osnabrück (2023) innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Fürstenau (siehe unten Abb. Entwurf RROP 2023).

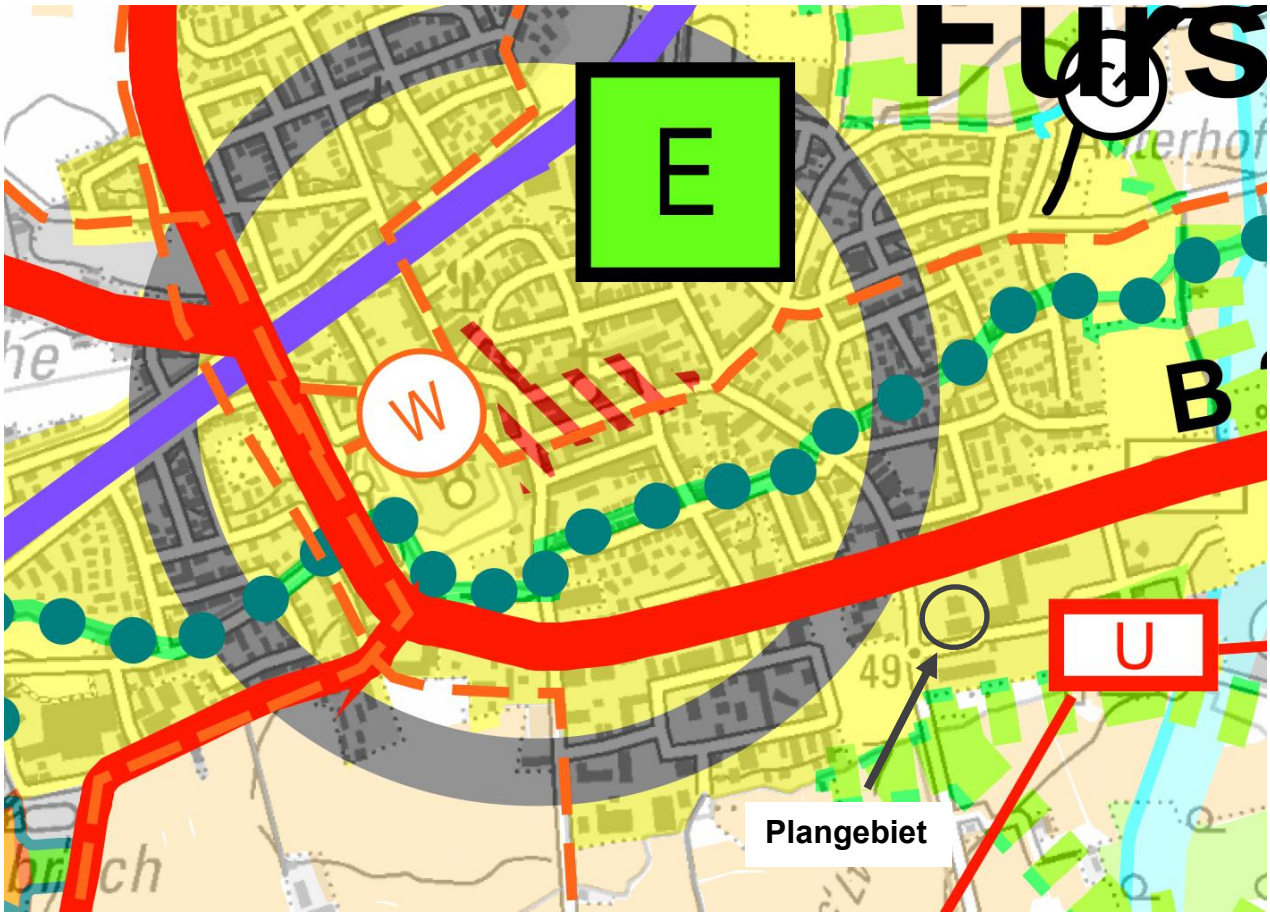


Abb. Entwurf RROP 2023 (Quelle Landkreis Osnabrück)

Das Planvorhaben steht mit dem Konzentrationsgebot in Einklang.

Integrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

a) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt […]“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 06, Satz 1, a) oder

b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 06, Satz> 1, a und b)

Das Planvorhaben stellt ein Projekt mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fürstenau von 2023 dar. Die Fläche der zentrenrelevanten Randsortimente wird nach dem vorliegenden Planungsstand eindeutig nicht die Zulässigkeitsschwelle von 800 m² überschreiten. Zudem kann ein Anteil von nicht mehr als 10 % für zentrenrelevante Sortimente eingehalten werden. Der JYSK-Markt setzt sich in der Planung zu rd. 92,3 % der Gesamtverkaufsfläche aus nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zusammen.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass zentrenrelevante Sortimente (Definition zentrenrelevante Sortimente siehe: Fürstenauer Sortimentsliste) im SO1 und SO2 nur auf einer Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig sind (siehe Kapitel 7.1). Durch diese Festsetzung wird das Integrationsgebot hinsichtlich der oben genannten raumordnerischen Vorgabe zu zentrenrelevanten Randsortimenten abgesichert.

Es handelt sich um einen Standort mit Bezug zu Wohnlagen im nördlichen Umfeld innerhalb des Kernortes von Fürstenau. Der Standort ist zudem im zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums eingefasst und verkehrlich gut erreichbar an der Hauptverkehrsachse im Stadtgebiet (*B 214*) gelegen.

Eine ÖPNV-Anbindung wird darüber hinaus über die in ca. 250 m Entfernung gelegene Bushaltestelle „Aue-Center“ gewährleistet.

Das Vorhaben erfüllt damit die Vorgaben des Integrationsgebotes.

Abstimmungsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 07, Satz 1).

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB werden die Nachbarkommunen entsprechend beteiligt.

Somit kann die Einhaltung der im Rahmen der Bauleitplanung üblichen Beteiligungen das Abstimmungsgebot vorausgesetzt werden.

Beeinträchtigungsverbot

„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. Kapitel 4.2 der Auswirkungsanalyse vom Büro cima 2023 in der Anlage). Im Ergebnis ist keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung zu erwarten.

Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtigungsverbot in Einklang.

Die gutachterliche Auswirkungsanalyse vom Büro cima ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

Raumordnerische Beurteilung vom Landkreis Osnabrück

Im Rahmen der Erweiterungsabsichten des JYSK-Marktes wurde eine raumordnerische Beurteilung vom Landkreis Osnabrück mit dem Stand von 18.11.2023 erarbeitet.

Zur Beurteilung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens sind die Bestimmungen des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990) und die in der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (in der aktuell gültigen Fassung), Abschnitt 2.3 sowie die im Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (RROP 2004) in Verbindung mit der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 (TF EH 2010), Abschnitt D.1.6 - des Landkreises Osnabrück aufgeführten Grundsätze und Ziele heranzuziehen.

Mit der RROP - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 – hat der Landkreis Osnabrück auf die aktuellen Entwicklungen im Handel reagiert. Durch die dort festgelegten Ziele wurde eine verbindliche Einzelhandelskonzeption geschaffen, die eine regionale Abstimmung erfahren hat und eine aktive Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in enger Abstimmung mit den Kommunen ermöglicht. Das RROP – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 – ist ein regional abgestimmtes Konzept, das für Kommunen, Investoren und ansässige Einzelhandelsbetriebe mehr Planungs- und Rechtssicherheit sowie Verbindlichkeit schafft, aber auch für öffentliche Stellen eine Vereinfachung der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten bedeutet.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 / Zeichnerische Darstellung soll die geplante Erweiterung des JYSK-Marktes von derzeit 799 m² um ca. 150 m² auf zukünftig insgesamt 950 m² VKF in einem solitär gelegenen Einzelhandelsstandort (Standort Nr. 11.6 Aue - Center) erfolgen. Für diesen Standort ist eine max. raumordnerisch verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 5.100 m² festgesetzt. 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 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-Marktes um die geplanten 150 m² Verkaufsfläche der raumordnerisch

abgestimmte und verträgliche Gesamtverkaufsflächenwert weiter überschritten. Folglich ist entsprechend der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 eine weitere Entwicklung und deren raumordnerische Verträglichkeit in einem gesonderten Verfahren zu prüfen, der Ablauf des beschleunigten Verfahrens zur Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen durch die Regionalplanung (s. Abbildung auf S. 9 der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010) ist nicht anwendbar. Daher liegt dem Vorhaben eine gutachterliche Auswirkungsanalyse der cima (siehe Anlage Verkaufsflächenerweiterung eines JYSK-Einrichtungsfachmarktes am Standort Werner-von-Siemens-Straße in Fürstenau, cima, Hannover, 29.06.2023) bei. Anhand dessen können die Auswirkungen, ebenso wie die Agglomerationswirkung des Vorhabens abgeschätzt werden.

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 Stellungnahme vom 06.11.2023 hinsichtlich der raumordnerischen Beurteilung vom Landkreis Osnabrück ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

6.4 Realnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aktuell durch einen Baumarkt und einem Möbelhändler mit einer zu den Nutzungen dazugehörigen und zusammenhängenden Stellplatzanlage genutzt. Nördlich, östlich und südlich grenzen Einzelhandelsnutzungen sowie vereinzelt gastronomische und Sportnutzungen (Fitnessstudio) an. Westlich grenzt die Straße *Neuenkirchener Damm (K 164)* und eine ehemalige Hofstelle an das Plangebiet an.



Abb.: Aktuelle Nutzung (Quelle Luftbild: https://www.geobasisdaten.niedersachsen.de/doorman/auth/farbe)

6.5 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum einer privaten Erschließungsträgerin.

6.6 Schutzgebiete/-festsetzungen

6.6.1 Biotope, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000

Es liegen keine geschützten Natur- und Landschaftsteile und Natura 2000 Gebiete i. S. d. Kapitels 4 BNatSchG innerhalb des Einwirkbereiches der Planung.

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 befindet sich unmittelbar am westlichen Siedlungsrand von Fürstenau, rund 1 km westlich des Plangebietes. Es handelt sich um das dreiteilige FFH-Gebiet DE 3411-331 „Pottebruch und Umgebung“, das südlich bzw. westlich des Plangebietes in ≥ 250 m Entfernung liegt. Es setzt sich zusammen aus dem Waldgebiet Pottebruch westlich von Fürstenau, den Abschnitt des Fürstenauer Mühlenbaches einschließlich des Zulaufs Fürstenauer Graben sowie in rund 3,5 km Entfernung das Bruchwaldgebiet Poggenort. Erhaltungsziele des Schutzgebietes sind insbesondere die Erhaltung und Wiederherstellung der dortigen FFH-Lebensraumtypen (prioritär Erlen- und Eschen-Auenwaldstrukturen, ferner nährstoffarme bis mäßig nährstoffreiche Stillgewässer, feuchte Hochstaudenfluren und verschiedene FFH-würdigen Laubwaldtypen). Für den Schutz maßgebliche Tierarten sind die Bechsteinfledermaus sowie im aquatischen Bereich der Steinbeißer, die Groppe und das Bachneunauge. Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um eine gebietsinterne bauliche Erweiterung bei ansonsten unveränderter räumlicher Ausdehnung und unverändertem Betrieb handelt, ist nicht von einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes durch Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung auszugehen.

6.6.2 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete

Es liegen keine Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete i. S. d. §§ 73 bzw. 56 WHG innerhalb des Einwirkbereiches der Planung.

6.6.3 Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

Es liegen keine Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete i. S. d. §§ 51 bzw. 53 WHG innerhalb des Einwirkbereiches der Planung.

6.6.4 Bau- und Bodendenkmäler, Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete

Es liegen keine Bau- und Bodendenkmale sowie Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete innerhalb des Einwirkbereiches der Planung.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden. Daher findet sich ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung, wodurch einem Verlust entgegengewirkt wird.

6.7 Bergbau

Im Geltungsbereich beziehungsweise unter dem Geltungsbereich ist kein Bergabbau bekannt.

6.8 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Da es jedoch keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei ist von Altlasten ist, wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei entsprechenden Auffälligkeiten des Bodens unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen ist.

6.9 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung und Kampfmitteluntersuchung hat nicht stattgefunden. Es wird empfohlen, im Rahmen der nachgelagerten Planung eine Luftbildauswertung und ggf. Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.

Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

6.10 Immissionsschutz

6.10.1 Schallimmissionen

siehe Kapitel 7.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

6.10.2 Geruchsimmissionen

Auf der gegenüberliegenden Seite des *Neuenkirchener Damms* befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei der Bewirtschaftung dieser Flächen können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirken, die jedoch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ortsüblich sind und keine nennenswerte Belastung darstellen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB gesteuert, um ein attraktives städtebauliches Siedlungsbild und einen geordneten Siedlungskörper sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Dieses gliedert sich in folgende Unterbereiche:

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.

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.

Die Gliederung nach nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nach nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ergibt sich gemäß Fürstenauer Sortimentsliste aus dem Jahr 2022 aus folgender Tabelle:

<table>
<tr><th colspan="2">Fürstenauer Sortimentsliste</th></tr>
<tr><th>Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente</th><th>Nicht-zentrenrelevanten Sortimente</th></tr>
<tr><td>Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant):
• Nahrungs- und Genussmittel
• Reformwaren
• Drogerie- und Parfümeriewaren (Körperpflege-, Kosmetikartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
• Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
• Schnittblumen und kleinere Pflanzen
• Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente:
• Bekleidung, Wäsche
• Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)[10]
• Schuhe
• Bücher
• Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
• Spielwaren
• Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
• Foto und Zubehör
• Optische und akustische Artikel
• Uhren, Schmuck
• Lederwaren, Koffer und Taschen
• Musikalien, Musikinstrumente
• Medizinisch-orthopädischer Bedarf
[10] ohne Sport- und Freizeitgroßgeräte</td><td>Nicht-zentrenrelevante Sortimente:
• Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
• Sport- und Freizeitgroßgeräte (inkl. Angler-, Jagd-, Camping- und Reitsportbedarf)
• Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
• Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)
• Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)
• Farben und Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
• Fahrräder und Fahrradzubehör
• Lampen und Leuchten
• Elektrohaushaltsgeräte (Elektroklein- und Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“)
• Unterhaltungselektronik, Tonträger
• Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
• Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
• Kfz-Zubehör
• Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)
• Erotikartikel
• Waffen</td></tr>
<tr><td colspan="2">Hinweis: Kfz-Handel, Motorenkraftstoffe und Baustoffe fallen nicht unter den Einzelhandel im engeren Sinn und werden daher nicht aufgeführt.</td></tr>
</table>

Durch diese Festsetzung wird ein sogenanntes "Windhundrennen“ entsprechend den Vorgaben der Rechtsprechung vermieden. Gleichzeitig wird im Kontext der dynamischen und sich verändernden Einzelhandelsbranche in Hinblick auf sich gegebenenfalls verändernde Einzelhandelsbetreiber im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich eine gewisse Flexibilität gewahrt und der Maßgabe eines auf die Zukunft ausgerichteten Bebauungsplanes entsprechend Rechnung getragen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im SO 1 und SO 2 durch Grundflächenzahl GRZ = 0,8, Zahl der Vollgeschosse Z = I sowie eine maximale Gesamthöhe GH = 8,5 m festgesetzt.

Durch die Festsetzung der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 und des § 1a Abs. 2 BauGB, gleichzeitig aber eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung ermöglicht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Rahmen dieser Änderung von 0,6 auf 0,8 erhöht. Hierdurch soll das verhältnismäßig enge Grundstück an diesem Standort besser ausgenutzt und eine Kompensation der durch die Markterweiterung wegfallenden Stellplätze ermöglicht werden.

Die Gebäudehöhe (GH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem oberen Gebäudeabschluss (bei Flachdächern: Attika, bei Pult-, Sattel- und sonstigen Dächern: First / oberer Dachabschluss) und der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße *Werner-von-Siemens-Straße* (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

Des Weiteren wird die Geschossflächenzahl raugenommen und die Anzahl der Vollgeschosse von Z = II auf Z = I und die Gebäudehöhe (GH) von 12 m auf 8,5 m 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.

Darüber Hinweis ist die Kombination der Festsetzung von Zahl der Vollgeschosse und Anlagenhöhe aus dem Bestand abgeleitet und stellen eine städtebaulich harmonische Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches sicher.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Der überbaubare Bereich dieses Bebauungsplanes wird größtenteils aus dem bisher für das Plangebiet geltenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbegebiet Utdrift“ übernommen. Es wird jedoch für diesen Bebauungsplan im Westen und Norden des Plangebietes eine Änderung der Baugrenzen vorgenommen.

Mit einem Abstand von 5 m zur nördlichen Flurstücks- beziehungsweise Geltungsbereichsgrenze wird eine Baugrenze festgesetzt.

Hintergrund ist, dass im vorherigen Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbegebiet Utdrift“ ein großer zusammenhängender überbaubarer Bereich für die heutigen Flurstücke 439 und 444/2 festgesetzt wurde. Dieser zusammenhängende überbaubare Bereich wurde jedoch durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 durch eine entsprechend festgesetzte Baugrenze in einem Abstand von 5 m unterbrochen. Aufgrund dieser Sachlage und aufgrund der geänderten Nutzung vom eingeschränkten Gewerbegebiet zum Sondergebiet wird durch die Festsetzung der Baugrenze im Norden reagiert, da davon ausgegangen werden kann, dass voraussichtlich in einem absehbaren Zeitraum keine bauliche Hauptanlage im Zwischenbereich der Grenze entstehen wird. Somit wird auf die sich im Plangebiet und dessen Umfeld geänderten Sachlagen durch diesen Bebauungsplan reagiert.

Im Westen des Plangebietes orientiert sich die Baugrenze an die Vorhabenplanung und soll sicherstellen, dass im Plangebiet keine zwei Märkte je Sondergebiet entstehen können und weiterhin eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen baulichen Entwicklung der Fläche gegeben ist.

7.4 Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude können eine Länge von 50 m überschreiten. Die Abstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Diese Festsetzung wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbegebiet Utdrift“ übernommen und soll eine harmonische bauliche Entwicklung im Plangebiet im Kontext mit der Umliegenden Gewerbebaugebiet sicherstellen.

7.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Geltungsbereich ist bereits ausreichend durch die Straße *Werner-von-Siemens-Straße* erschlossen.

Entlang der Straße *Neuenkirchener Damm (K 164)* wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, mit dem Ziel, ungeordnete Zu- und Abfahrten vom Plangebiet zur Straße *Neuenkirchener Damm (K 164)* im Vorfeld zu unterbinden. Die Regelung für den Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gilt nicht für Gehwege.

7.6 Pflanzbindungen und -gebote

Pflanzerhalt/-gebot:

Im Plangebiet sind Grünanlagen im westlichen, südlichen und östlichen Randbereich des Geltungsbereiches vorhanden. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Beetanlagen und Rasenflächen mit Einzelbaumpflanzungen. Als verbindliche Pflanzfläche legt der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 30 einen 10 m breiten Pflanzstreifen entlang der westlichen Plangebietsgrenzen fest. Dieser inzwischen bestehende Pflanzstreifen wird in einer modifizierten, dem Bestand und der künftigen Planung entsprechenden Abgrenzung mit einem kombinierten Erhaltungs- und Pflanzgebot belegt.

Die Festsetzung bezieht sich auf einen Erhalt der Flächen als Vegetationsflächen und schließt ein Erhaltungsgebot für enthaltenen heimische Gehölzbestände (Baumreihen) mit ein.

Das ergänzende Pflanzgebot bezieht sich auf eine Anpassung der Bepflanzung im Sinne der Ursprungsplanung. Hier wurde über Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 30 i. V. m. der zugehörigen Grünordnungsplanung eine weitgehende Bepflanzung der Flächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern festgelegt (siehe auch Umweltbericht Kapitel 3.4). Der Bebauungsplan lässt neben der Pflanzung heimischer Gehölze auch die Verwendung von Bodeneckern zu. Mit Bezug auf die Ursprungsplanung sind die zeichnerisch abgegrenzten Flächen ergänzend zu den vorhandenen Baumreihen überwiegend mit heimischen Sträuchern aus nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen. Bodendeckende, nicht heimische Sträucher können zu untergeordnetem Anteil (≤ 25 %) verbleiben. Sollte es bezüglich des Gehölzbestandes zu Ausfällen kommen, sind die entfernten Bäume zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichwertig entsprechend nachfolgender Liste zu ersetzen.

Name dt.	**Name bot.**
Baumarten, Mindest-Pflanzqualität: H 3xv, StU 12-14	
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Feldahorn	*Acer campestre*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Strauchgehölze, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Str. 60-100	
Hasel	*Corylus avellana*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Gemeine Hundsrose	*Rosa canina*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*

Im Bereich eines Sichtdreiecks an der *Werner-von-Siemens-Straße* ist auf die Pflanzung höherer Sträucher zu verzichten. Analog zur Ursprungsplanung gibt der Bebauungsplan hier eine Ansaat der Fläche vor. Im Sinne der biologischen Vielfalt soll die Ansaat als Wiesenansaat mit einem Kräuteranteil von 30 % und unter Verwendung von gebietsheimischem Saatgut (Ursprungsregion 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“) erfolgen.

Innerhalb der Fläche für Erhaltungsgebot sind unter Beachtung der bestehenden Baumstandorte Wegeverbindungen von der Straße *Neuenkirchener Damm* zum übrigen Plangebiet mit einer Breite von maximal 2,5 m zulässig. Mit dieser Festsetzung soll in Hinblick auf zukünftige potenziell erforderliche Änderungen eine gewisse Flexibilität hinsichtlich des Verlaufes und Ausgestaltung einer potenziellen Wegeverbindung für den fußläufigen Verkehr gegeben werden. Das ist eine optionale Festsetzung, wodurch der Eigentümer der Fläche entscheiden kann, ob ein Gehweg entstehen soll, in seinem Verlauf geändert oder ob gegebenenfalls in Zukunft der Gehweg herausgenommen wird, für den Fall, dass dieser Gehweg nicht mehr erforderlich sein sollte.

Dachbegrünung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Festsetzung die undurchsichtigen Dachflächen > 50 m² mit einer Neigung < 15 flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. 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.

Neben dem gewünschten lokalklimatischen Effekt, Gründächer sorgen für eine geringere Erhitzung der Umgebung durch ihre Verdunstungsleistung und wirken zudem als Filter für Luftschadstoffe, bietet eine Dachbegrünung auch vielfache weitere Vorteile. Zunächst leisten Gründächer durch Rückhaltung und verzögerte Abgabe und Verdunstung von anfallendem Regenwasser ein Abpuffern von Starkregenereignissen, durch die empfohlene Versickerung des Dachwassers kann zudem eine geminderte Reduktion der Grundwasserneubildung (zudem eine Entlastung des Kanalsystems) erzielt werden. Bei der Planung und Umsetzung im Plangebiet ist allerdings zu beachten, dass der anstehende Boden eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit aufweist. Ein Gründach bewirkt durch seine dämmende Wirkung und die Verdunstungskälte eine Verbesserung des Raumklimas der darunter liegenden Gebäudeteile sowie Energiespareffekte (Heizung im Winter, Klimatisierung im Sommer) und einen damit verbundenen globalklimatischen Nutzen. In ökologischer Hinsicht ermöglicht Dachbegrünung (bei Verwendung möglichst heimischer Gräser und Kräuter) eine Förderung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt (Insekten mit nachfolgender Nahrungskette) und der biologischen Vielfalt. Nicht zuletzt ermöglicht ein begrüntes Dach durch das Abpuffern extremer Wärmeeinstrahlung eine deutlich verlängerte Lebensdauer des Daches mit den damit verbundenen Vorteilen hinsichtlich des Ressourcenschutzes.

Ausgeklammert ist eine Begrünung von flachgeneigten Dachflächen im Bereich technischer Einrichtungen und Belichtungsflächen sowie für Teilflächen, die zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (PV-Anlagen und Anlagen der Solarthermie) genutzt werden. 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 soll eine gewisse Flexibilität für die nachgelagerte Planungs- und Umsetzungsebenen verbleiben. Gleichzeitig wird, zumindest für Flachdächer, gewährleistet, dass mehr als die gemäß § 32a NBauO (Niedersächsische Bauordnung) vorgeschriebenen 50 % Dachfläche mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden, sofern eine Dachbegrünung nicht gewünscht ist.

7.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aus dem bisher für das Plangebiet geltenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbegebiet Utdrift“ wird die Festsetzung übernommen, dass im bisherigen eingeschränkten Gewerbegebiet beziehungsweise geplanten Sondergebiet von allen Betrieben und Anlagen Emissionen nur in dem Maß erzeugt werden dürfen, als pro qm der Grundstücksflächen die eingeschriebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) ohne Berücksichtigung von Fremdgeräuschen nicht überschritten werden. Diese flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) liegen am Tag bei 60 dB(A) und bei Nacht bei 45 dB(A).

Die aktuell an dem Standort ansässigen Einzelhandelsbetriebe müssen aktuell bereits die oben genannten schalltechnischen Regelungen einhalten, sodass die Übernahme dieser Festsetzung zu keiner Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse oder Konflikten für die Einzelhandelsbetriebe oder den umliegenden Nutzungen führt.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Über diese Festsetzungen sollen städtebaulich negative Effekte vermieden werden.

8.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sowie ähnlicher Wirkung (z. B. Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt, usw.) unzulässig.

Werbeanlagen sind in der Regel ein wichtiges Element, um auf eine betriebliche Aktivität aufmerksam zu machen und ggf. Kundenverkehr anzulocken. Sie sollen zur Belebung des wirtschaftlichen Geschehens beitragen. Problematisch sind jedoch Tendenzen, die zu immer größeren und aufdringlicheren Anlagen führen. Um negative städtebauliche Effekte zu vermeiden, werden diese Anlagen daher in Ihrer Größe begrenzt und optisch störende und deplatzierte Werbeanlagen ausgeschlossen.

9. Verwirklichung des Bebauungsplanes

9.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Die Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 30 „Gewerbegebiet Utdrift“ und dessen Änderungen gelten treten für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

9.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Flurstück befindet sich im Eigentum eines einzelnen Eigentümers. Eine Teilung des Flurstückes ist nicht vorgesehen.

9.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz, die *Werner-von-Siemens-Straße*.

In Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser, die Strom- und fernmeldetechnische Versorgung und die Niederschlags- und Abwasserbeseitigung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung.

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Osnabrück.

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

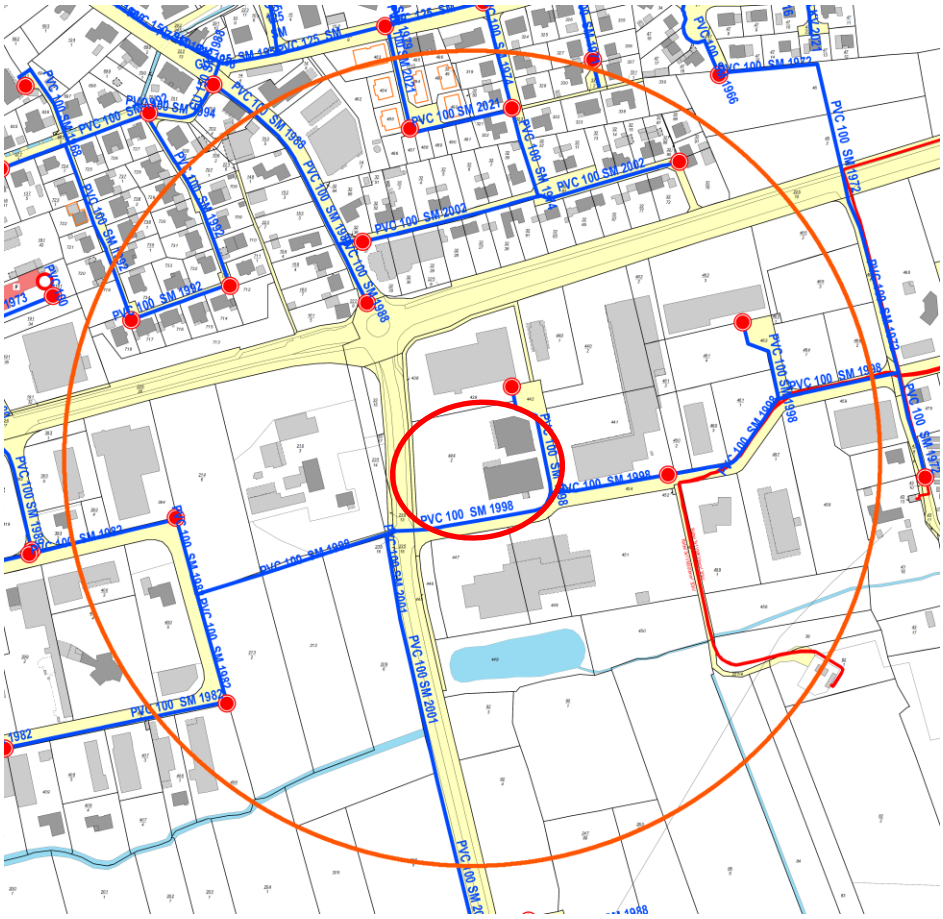


Abb. Ausschnitt Lage Hydranten (Quelle: Wasserverband Bersenbrück, Stand: 10.10.2023)

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.

Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, mit tiefwurzelnden Gewächsen 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.

9.4 Bestandsschutz

Aus dem Artikel 14 des Grundgesetzes leitet sich der Bestandsschutz ab. Über dieses Rechtsinstitut ist die rechtmäßig im Plangebiet errichtete Bebauung, bzw. die rechtmäßig ausgeübte Nutzung hinsichtlich der bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit geschützt. Hiervon erfasst sind Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes (z.B. Modernisierung) sowie kleinere Erweiterungen, sofern sie der funktionsgerechten Nutzung dienen. Der Bestandsschutz umfasst jedoch nicht das „Auswechseln“ ganzer Anlagen bzw. das „Hinzufügen“ weiterer Anlagen ohne Beachtung des neuen Planungsrechts. Neubauten und größere Umbauten/Ergänzungen sind folglich nur unter Beachtung und Anwendung des neuen Planungsrechts möglich.

Hierdurch ist das Eigentum vor einem Anpassungsverlangen der Behörden grds. geschützt und sichergestellt, dass größere Maßnahmen dem neuen Planungsrecht unterfallen und zeitgemäß erfolgen. Ein erweiterter Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO) ist nicht erforderlich, da das Eigentum durch die neuen Vorschriften eher erweitert als eingeschränkt wird.

Das Anpassungsverlangen der Planungs- und Bauaufsichtsbehörden bleibt für Ausnahmefälle (z.B. §§ 48-50 VwVfG, §§ 175-179 BauGB und § 85 NBauO) bestehen.

10. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltprüfung einschließlich Eingriffsregelung: Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter der Umweltprüfung und eine Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht dokumentiert, der Bestandteil dieser Begründung ist. Integrativ werden dort auch die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abgehandelt.

Da es sich bei der Planung um eine Erweiterungsmaßnahme innerhalb des Plangebietes durch bauliche Erweiterung handelt, werden keine Flächenneuinanspruchnahmen vorbereitet. Entsprechend ist mit geringen Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung zu rechnen.

Artenschutz: Zwingend zu beachten sind zudem die naturschutzrechtlichen Vorgaben zum speziellen Artenschutz im Zuge bauplanungsrechtlicher Vorhaben.

11. Flächenbilanz

Sondergebiet SO1	0,410 ha
davon Pflanzbindung/-gebot	0,014 ha
Sondergebiet SO2	0,446 ha
davon Pflanzbindung/-gebot	0,068 ha
gesamt	**0,856 ha**

II. UMWELTBERICHT

Entsprechend der Vorgaben des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die Schutzgüter Mensch, Boden, Fläche, Wasser, Pflanze, Tier, Biologische Vielfalt, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter beschrieben und bewertet und die Auswirkungen des Planvorhabens auf die jeweiligen Schutzgüter prognostiziert. Integrativ werden die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abgearbeitet.

1. Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung unterliegt bereits rechtsverbindlichen Planungsrecht und ist entsprechend der ausgewiesenen Nutzungsarten und -maße in Nutzung. Aufgrund von Erweiterungsabsichten der angesiedelten Betriebe wird die Grenze zur Großflächigkeit des Einzelhandels überschritten und somit eine Änderung der Nutzungsart erforderlich. Der Bebauungsplan weist nunmehr Sondergebiet *Einzelhandel* für den Geltungsbereich aus und erhöht gleichzeitig die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 mit Überschreitung bis 0,8 auf eine GRZ von 0,8, um eine Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Hinblick auf die Gebäudeausstattung optimieren. Das Pflanzgebot im Westen mit dem Zweck einer landschaftlichen Einbindung wird, nunmehr als Pflanzbindung, grundsätzlich beibehalten, jedoch aufgrund der vorgesehenen Gebäudeerweiterungen einschließlich Ausdehnung/Verlegung der Stellplatzfläche verkleinert. Des Weiteren wird die Geschossflächenzahl raugenommen und die Anzahl der Vollgeschosse von Z = II auf Z = I und die Gebäudehöhe (GH) von 12 m auf 8,5 m 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 hinsichtlich der Entwicklung des Einzelhandels in Fürstenau verträglich sind.

1.2 Angaben zum Standort

Lage: Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Fürstenau innerhalb des Gewerbegebietes *Utdrift (Sonderstandort Aue-Center).* Begrenzt wird das Plangebiet im Westen von der K 164 *Neuenkirchener Damm* und im Süden von der *Werner-von-Siemens-Straße*. Das Gewerbegebiet wird im Norden von der B 214 *Osnabrücker Straße* begrenzt, an die sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite Wohnsiedlung anschließt.

Aktuelle Nutzung: Das Plangebiet ist bereits entsprechend der ausgewiesenen Nutzung ausgebaut. Es beherbergt derzeit einen kleinflächigen Sonderposten-Baumarkt und ein Möbelgeschäft samt großflächiger Stellplatzanlage. Die Freiflächen machen derzeit einen Flächenanteil von rund 20 % aus. Sie befinden sich in den westlichen, südlichen und östlichen Randbereichen und sind vorwiegend mit nicht standortheimischen, meist bodendeckenden Sträuchern bzw. Rasen sowie hochstämmigen Laubbäumen begrünt. Angrenzende Nutzungen sind: im Norden Gewerbefläche, daran anschließend die B 214 *Osnabrücker Straße* und Wohnsiedlung, im Süden gewerbliche Erschließungsstraße und daran anschließend weitere Gewerbefläche, im Osten weitere Gewerbefläche, im Westen der *Neuenkirchener Damm* und daran anschließend landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) einschließlich einer Hofstelle. Ein Luftbild des Plangebietes und seiner Umgebung ist in Kapitel 6.4 der Begründung abgebildet.

1.3 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Der rund 0,856 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird vollflächig für Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen *Baumärkte sowie Einrichtungsmärkte* und einer Grundflächenzahl

(GRZ) von 0,8 beansprucht. dann zulässige Versiegelung bei maximal 80 % des Geltungsbereiches, d. h. 0,684 ha.

Der Ursprungsbebauungsplan sieht eine Grundflächenzahl von 0,6 vor, eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen/Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen wurde nicht explizit ausgeschlossen und ist gemäß der zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes gültigen BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Die maximal zulässige und in der Realnutzung vollständig ausgenutzte Versiegelung beträgt damit gegenwärtig und zukünftig 0,684 ha.

Weitere, im Hinblick auf die Umweltbelange wesentliche Anpassungen der Ursprungsplanung betreffen die festgesetzten Pflanzvorgaben, die sich im Hinblick auf die Umweltbelange. Zum einen geht mit einer geplanten Stellplatzerweiterung/-verlegung eine Verkleinerung des ursprünglichen, 10 m breiten Pflanzgebotes entlang des *Neuenkirchener Damms* und somit eine Reduzierung der im Grünordnungsplan vorgesehenen, standortheimischen Einbindung des Gebietes verloren. Zum anderen erfolgt mit der vorliegenden Bebauungsplanung die Rücknahme eines bislang bestehenden Pflanzgebotes für Stellplatzbäume.

2. Ziele des Umweltschutzes laut der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. § 1 Abs. 6 Nr. 7 sieht das BauGB die besondere Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor. Mit § 1a enthält das BauGB zudem ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Weitere im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigende umweltschutzfachliche Ziele werden in den einschlägigen Fachgesetzen ausgeführt. Im Wesentlichen sind folgende grundsätzliche Umweltschutzziele bei der Planung und Durchführung der Umweltprüfung zu berücksichtigen:

Die im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigenden umweltschutzfachlichen Ziele werden in den einschlägigen Fachgesetzen ausgeführt. Die Umweltschutzziele der nachfolgend gelisteten gesetzlichen Grundlagen sind bei der Planung und Durchführung der Umweltprüfung zu berücksichtigen:

Schutzgut	Grundlage	Schutzgut	Grundlage
Mensch	BImSchG inkl. Verordnungen	Pflanzen und Tiere	BNatSchG
	TA Lärm		BWaldG
	DIN 18005		BauGB
	TA Luft	Luft und Klima	BImSchG inkl. Verordnungen (Luft)
	BNatSchG		TA Luft
	BauGB		BNatSchG
Boden	BBodSchG		BauGB
	BauGB	Landschaftsbild	BNatSchG
	BNatSchG	Kultur- und Sachgüter	DSchG NRW
Wasser	WHG		BNatSchG
	BNatSchG		

Die Berücksichtigung der allgemeinen Schutzziele der o.g. gesetzlichen Grundlagen für die jeweiligen Schutzgüter der Umweltprüfung ist Bestandteil der vorliegenden Planung. Sie spiegelt sich in der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen und der daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter wider.

2.2 Fachpläne

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück von 2004 (einschließlich der Teilfortschreibungen 2010 und 2013) ist das Plangebiet Bestandteil eines „solitär gelegenen Einzelhandelsstandortes“. Der Flächennutzungsplan weist Gewerbegebiet am Standort aus und wird im Parallelverfahren an die vorliegende Bebauungsplanung angepasst.

Ein gültiger Landschaftsplan oder sonstige umweltrelevante Fachpläne liegen für das Plangebiet nicht vor.

2.3 Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

siehe Begründung, Kapitel 6.6.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entsprechend der Vorgaben der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c) Nr. 2 BauGB enthält der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen. Auf Basis einer Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) erfolgt eine Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. Hierbei sind die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis i zu beschreiben. Schutzgüter der Umweltprüfung sind: Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch/menschliche Gesundheit, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen.

Die Beschreibung der Umweltauswirkungen soll sich auf die direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen (d.h. mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben zusammenwirkenden), grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen, und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken. Überdies sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB dahingehend zu betrachten, inwieweit das oder die Vorhaben des B-Plans schwere Unfälle oder Katastrophen mit entsprechenden Auswirkungen auf die übrigen Belange des Umweltschutzes auslösen können.

3.1 Schutzgut Mensch

Hinsichtlich der Bedeutung eines Planungsraumes für den Menschen und der Auswirkungen der Planung auf den Menschen und sein Wohlbefinden sind die Wohn-/Wohnumfeldfunktion (insbesondere die Aspekte gesundes Wohnen/Immissionsschutz) und die (Nah)Erholungsfunktion einschließlich bestehender Vorbelastungen von Relevanz.

Bestand: Das Bebauungsplangebiet ist bereits entsprechend der vorgesehenen Nutzung entwickelt. Es weist gemäß der dort vorhandenen Gewerbebetriebe keine Funktion für das Wohnen oder eine landschaftsgebundene Erholungsnutzung auf. Seine Bedeutung für den Menschen besteht vielmehr in der Versorgung mit Gebrauchsgütern.

Eine Wohnumfeldfunktion besteht ggf. im Hinblick auf die unweit westlich gelegene Hofstelle.

Auswirkungen: Da es sich um eine plangebietsinterne Erweiterung der vorhandenen Nutzung handelt, kommt es zu keinen auswirkungsrelevanten Änderungen der vorhandenen Nutzung. Das für den Menschen relevante Thema Immissionsschutz dürfte sich im Wesentlichen auf den westlich gelegenen Immissionsort (Hofstelle) beziehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass es durch die bauliche Erweiterung der vorhandenen Märkte zu einem nennenswerten Mehrverkehr (Kundenverkehr, Anlieferung) kommen wird, so dass die immissionstechnische Verträglichkeit weiterhin gegeben ist.

Zudem behält der Bebauungsplan die entsprechenden, bereits jetzt bestehenden Vorgaben zum Schalleistungspegel bei.

Es ist von keinen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

3.2 Schutzgut Boden

Der Boden erfüllt gemäß Bodenschutzgesetz natürliche Funktionen als Lebensgrundlage für die biotischen Schutzgüter und den Menschen, als Bestandteil des Naturhaushaltes (Wasser- und Nährstoffkreisläufe) und als Schutzmedium insbesondere für das Schutzgut Grundwasser (Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften) und ist Grundlage anthropogener Nutzungsfunktionen. Zudem kann ein Boden natur- und kulturgeschichtliche Archivfunktionen aufweisen.

Bestand: Ursprünglich im Plangebiet anstehender Bodentyp ist laut digitaler Bodenkarte 1 : 50.000 des Landes Niedersachsen (BK50) überwiegend ein Pseudogley-Podsol. Im südlichen Randbereich stellt die BK50 einen von Podsol unterlagerten Plaggenesch dar, der zu den Suchräumen schutzwürdiger Böden zählt. Das Plangebiet ist allerdings bereits voll erschlossen und wird in wesentlichen Flächenanteilen keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr aufweisen. Bodenschonendes Vorgehen im Rahmen der Bauzeit vorausgesetzt, ist das Vorhandensein natürlicher Bodenverhältnisse im Bereich der Freiflächen möglich. Entsprechend des Niedersächsischen Leitfadens für die Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in der räumlichen Planung (ENGEL 2013) ist aufgrund der aktuellen Nutzung (Gehölze des Siedlungsbereichs, Beetanlagen) von einer mittleren Naturnähe auszugehen, besondere Standorteigenschaften (im Sinne eines Standortpotentials für Lebensgemeinschaften mit besonderen Lebensraumansprüchen) liegen eher nicht vor. Eine wichtige Teilfunktion ist nicht zuletzt die Teilfunktion des Bodens als Bestandteil des Wasserkreislaufs. Vor dem Hintergrund zunehmender Hochwassergefahren im Zuge des Klimawandels sowie auch im Hinblick auf die Wasserversorgung der Vegetation im Siedlungsraum hat die Wasserspeicherfähigkeit, d.h. die Funktion von Böden, Wasser zu speichern und zu versickern eine wachsende Bedeutung. Beurteilungskriterien sind die Wasserdurchlässigkeit und die nutzbare Feldkapazität. Das NIBIS des LBEG Niedersachsen bietet diesbezüglich eine Auswertekarte zur BK50 an, die Angaben zur Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt macht[1]. Demnach weist der Boden im Plangebiet in seiner natürlichen Ausprägung mit Wertstufe 3 (von 5) eine hohe Funktionserfüllung im Hinblick auf diese Teilfunktion auf.

Vorbelastungen: Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bestehen zum gegenwärtigen Kenntnisstand nicht.

Auswirkungen: Der Boden im Plangebiet ist bereits stark anthropogen vorgeprägt. Grundsätzlich wird gegenüber der Ursprungsplanung keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht, da es bei einer maximal möglichen Versiegelung von 80 % der Grundstücke bleibt. Allerdings ist aufgrund der Flächenverkleinerung der bisherigen Pflanzgebote davon auszugehen, dass im Bereich der aktuell vorhandenen Freiflächen -d. h. auf bisher unversiegelten Flächen, die noch gewisse Bodenfunktionen aufweisen- zusätzliche Versiegelungen entstehen und dort die noch vorhandenen Bodenfunktionen vollständig verloren gehen. Insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Freiflächen für den Wasserrückhalt ist hier von gewissen Beeinträchtigungen auszugehen.

3.3 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird separat nach seinen Teilschutzgütern Oberflächenwasser und Grundwasser betrachtet. Ggf. im Wirkraum der Planung vorkommende Oberflächengewässer sind nach ihrer Struktur und Lebensraumqualität zu beurteilen. Zur Einschätzung der Umweltauswirkungen auf

[1] https://nibis.lbeg.de/cardomap3/public/ogc.ashx?NodeId=1760&Service=WMS&Request=GetCapabilities&

das Schutzgut Grundwasser betrachtet die Umweltprüfung die Grundwasserschutzfunktion[2], die Grundwasserneubildungsfunktion[3] und die Grundwasserdargebotsfunktion[4].

Bestand: Das Plangebiet ist bereits zu ca. 80 % versiegelt und entsprechend in seinen Funktionen für das Schutzgut Wasser eingeschränkt. Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht. Im Hinblick auf das Teilschutzgut Grundwasser haben die verbliebenden Freiflächen auf dem Gelände die maßgebliche Restfunktion. Die Grundwasserneubildung[5] im Planungsraum lag gemäß Hydrogeologischer Karte 1 : 50.000 (Grundwasserneubildung Methode mGROWA22) bereits seit Beginn der Messreihen zur Klimabeobachtung im Jahr 1961 im eher geringen Bereich. Bei einer hohen Versiegelung eines Gebietes hat die verbleibende Grundwasserneubildung allerdings eine grundsätzliche Bedeutung. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung[6] ist laut Hydrogeologischer Karte 1 : 200.000 im Planungsraum als günstig eingestuft. Hinsichtlich der Nutzungsfunktion besteht keine besondere Bedeutung, das Plangebiet liegt nicht in oder an einem Trinkwasserschutz- oder -gewinnungsgebiet.

Auswirkungen: Auswirkungen bei Umsetzung der Planung ergeben sich im Wesentlichen durch die Rücknahme von Pflanzflächen. Durch die zusätzliche Überbauung der bisherigen Freianlagen geht in geringem Maße die Grundwasserneubildung im Gebiet zurück. Aufgrund der nur allgemeinen Bedeutung im Plangebiet und der geringen Flächengröße entstehen hier zwar negativen Auswirkungen, die aber unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bleiben.

3.4 Schutzgut Pflanzen/Biotoptypen

Zur Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ist die Einordnung der Lebensraumqualitäten im Planungsraum maßgeblich. Grundlage für die Bewertung des Bestandes und die voraussichtliche Eingriffsschwere ist die Erfassung und Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen, die auch Rückschlüsse auf die faunistische Bedeutung des Plangebietes und seiner Umgebung zulässt.

Bestand: Die nachfolgende Bestandsbeschreibung basiert auf einer Ortsbegehung am 22.06.2023. Erfassungsgrundlage ist der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021). Eine Bewertung der vorhandenen Biotoptypen erfolgt nach dem sog. Osnabrücker Modell (2016).

Die u. a. Abbildung gibt einen Überblick über die Verteilung der vorhandenen Nutzungen/Biotoptypen und ihrer Wertigkeit. Eine Erklärung der Biotoptypenkürzel nach DRACHENFELS ergibt sich aus dem nachfolgenden Erläuterungstext.

Das Plangebiet ist bereits als gewerbliche Fläche angelegt und zu rund 80 % mit zwei Gebäuden (OGG) und einer großflächigen, gepflasterten Stellplatzanlage (OGG (OVP)) bebaut. Diese Flächen weisen gemäß des angewandten Bewertungsmodells keine ökologischen Wertigkeiten auf. Unbebaute Freiflächen befinden sich in den westlichen, südlichen und östlichen Randbereichen. Hierbei handelt es sich um Grünanlagen mit einer überwiegenden Breite von 5 m. Die maximale Breite beträgt im Südwesten des Plangebietes 12 m. Gegenüber der Vorgaben der rechtkräftigen Bebauungsplanung sind die Pflanzflächen im Westen in geringerer Breite und unter vorwiegender Verwendung standortfremder Strauch-/Bodendeckergehölze (BZN) mit Baumreihe angelegt. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze erfolgte parallel zur *Werner-von-Siemens-Straße* die Pflanzung einer Baumreihe mit einer Unterpflanzung vorwiegend aus Bodendeckern. Im Osten wurden weitere Freiflächen mit einzelnen Bäumen zwischen dem Stich der *Werner-von-Siemens-Straße* und den

2 abhängig von Eigenschaften des Bodens hinsichtlich Filter-, Puffer- und Umwandlungsvermögen, Wasserdurchlässigkeit und dem Grundwasserflurabstand.

3 abhängig von Versickerung, Verdunstung und klimatischen Verhältnissen

4 Funktion als nutzbarer Wasservorrat für Naturhaushalt und Mensch, basierend auf Faktoren wie Grundwasserneubildung und Zusickerung aus oberirdischen Gewässern

5 Die Grundwasserneubildung wird vom Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nach der Methode mGROWA in Abhängigkeit u.a. von Niederschlagsmenge und -verteilung, Durchlässigkeit des Bodens, Bewuchs und Relief der Bodenoberfläche sowie dem Grundwasserflurabstand ermittelt. Angaben für den Zeitraum 1981 - 2010

6 Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist das Vermögen der anstehenden Gesteine den oberen Grundwasserleiter in Abhängigkeit von Durchlässigkeit der anstehenden Deckschicht und Flurabständen zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche vor der Befrachtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen.

Gebäuderückseiten angelegt. Diese sind im Südosten als Rasenfläche (GRA) ausgeprägt, im Übrigen erfolgte eine Bepflanzung mit Bodendeckern (BZN). De Pflanzung von Baumreihen (HBA) in den Freiflächen erfolgte aus rotblättrigem Ahorn (Ostseite) und Mehlbeere (West- und Südseite), die aktuell noch geringes Baumholz aufweisen. Teilbereiche im Südosten des Plangebietes (Sichtdreieck) und zwischen den Gebäuden sind frei von Baumpflanzungen.

Insgesamt befindet sich das Plangebiet in ökologischer Hinsicht in einem geringwertigen Zustand. Positiv sind im Wesentlichen die randlichen Baumpflanzungen hervorzuheben.



Abb.: tatsächliche Biotoptypenverteilung im Plangebiet



Blick entlang der *Werner-von-Siemens-Straße* Richtung Westen



Blick von Westen aus Richtung *Neuenkirchener Damm* auf das Plangebiet

Auswirkungen: Mit vorliegender Planung kommt es mit gleichbleibender GRZ zu keinem Verlust von Freiflächenanteil im Plangebiet. Der Anteil der aufgrund heimischer Gehölzpflanzungen höherwertigen Pflanzgebotsfläche an den 20 % Freiflächen wird angepasst und hierbei nur geringfügig (ca. 20 m²) verkleinert. Statt eines breiten Pflanzgebotes im Westen gibt es nun mehr oder weniger schmalere Pflanz-/Erhaltungsgebote im Westen und Süden.

Um faktisch die Wertigkeit der Pflanzgebotsflächen im Sinne des Grünordnungsplanes zum Ursprungsbebauungsplan zu erzielen, sind allerdings im Zuge der Umsetzung dieses Bebauungsplanes Anpassungen an der vorhandenen Bepflanzung vorzunehmen. Statt des nahezu ausschließlichen Anteils an nicht-heimischen bodendeckenden Sträuchern, sind den bestehenden Baumpflanzungen entsprechend der Ursprungsplanung mehr heimische Strauchgruppen beizupflanzen. Gemäß Bebauungsplan Nr. 30 heißt es: „*Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zusammenhängend mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen und bodendeckenden Pflanzungen anzulegen und dauernd zu unterhalten. Detaillierte Angaben sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen*.“ Im Grünordnungsplan heißt es: *„Die im Plan festgesetzten Flächen sind als geschlossene Kulisse mit Bäumen im Straßenrandbereich und Sträuchern (siehe Artenlisten) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. 10 m breite Gehölzstreifen sind als 5-reihige Pflanzung, 5 m breite Gehölzstreifen sind als 3-reihige Pflanzung mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand der Pflanzen in den Reihen von maximal 1,5 m anzulegen. Im Bereich der Straßen Neuenkirchener Damm, Osnabrücker Straße und Utdrift sind im Bereich der Gehölzstreifen Baumreihen mit einem Abstand in der Reihe von 8—12 m anzulegen. Innerhalb der Sichtdreiecke ist unter den Hochstämmen Landschaftsrasen anzusäen, ebenso wie im Traufbereich der Bäume (ca.“3-4 m Radius).*“ Die Begründung enthält entsprechende Hinweise auf die erforderliche Ausgestaltung der Pflanzbindungen/-gebote. Bei Einhaltung dieser Maßgaben entstehen keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze.

3.5 Schutzgut Tiere / Artenschutz

Beinahe jeder Biotoptyp ist geeignet als Habitat für Tierarten mit den entsprechenden Lebensraumansprüchen. Besondere Bedeutung haben hierbei Habitatstrukturen, die sich als Lebensraum für gefährdete Tierarten oder für Arten mit differenzierteren Lebensraumansprüchen (sog. planungsrelevante Arten) eignen. Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen insbesondere aus dem Verlust solcher Lebensräume sowie aus Störungen, die zur Aufgabe von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen.

Bestand: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 ist Bestandteil eines größeren Gewerbekomplexes und in seiner Bedeutung als Tierlebensraum sehr eingeschränkt. Faunistische Erfassungen wurden nicht vorgenommen. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der mangelnden Habitatstrukturen und den betriebsbedingten Störeffekten keine Bedeutung im Hinblick auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht. Allenfalls könnte der vorhandene Baumbestand für kurzzeitige Aufenthalte z. B von störungsunempfindlichen Vogelarten dienen. Die vorhandenen Gebäude bieten augenscheinlich keine Möglichkeiten für gebäudebewohnende Tierarten.

Auswirkungen: Mit Umsetzung der Planung kommt es zu keiner bedeutsamen Änderung der Nutzungsstruktur und der betriebsbedingten Wirkungen. Es ist nicht davon auszugehen, dass zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere durch die Umwidmung des Gewerbegebietes in Sondergebietsfläche und die damit verbundene Erweiterung der vorhandenen Gewerbebetriebe entstehen werden. Ein perspektivischer Um- oder Anbau der vorhandenen Gebäude kann allerdings das Risiko einer Beeinträchtigung von möglicherweise im/am Gebäude wohnenden Tieren in sich bergen. Zwar bieten die Gebäude derzeit keine augenscheinlich Lebensraumqualitäten für Tiere, vorbeugend sollte aber einer potentiellen Tötung oder Verletzung von Tieren durch eine Fachbegutachtung der Gebäude im Vorfeld der Bauarbeiten vorgebeugt werden. Der Bebauungsplan enthält einen diesbezüglichen Hinweis.

Artenschutz:

Seit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzrecht ist zudem die Beachtung des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 und 45 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist für nach den Vorschriften des BauGB zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, Vorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplans, Vorhaben im Innenbereich) die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen. Es ist zu ermitteln, ob durch die Planung gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) verstoßen wird und ggf. naturschutzfachliche Ausnahmevoraussetzungen

nach § 45 BNatSchG festzustellen sind. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung ist Folgendes festzustellen:

Tötungs- und Verletzungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

Kommt es zu Baumfällungen, sind diese entsprechend des § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Durch die bauzeitliche Durchführung außerhalb der Vogelbrutzeit können Tötungen von Individuen vermieden werden. Bei Gebäudeum- oder -anbauten sollte im Vorfeld der Bauarbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sichergestellt werden, 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.

Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Es ist untersagt, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich aufgrund der Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Hierzu zählen auch Scheuchwirkungen durch Silhouettenwirkungen neuer Gebäude.

Aufgrund der Lage in einem bestehenden Gewerbegebiet und im Nahbereich stark befahrener Straßen ist davon auszugehen, dass keine Funktion der Fläche als Fortpflanzungs- und Ruhestätte besteht und allenfalls kurzzeitige Aufenthalte von Tieren im Plangebiet vorkommen. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen artenschutzrelevanter Tierarten gefährdet ist.

Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG: Verboten ist die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der streng geschützten Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten (Nr. 3) sowie wild lebender Pflanzen des Anhangs IV FFH-Richtlinie (Nr. 4). Ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore unterliegen dem Wortlaut des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nach nicht dem Schädigungsverbot. Ein Verstoß liegt aber dann vor, wenn durch Betroffenheit dieser Funktionen auch die Funktion einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte vollständig entfällt. Entsprechende Teillebensräume sind dann sogenannte essentielle Habitatelemente/-bestandteile. Dies ist z.B. der Fall, wenn eine Aufgabe von Brutplätzen durch die Verschlechterung des Nahrungsangebotes verursacht wird.

Bei der beplanten Fläche ist nicht von einer Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte oder als sonstiger essentieller Habitatbestandteil für planungsrelevante Arten auszugehen. Ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot ist nicht zu befürchten.

Gemäß der obigen Feststellungen ist davon auszugehen, dass mit Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

3.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Biodiversität/biologische Vielfalt umfasst hierbei die Aspekte Artenvielfalt, Genvielfalt innerhalb der Arten und Lebensraumvielfalt. Die biologische Vielfalt ist Basis für vielfältige Leistungen der Natur, die oft auch Existenzgrundlage für Mensch und Wirtschaft und somit eine wichtige Grundlage auch für das menschliche Wohlergehen sind. Mit der Einführung der Umweltprüfung durch die BauGB-Novelle 2004 zählt die biologische Vielfalt zum Schutzgutkatalog der Umweltprüfung. Das Bundesnaturschutzgesetz formuliert das Ziel einer dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt durch den Erhalt lebensfähiger Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensstätten sowie die Ermöglichung von Wanderbeziehungen zwecks Austausches zwischen den Populationen.

Bestand: Das gewerblich genutzte und überwiegend versiegelte Plangebiet bietet keine relevanten Lebensraumstrukturen für vielfältige Artenvorkommen. Dies gilt auch für die Freiflächen des Gebietes, die in ihrer Ausprägung als Rasen und überwiegend nicht heimische Bodendecker-/Strauchbeete keine nennenswerte Grundlage für biologische Vielfalt oder Trittsteinbiotope darstellt.

Auswirkungen: Mit Umsetzung der Planung kommt es zum Ausbau vorhandener Gebäude und zu einer nur marginalen Verkleinerung der etwas höherwertigen Pflanzgebots-/bindungsflächen. Es sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

3.7 Schutzgut Klima/Luft

Die klimatische und lufthygienische Funktionsfähigkeit eines Planungsraumes ist vorrangig im Hinblick auf mesoklimatische Bedingungen (Lokal-/Gelände-/Stadtklima) zu beurteilen, welche entscheidend für die Lebensqualität in einem Raum sind. Hier kommt Flächen mit günstiger klimatischer und lufthygienischer Wirkung (Ausgleichsräume) eine wichtige Bedeutung zu. Dazu zählen insbesondere Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete (z.B. Gehölzflächen, Offenlandflächen) und Luftleitbahnen, die eine positive Wirkung auf belastete Siedlungsräume entfalten. In Anbetracht des globalen Klimawandels sind seit der Novellierung des BauGB 2011 auch die Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung als Grundsatz der Bauleitplanung im Baurecht verankert (siehe § 1a Abs. 5 Satz 2 BauGB, § 1a Abs. 5 BauGB). Eine weitere Beurteilungsgrundlage des Schutzgutes Klima/Luft ist die aktuelle Luftbelastung mit Schadstoffen.

Bestand: Das Plangebiet ist bereits als gewerbliche Fläche in Nutzung. Mit Errichtung des Gewerbegebietes ist am südlichen Rand der Ortslage Fürstenau eine Wärmeinsel entstanden, die sich an Sommertagen aufgrund der umfangreichen Versiegelungsflächen stark aufwärmt und nachts weniger abkühlt. Bei den vorhandenen Gewerbeflächen handelt es sich bereits jetzt um einen siedlungsklimatischen Belastungsraum. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück (Teilkarte Lokalklima Fürstenau) ordnet die Gewerbeflächen südlich der B 214 entsprechend als Bereiche mit einem hohen bis sehr hohen Versiegelungsgrad und entsprechender Überwärmungsintensität ein. Aktuell festgesetzte Begrünungsmaßnahmen (Pflanzgebote, Stellplatzbäume) zielen auf eine Minderung dieser siedlungsklimatisch ungünstigen Wirkung ab. Mit der Verdunstungskälte der Gehölze und der beschattenden Wirkung von Bäumen wird die Flächenerwärmung in gewissem Maße reduziert. Die Maßnahmen wurden allerdings in Teilen bislang nicht umgesetzt.

Auswirkungen: Durch Rücknahme der bislang bestehenden Festsetzung zur Pflanzung eines Stellplatzbaumes je sechs Stellplätze und Verringerung bestehender Freiflächen wird die Flächenerwärmung auf den großflächigen Stellplatzflächen weiter erhöht und das örtliche Klima, insbesondere angesichts des klimawandelbedingten Anstiegs heißer Sommertage, weiter verschlechtert.

Eine zusätzliche Luftbelastung ist durch Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

3.8 Schutzgut Landschaftsbild

Neben einer Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ein zentraler Aspekt des Natur- und Landschaftsschutzes. Eine Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt verbal-argumentativ anhand der Eigenart der vorhandenen Landschaftsbildeinheiten (charakterisiert durch die Indikatoren Natürlichkeit, historische Kontinuität und Vielfalt) und der Freiheit von Beeinträchtigungen[7].

Bestand: Das Plangebiet ist bereits entsprechend der festgesetzten Nutzung ausgebaut. Eine Neustrukturierung des Landschaftsbildes und immissionsbedingte Belastungen vor allem durch den nutzungsbedingten Verkehr sind bereits eingetreten. Positiv auf das Ortsbild wirken vor allem die randlichen Baumpflanzungen im Plangebiet.

Auswirkungen: Wesentliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind bereits mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 30 eingetreten und werden weitgehend unverändert beibehalten. Jedoch

7 vgl. KÖHLER, B. & A. PREISS (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzgutes „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ in der Planung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. 20. Jg. Nr. 1: 1-60.

kommt es mit Umsetzung der Planung zur Verringerung bisheriger Begrünungsmaßnahmen. Das Pflanzgebot im Westen, gemäß Grünordnungsplan zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 30 „Gewerbegebiet Utdrift“ insbesondere zur landschaftlichen Einbindung vorgesehen, wird deutlich verringert und vorhandene Bäume weichen einer Stellplatzerweiterung. Das in der Umsetzung bislang noch ausstehende Pflanzgebot für Stellplatzbäume wird zurückgenommen und dem Plangebiet damit für das Ortsbild wichtige vertikale Grünstrukturen entzogen. Es kommt damit zu zusätzlichen Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild.

3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bedeutsame Kulturgüter (Kulturdenkmäler wie Bau- und Bodendenkmäler, charakteristische Stadt- und Ortsbilder, historische Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart wie z.B. Landwehren, Wallhecken, Wölbäcker, traditionelle Wegebeziehungen) sowie sonstige Sachgüter von besonderer Bedeutung, deren Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt (z.B. Gebäude, Brücken, Verkehrswege, ggf. bewegliche Gegenstände sowie sonstige funktional oder kulturhistorisch bedeutsame Objekte, die nicht gesetzlich geschützt sind) sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. betroffen.

3.10 Schutzgut Fläche

Mit Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der EU vom 15.05.2014 in deutsches Recht wurde über die BauGB-Novelle 2017 das Schutzgut „Fläche“ in den Prüfkatalog der Umweltprüfung aufgenommen. Im Vordergrund steht hier der flächensparende Umgang mit Grund und Boden, wie er bereits in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vorgesehen ist. Die andauernde Flächeninanspruchnahme durch Ausweitung von Verkehr und Siedlungsnutzungen belastet Umwelt und noch verbliebene natürliche Lebensräume. Mit dem 30-ha-Ziel der Bundesrepublik Deutschland[8] wird ein Maßstab für nachhaltige Entwicklung in Stadt und Land durch sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche gesetzt, der nun auch konkret in der Umweltprüfung zu berücksichtigen ist. Auf diesem Wege besteht die Möglichkeit, dem Freiraumschutz durch eine intensivere Beleuchtung ein stärkeres Gewicht einzuräumen.

Die vorliegende Bebauungsplanung sieht die bauliche Erweiterung einer gewerblichen Nutzung vor und steht den Belangen des Schutzgutes Fläche nicht entgegen.

3.11 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern der Umweltprüfung bestehen zahlreiche mögliche Schnittstellen und gegenseitige Beeinflussungen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind insbesondere an den Schnittstellen Boden – Grundwasser (Versickerung in den vorhandenen Freiflächen), Vegetation – Landschafts-/Ortsbild, Vegetation – Lokalklima durch die Planung berührt. Über die o.a. Umweltauswirkungen hinaus ist eine negative Verstärkung oder Kumulation von Umweltauswirkungen durch Beeinflussung von Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

3.12 Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB

Im Zuge raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sind diese gemäß § 50 Satz 1 BImSchG so zu verorten, dass betriebs- oder unfallbedingte schädliche Umwelteinwirkungen auf wichtige Gebiete für die Funktionen Wohnen, öffentliche Nutzung (Gebiete/Gebäude), Verkehr, Freizeitnutzung und Naturschutz soweit wie möglich vermieden werden. Unbeschadet dieser Vermeidungsvorgabe sind gemäß Anlage 1 zum BauGB Auswirkungen zu beschreiben, die durch die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

8 Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung: In der im Jahr 2002 verabschiedeten nationalen Nachhaltigkeitsstrategie „Perspektiven für Deutschland“ schrieb die Bundesregierung zum Jahr 2020 das Ziel fest, den Flächenverbrauch in der BRD auf 30 ha/Tag zu senken. Mit der Neuauflage der Nachhaltigkeitsstrategie von 2016 formuliert die „Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie“ die Zielerreichung von weniger als 30 ha/Tag bis zum Jahr 2030. Der durchschnittliche tägliche Flächenverbrauch lag im Vier-Jahresmittel (bei insgesamt rückläufiger Tendenz seit 2004) bei 62 ha zwischen 2013 und 2016 (Quelle: https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche#textpart-2, Abruf: 03/2019)

Bei der gemäß Bebauungsplanung zulässigen Nutzung handelt es sich grundsätzlich nicht um Störfallbetriebe. Möglich ist z. B. unfallbedingtes Austreten von Betriebsstoffen umweltrelevanter Verkaufsprodukte (Baumarkt) bei der Anlieferung. Als sensible Nutzung im weiteren Umfeld ist das südlich verlaufende Gewässer *Plümpe* zu nennen. Hierbei ist aber davon auszugehen, dass durch technische Vorkehrungen im Zusammenhang mit dem vorgeschalteten Regenrückhaltebecken ausreichender Schutz besteht.

3.13 Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Das Plangebiet ist bereits Bestandteil eines zusammenwirkenden Gewerbekomplexes entlang der B 214. Weitere kumulierende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.14 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt es beim bisherigen Bebauungsgrad und Betrieb der vorhandenen Gewerbeflächen. Entsprechende erhebliche Umweltauswirkungen wurden bereits bei deren bauleitplanerischer Ausweisung betrachtet und sind als weitgehend kompensiert zu betrachten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen

Durch die Planung kommt es gegenüber der Ursprungsplanung durch Rücknahme von Pflanzgeboten zu einer Umnutzung der betroffenen Fläche, die einem Eingriff in Natur und Landschaft gleichkommt. Gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, Landschaft, biologische Vielfalt) vorrangig zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die Vermeidung und der Ausgleich[9] voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen

Entsprechend der inhaltlichen Anforderungen des Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zum BauGB werden im Folgenden Möglichkeiten alternativer Planung und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter der Umweltprüfung (Natur und Landschaft sowie Schutzgut Mensch) thematisiert.

4.1 Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Hintergrund der Planung ist die Erweiterung von bereits am Ort etablierten Gewerbestandorten. Standortalternativen bestehen demnach nicht. Konzeptionelle Alternativen wurden nicht geprüft.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Baubedingte Umweltauswirkungen können u. a. durch die Beachtung anerkannter Regeln der Technik zum Schutz vorhandener Bäume und zum Bodenschutz vermieden werden. Festsetzungen hierzu trifft der Bebauungsplan aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht.

Im Wesentlichen sorgt der Bebauungsplan durch Rücknahme der Stellplatzbegrünung sowie eine Rücknahme von Pflanzgebotsfläche entlang des *Neuenkirchener Damms* für Verluste im Hinblick auf Natur und Landschaft.

Ausgleichend für die Rücknahme der Pflanzfläche im Westen (planinterne Ausgleichsmaßnahme) erfolgt eine Festsetzung zum Erhalt einer Pflanzfläche mit Bäumen im Südosten des Geltungsbereiches. Diese wird zudem ergänzt durch ein Pflanzgebot für heimische Sträucher, um so eine Aufwertung und Gestaltung der Pflanzfläche im Sinne der Grünordnung zur Ursprungsplanung zu erreichen.

9 Gemäß § 200a BauGB umfassen in der Bauleitplanung Darstellungen für Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch Ersatzmaßnahmen.

Eingriffsbilanzierung: Aufgrund einer Beibehaltung der maximal möglichen Versiegelung von 80 % der Grundstückfläche ermöglicht der Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung. Bilanzierungsrelevant ist im vorliegenden Fall der Flächenanteil der Pflanzgebote mit Vorgaben für eine heimische Gehölzbepflanzung an den vorzuhaltenden Freiflächen (20 % des Geltungsbereiches), denen im Grünordnungsplan zur Ursprungsplanung als Pflanzfläche A2 ein Kompensationswertfaktor von 1,3 zugewiesen wurde. Übrige Freiflächen wurden in der Eingriffsbilanzierung des Grünordnungsplans mit einem Wertfaktor von 0,5 bewertet.

Der Flächenanteil des Pflanzgebotes A2 aus der Ursprungsplanung beträgt rund 800 m² (siehe auch nachfolgende Abbildung):

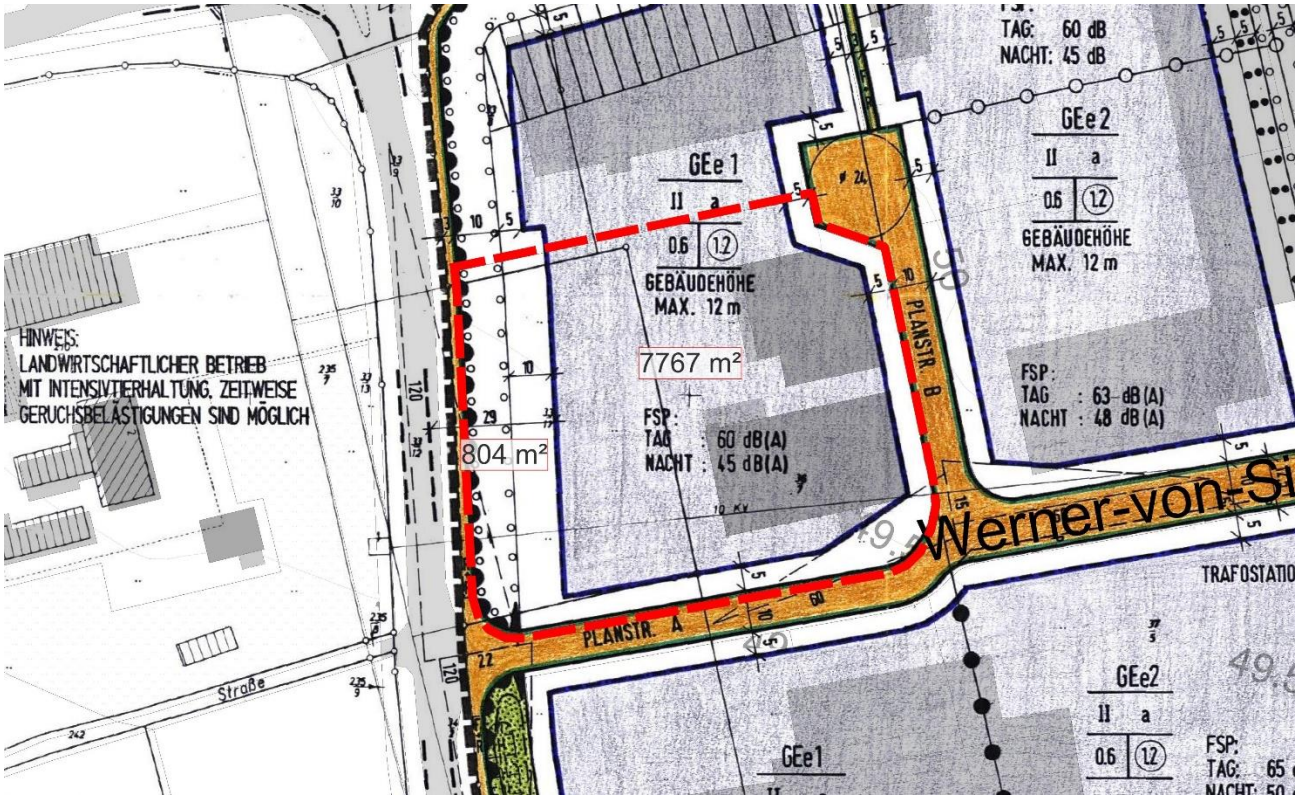


Abb.: Auszug Bebauungsplan Nr. 30, Flächenanteile im Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 80

Demgegenüber stehen nunmehr Pflanzflächen von ca. 820 m² im vorliegenden Bebauungsplangebiet Nr. 80 (siehe auch Kapitel 11 der Begründung). Entsprechend kommt es zu keiner Flächenreduzierung der -gegenüber den einfachen Freiflächen- hochwertigeren Pflanzflächen und damit einhergehend zu keinem Defizit an Flächenwerten.

Tab.: Eingriffsbilanzierung entsprechend Osnabrücker Model (2016)

Nutzung	**Biotoptyp/Maßnahme**	**Fläche (m²)**	**Kompensationsfaktor (WE/m²)**	**Komp.-wert (WE)**
Bestand: Planungsrecht Bebauungsplan Nr. 30				
GE, GRZ 0,6 mit Überschreitungsmöglichkeit bis 0,8		8.566		
davon Versiegelung (max. 80 %)	Gebäude, Stellplatzanlage	6.853	0	0
davon Freiflächen (min. 20 %)		1.713		
davon Pflanzgebot	Anpflanzung eines geschlossenen Baum- und Strauchbestandes (Maßnahme A2 im GOP)	800	1,3	1.040
davon sonstige Freiflächen	Grünflächen ohne konkrete Gestaltungsvorgabe	913	0,5	457
Σ				**1.497**

Nutzung	Biotoptyp/Maßnahme	Fläche (m²)	Kompensationsfaktor (WE/m²)	Komp.-wert (WE)
Planung: Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 80				
SO, GRZ 0,8		8.566		
davon Versiegelung (max. 80 %)	Gebäude, Stellplatzanlage	6.853	0	0
davon Freiflächen (min. 20 %)		1.713		
davon Pflanzflächen (Erhaltungs- und Pflanzgebot)	heimischer Baum- und Strauchbestand mit untergeordneten Anteilen Bodendecker / Wiese	820	1,3	1.066
davon sonstige Freiflächen	Grünflächen ohne konkrete Gestaltungsvorgabe	893	0,5	447
Σ				**1.513**
Kompensationsbilanz				**16**

Gemäß obiger Bilanzierung kann durch die modifizierte Flächenverteilung der Pflanzflächen im Plangebiet ein Flächenverlust vermieden werden. Gegenüber der Ursprungsplanung entsteht kein Biotopwertdefizit.

Hinweis: Voraussetzung für das ausgeglichene Kompensationsverhältnis ist eine Anpassung der vorhandenen Pflanzflächen entlang der Straßen *Neuenkirchener Damm* und *Werner-von-Siemens-Straße* im Sinne der Ursprungsplanung einschließlich Grünordnungsplan (s. auch Kapitel 3.4 des Umweltberichtes und Kapitel 7.6 der Begründung).

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Hinweise zur Methodik und zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Umweltbericht wurde auf Grundlage einer Ortsbegehung und der Auswertung vorhandener Daten sowie unter Anwendung verschiedener Arbeitshilfen erstellt. Es bestanden keine nennenswerten Schwierigkeiten bei der Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes.

5.2 Referenzliste der verwendeten Quellen

Verwendete Datenquellen und Arbeitsgrundlagen (Abruf Internetquellen soweit nicht anders angegeben: 06/2023):

Stadt Fürstenau (1997): Bebauungsplan Nr. 80 einschließlich Grünordnungsplan

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/
Themenkarten: Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 mit Auswertekarten (Suchräume für schutzwürdige Böden in Niedersachsen), Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 200.000 (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1 : 50 000 – Mittlere jährliche Grundwasserneubildungsrate 1991 - 2020, Methode mGROWA22, Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung), Böden als Ausgleichkörper im Wasserhaushalt (AKWH) (1991-2020)

Umweltatlas des Landkreises Osnabrück: https://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver?project=ua&client=core

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück von 2004:
https://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver?project=rrop&client=flexjs&user=gast

Interaktive Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz:
https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/

DRACHENFELS, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen Niedersachsen unter besonderer Brerücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Februar 2020;. Hrsg.: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) – Fachbehörde für Naturschutz, Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs., Heft A/4, 1 – 326, Hannover.

ENGEL, N. (2013: Bodenfunktionsbewertung auf regionaler und kommunaler Ebene – Ein niedersächsischer Leitfaden für die Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in der räumlichen Planung. – GeoBerichte 26: 43 S., 1 Abb., 17 Tab., 4 Anh.; Hannover (LBEG).

LANDKREIS OSNABRÜCK (2023): Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück

LANDKREIS OSNABRÜCK (2016): Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung

5.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gegenstand des Monitoring gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen durch Umsetzung der Planung. Mit Hilfe des Monitorings sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig erkannt und abgewendet werden. Auch Vollzugsdefizite in der ordnungsgemäßen Durchführung und Entwicklung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen stehen mit erheblichen Umweltauswirkungen in Verbindung und sollten dem Überwachungskonzept obliegen. Verantwortlich für die frühzeitige Erkennung nachteiliger Umweltauswirkung bei Plandurchführung ist die Gemeinde. Den Behörden obliegt in diesem Zusammenhang eine Informationsschuld. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens unterrichten die Fachbehörden demnach die Gemeinde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB, sobald sie anhand bestehender Überwachungssysteme nachteilige Umweltauswirkungen bemerken. Erhält die Gemeinde davon Kenntnis, wird sie entsprechend darauf reagieren.

Im Rahmen des vorliegenden Vorhabens vorrangig zu beobachten sind:

- Vermeidung von baubedingten Belastungen des mit geringem Schutzpotenzial überdeckten Grundwassers: Überwachung durch Bauleitung während der Bauphase,
- Baumschutz während der Bauarbeiten: Überwachung durch Bauleitung während der Bauphase
- Umsetzung des hinzugekommenen Pflanzgebotes (heimische Strauchpflanzungen)
- Sofortige Überwachung im Falle unvorhergesehener Havarien

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Gewerbegebiet Utdrift“ stoßen beabsichtigte Erweiterungen vorhandener Gewerbestandorte an die Grenzen der bauleitplanerischen Zulässigkeit. Die Stadt Fürstenau stellt im betroffenen Teilbereich daher einen neuen, die alte Planung überdeckenden Bebauungsplan auf. Der Bebauungsplan Nr. 80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“ zielt auf die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel im betroffenen Teilbereich des Einzelhandelsstandortes *Aue-Center* ab. Im Hinblick auf räumliche Grenzen des Geltungsbereiches für bauliche Maßnahmen geht mit der Planung die Rücknahme rechtsgültiger Pflanzgebote einher, die eine Verkleinerung der landschaftlichen Einbindung im Westen des Plangebietes und eine Aufhebung der Vorgaben zur Pflanzung von Stellplatzbäumen zur Folge haben. Ausgleichend wird gegenüber der Ursprungsplanung ein Erhaltungs- und Pflanzgebot im Südosten des Geltungsbereiches festgesetzt, das den Erhalt vorhandener Baumpflanzungen und ergänzende heimische Strauchpflanzungen (im Sichtdreieck Wiese) vorsieht. Die Pflanzung von Stellplatzbäumen als Vermeidungs-/Minderungs- sowie Gestaltungsmaßnahme wird ersatzlos gestrichen. Aus der Planung resultierende Umweltauswirkungen betreffen demnach in geringem Maße das Schutzgut Pflanze durch Rücknahme von Pflanzgeboten für Stellplatzbäume sowie in der Folge das Schutzgut Klima durch Verstärkung des siedlungsklimatisch belastenden Wärmeinseleffektes aufgrund der Rücknahme von (beschattender und klimaausgleichender) Begrünung. Diese bleiben allerdings unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Ein Kompensationsdefizit entsteht nicht.

III. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

2. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau in seiner Sitzung am …… beschlossen und hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom …… bis …… stattgefunden. Ort und Dauer der frühzeitigen Offenlage wurden am …….. ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom …… Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ……. gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

3. Offenlage

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am …… die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“ mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……. bis …….. öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom …… Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ……. gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in die Satzungsbegründung eingeflossen. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war nicht erforderlich.

4. Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Fürstenau in seiner Sitzung am ……. den Bebauungsplan Nr. 80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“ sowie die Begründung beschlossen.

5. Ausfertigung

Am …… hat der Bürgermeister bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschlusses wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am …….. ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Fürstenau, den ……..

Der Stadtdirektor

.....
(Matthias Wübbel)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

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

.....
(Der Bearbeiter)

Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG