Samtgemeinde Fürstenau

Landkreis Osnabrück

62. Flächennutzungsplanänderung

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Abwägung

zu den Verfahrensschritten:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Inhaltsverzeichnis

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

20. Industrie- und Handelskammer 16
21. Westnetz GmbH 26
22. Wasserverband Bersenbrück 26
23. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie 28
24. Landkreis Osnabrück 31
25. Westnetz GmbH 37

II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) 40

A. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

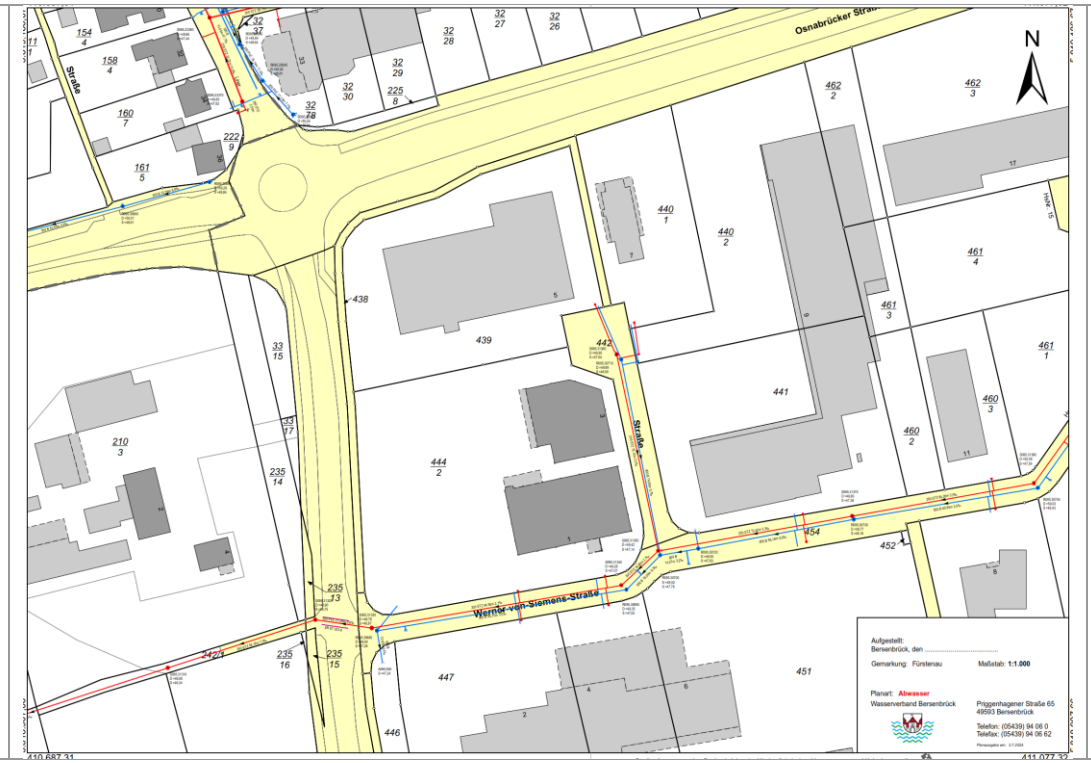
I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

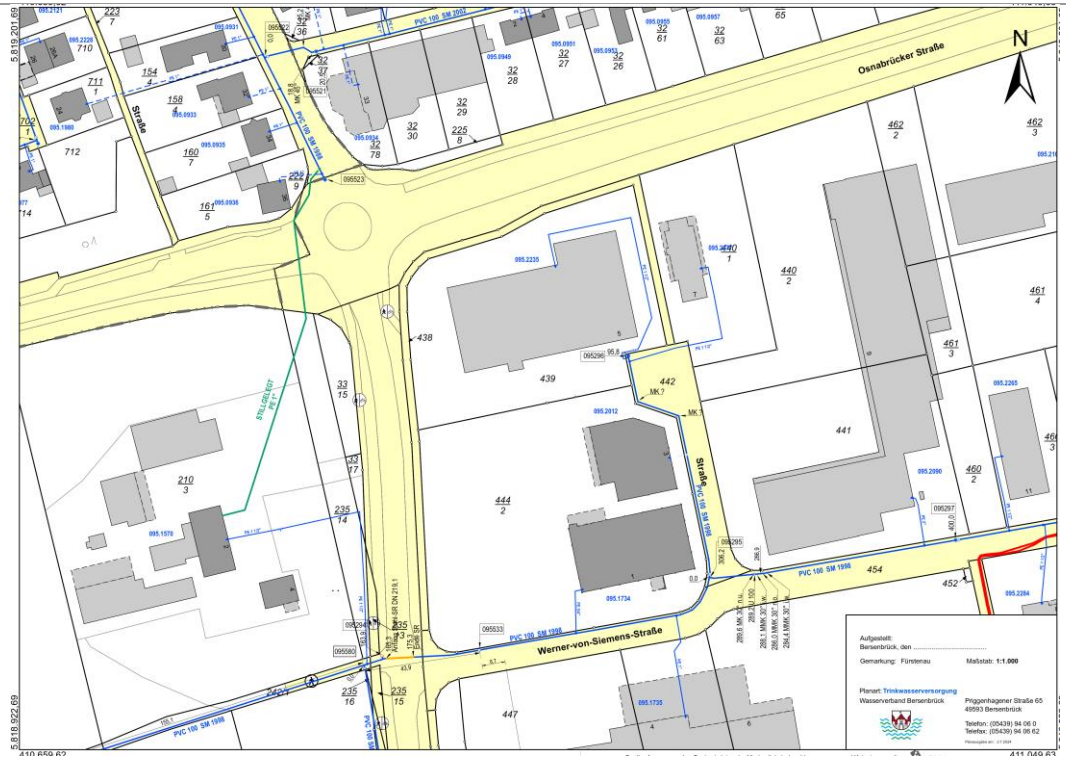
Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen:

1. **Stadt- und Kreisarchäologie**
   vom 01.07.2024
2. **Samtgemeinde Artland**
   vom 01.07.2024
3. **Niedersächsische Landesforsten -Forstamt Ankum**
   vom 01.07.2024
4. **Gemeinde Bippen**
   vom 03.07.2024
5. **Samtgemeinde Herzlake**
   vom 04.07.2024
6. **Bundeswehr**
   vom 08.07.2024
7. **Gemeinde Berge**
   vom 12.07.2024
8. **Bistum Osnabrück**
   vom 12.07.2024
9. **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr- GB Oldenburg**
   vom 15.07.2024
10. **Ericsson Service GmbH**
    vom 15.07.2024
11. **Samtgemeinde Bersenbrück**
    vom 16.07.2024
12. **Landkreis Emsland**
    vom 19.07.2024
13. **Vodafone GmbH**
    vom 24.07.2024
14. **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr-GB Osnabrück**
    vom 26.07.2024
15. **Nowega GmbH**
    vom 29.07.2024
16. **Handwerkskammer Osnabrück – Emsland- Grafschaft Bentheim**
    vom 29.07.2024
17. **Samtgemeinde Neuenkirchen**
    vom 30.07.2024
18. **Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück**
    vom 30.07.2024

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

	21. Wasserverband Bersenbrück vom 23.07.2024	
	mit Ihrem o. a. Schreiben übersandten Sie mir den Entwurf der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“ der Stadt Fürstenau gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme. Der Wasserverband ist im Bereich der Stadt Fürstenau für die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung zuständig. Wie Sie dem anliegenden Bestandsplan „Trinkwasserversorgung“ entnehmen können, befinden sich auf dem Grundstück bereits zwei Trinkwasserhausanschlüsse. Ich weise Sie darauf hin, dass diese Hausanschlüsse nicht überbaut werden dürfen. Sollte eine Umlegung erforderlich werden, sind die Kosten vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen. Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung kann über die vorhandenen Hausanschlüsse erfolgen. Seitens des Wasserverbandes bestehen, unter Beachtung der v. g. Hinweise, keine Bedenken gegen die Planung. In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen und Abwasserleitungen zur Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung und Plandurchführung.	**Beschlussvorschlag:** Der nebenstehende Hinweis ist nicht Teil des Regelungsinhaltes des Flächennutzungsplanes beziehungsweise dieser Flächennutzungsplanänderung, sondern ist auf den nachgelagerten Planungsebenen zu beachten. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**


Osnabrücker Straße
Straße
Werner-von-Siemens-Straße
N
Aufgestellt:
Bersenbrück, den .....
Gemarkung: Fürstenau
Maßstab: 1:1.000
Planart: Abwasser
Wasserverband Bersenbrück
Priggenhagener Straße 65
49593 Bersenbrück
Telefon: (05439) 94 08 0
Telefax: (05439) 94 08 82



22. Landkreis Osnabrück
vom 31.07.2024

a)

zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.

Regional- und Bauleitplanung:

Wie in der Begründung dargelegt, befindet sich der Änderungsbereich gemäß RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück sowie der zugehörigen Teilfortschreibungen innerhalb des solitär gelegenen Einzelhandelsstandort Aue - Center (Standort Nr. 11.6). Entsprechend einer durchgeführten raumordnerischen Beurteilung vom 6.11.2023 entspricht geplante Erweiterung des Jyskmarktes, welche Anlass zu der Flächennutzungsplanänderung ist, in der angedachten Größenordnung von 950 m² Verkaufsfläche den Zielen und
Grundsätzen der Raumordnung.

zu a) Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

b)	Im sich parallel in Aufstellung befindlichen Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“ ist mittels textlicher Festsetzung sicherzustellen, dass diese Verkaufsfläche nicht überschritten wird. Ebenso ist sicherzustellen, dass für den ansässigen Baumarkt keine Erweiterung in die Großflächigkeit planerisch ermöglicht wird. Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.	**zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u>** Im parallelen Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 80 wird der nebenstehende Hinweis beachtet. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
c)	Redaktionelle Hinweise: • Auf der Planzeichnung fehlt die Angabe der maßgeblichen Fassung der BauNVO (vgl. hierzu Nr. 42.4 VV-BauGB). • In der Planzeichenerklärung fehlt die Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiete“ aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan. Im Sinne der Anstoßfunktion müssen in der Planzeichenerklärung alle Planzeichen innerhalb der Geltungsbereiche des gültigen FNP und der geplanten Änderung des FNP enthalten sein.	**zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u>** **Die FNP Änderung wird um einen Verweis auf die gültige BauNVO und die Legende um die im Ursprungsplan dargestellten Nutzungen ergänzt.**
d)	**<u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u>** Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fürstenau, Mitgliedsgemeinde Fürstenau keine Bedenken. Die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer und paläontologischer Bodenfunde nach § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes ist zu beachten (vgl. Hinweise in den textlichen Festsetzungen zum zugehörigen B-Plan Nr. 80).	**zu d) <u>Beschlussvorschlag:</u>** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
e)	**<u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:</u>** Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die 62.Änderung des Flächennutzungsplanes der SG Fürstenau keine Bedenken. Unzulässige Geruchsimmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Ausführungen zum Immissionsschutz sind in der Begründung mit Umweltbericht in Kap. 5.4 des Umweltberichtes auf Seite 5 kann gefolgt werden.	**zu e) <u>Beschlussvorschlag:</u>** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

f)	**Fachdienst Kreisstraßen:** Seitens des Fachdienstes 9 – Straßen bestehen grundsätzlich keine Bedenken, da die Kreisstraße 164 nicht direkt von der verkehrlichen Erschließung des Bebauungsplans betroffen ist. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Werner-von-Siemens-Straße. Da nicht davon auszugehen ist, dass sich durch die Erweiterung die derzeitigen Verkehrsmengen weiter vergrößern, muss der Einmündungsbereich zur Kreisstraße 164 nicht ausgebaut werden. Sollten doch erforderliche bauliche Veränderungen an der Fahrbahn und/oder am Radweg der K 164 durchgeführt werden, sind diese im Vorfeld rechtzeitig mit dem Fachdienst 9 – Straßen abzustimmen.	**zu f) Beschlussvorschlag:** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
g)	Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen. Eine digitale Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen.	**zu g) Beschlussvorschlag:** Vorgaben des BauGB werden bei der Planaufstellung beachtet. Das Abwägungsergebnis wird entsprechend mitgeteilt, die Flächennutzungsplanänderung wird in den entsprechenden Ordner hochgeladen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
	23. Deutsche Telekom Technik GmbH – PTI 12 vom 31.07.2024	
	die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	**Beschlussvorschlag:** Der nebenstehende Hinweis ist nicht Teil des Regelungsinhaltes des Flächennutzungsplanes beziehungsweise dieser Flächennutzungsplanänderung, sondern ist auf den nachgelagerten Planungsebenen zu beachten. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

	24. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 02.08.2024	
a)	in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: **Hinweise** Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	**zu a) Beschlussvorschlag:** Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Bodenverhältnisse dem Vorhaben nicht entgegenstehen, da es sich um die Erweiterung von bestehenden baulichen Anlagen handelt. Die geotechnische Baugrunduntersuchung sowie Festlegung der Gründungsmaßnahmen erfolgt auf den nachgelagerten Planungsebenen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
b)	Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).	**zu b) Beschlussvorschlag:** Gemäß dem NIBIS-Kartenserver unter „Bergbau“, abgerufen am 06.08.2024 sind für das Plangebiet keine Salzabbaurechtigkeiten und Erdölaltverträge bekannt/vorhanden (Siehe Abb. unten).

		 Abb. Ausschnitt Bergbau – Plangebiet rot markiert (Quelle: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#) **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
c)	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	**zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u>** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

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

B. BETEILIGUNG

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

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

1. **Bundeswehr**
   vom 11.04.2025
2. **Samtgemeinde Artland**
   vom 11.04.2025
3. **Polizeiinspektion Osnabrück**
   vom 11.04.2025
4. **Nowega GmbH**
   vom 16.04.2025
5. **Niedersächsische Landesforsten -Forstamt Ankum**
   vom 11.04.2025
6. **Gemeinde Bippen**
   vom 16.04.2025
7. **Landwirtschaftskammer Niedersachsen**
   vom 17.04.2025
8. **Samtgemeinde Bersenbrück**
   vom 22.04.2025
9. **Gemeinde Hopsten**
   vom 24.04.2025
10. **Landkreis Emsland**
    vom 24.04.2025
11. **Ericsson Services GmbH**
    vom 30.04.2025
12. **Bistum Osnabrück**
    vom 30.04.2025
13. **Samtgemeinde Neuenkirchen**
    vom 09.05.2025
14. **Samtgemeinde Lengerich**
    vom 13.05.2025
15. **Vodafone Deutschland GmbH**
    vom 16.05.2025
16. **Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück**
    vom 16.05.2025

	Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
	17. Stadt- und Kreisarchäologie vom 11.04.2025	
	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen hinsichtlich der Planänderung **keine Bedenken**. Die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer und paläontologischer Bodenfunde nach § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes ist zu beachten (vgl. Hinweise in den textlichen Festsetzungen zum zugehörigen B-Plan Nr. 80).	**Beschlussvorschlag:** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
	18. Amprion GmbH vom 16.04.2025	
	im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	**Beschlussvorschlag:** Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die zuständigen Unternehmen, die über Versorgungsleitung verfügen, beteiligt. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
	19. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.04.2025	
	die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	**Beschlussvorschlag:** Der nebenstehende Hinweis ist nicht Teil des Regelungsinhaltes des Flächennutzungsplanes beziehungsweise dieser Flächennutzungsplanänderung, sondern ist auf den nachgelagerten Planungsebenen zu beachten. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

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

b)	Planungsanlass: In der Samtgemeinde und Stadt Fürstenau ist die Erweiterung eines Möbelfachmarktes an der Werner-von-Siemens-Straße 1 geplant. Vorgesehen ist die Realisierung einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 950 m². Am Vorhabenstandort befinden sich gegenwärtig neben dem ansässigen Fachmarkt „Jysk“ mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungs- /Freizeiteinrichtungen (Lebensmittelverbrauchermarkt, Bekleidung, Bau- und Heimwerkermarkt, Elektrogeschäft/Fachdiscountmarkt für Haushaltswaren, Bäckerei, Drogerie-, Sonderposten-, Tierfachmarkt, Schnellrestaurant, Sport- und Fitnesscenter). Die Stadt Fürstenau verfügt seit 2019 über ein kommunales Einzelhandelskonzept. 2023 wurde dieses fortgeschrieben und die Warengruppe "Haus- und Heimtextilien (u. a. Bettwäsche, Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)" von ehemals zentrenrelevant nun den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Der Standort ist im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2004 - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 - des Landkreises Osnabrück als solitär gelegener Einzelhandelsstandort Nr. 11.6 (Aue-Center) aufgeführt. Die im Jahr 2010 abgestimmten Einzelhandelsnutzungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von 5.100 m² stimmt nicht mehr mit den, nach aktueller Durchsicht von Baugenehmigungen durch den Landkreis Osnabrück (E-Mail vom 4. September 2023), gegenwärtigen Einzelhandelsnutzungen überein. Diese würden sich auf eine Gesamtverkaufsfläche von 6.456 m² belaufen. Basierend auf der raumordnerischen Einschätzung des Landkreises Osnabrück zur Fortschreibung des RROP, Teilfortschreibung Einzelhandel im Jahr 2010 würde eine Ausweitung von zentrenrelevanten Sortimenten als raumordnerisch nicht verträglich eingestuft. Aufgrund seiner städtebaulich nicht integrierten Lage werden für spätere Nutzungsänderungen nur noch nicht zentrenrelevante Sortimente als raumordnerisch verträglich eingestuft. Die aktuelle Neuaufstellung des RROP enthält diesbezüglich keine anderslautenden Bestimmungen.	**zu b) Beschlussvorschlag:** Für die Stadt Fürstenau liegt ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2019 sowie dessen Teilfortschreibung aus dem Jahr 2022 hinsichtlich der Aktualisierung der Sortimentsliste vor. Im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurde unter anderem das Sortiment Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör) den „nicht-zentrenrelevanten Sortimenten“ zugeordnet. Die Sachlage und die damit verbundene Diskussion hinsichtlich der Kategorisierung der einzelnen Sortimente (z.B. Haus- und Heimtextilien) in zentrenrelevante Sortimente oder nicht-zentrenrelevante Sortimente ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens, sondern ist auf Ebene der Erstellung oder Änderung von Einzelhandelsentwicklungskonzepten abzuarbeiten. Die Erstellung kommunaler Sortimentslisten unterliegt der kommunalen Planungshoheit, wobei die Art und Weise der Erstellung von Sortimentslisten jedoch nicht in das kommunale Belieben gestellt ist. Einer Sortimentsdifferenzierung in zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant muss ein Planungskonzept zugrunde liegen, in welches auch der Bestand, die regionalplanerischen Vorgaben und die jeweiligen Planungsziele der Kommune einzubeziehen sind. Ein solches Planungskonzept (in welches die Planungsziele der Stadt Fürstenau eingeflossen sind) liegt mit der Fortschreibung zugrunde. Daher ist diese Fürstenauer Sortimentsliste als verbindlich anzusehen und wurde daher gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB entsprechend in dieser Bauleitplanung bzw. des parallel sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80 berücksichtigt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 / Zeichnerische Darstellung liegt die geplante Erweiterung des Jysk im solitär gelegenen Einzelhandelsstandort (Standort Nr. 11.6 Aue - Center). Für diesen Standort ist eine max. raumordnerisch verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 5.100 m² festgelegt. Die RROP-Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 gibt die derzeitige Gesamtverkaufsfläche für den Standort ebenfalls mit 5.100 m² an. Eine Aktenrecherche im Rahmen der Raumordnerischen Beurteilung zu diesem Verfahren hat ergeben, dass – entgegen der Erhebung in der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 - Baugenehmigungen für eine Verkaufsfläche von 6.456 m² für den solitär gelegenen Einzelhandelsstandort Nr. 11.6 erteilt wurden, so dass eine Differenz gegenüber den im RROP angegebenen Werten besteht. Daher würde durch eine Erweiterung des Jysk, um die geplanten 150 m² Verkaufsfläche der raumordnerisch abgestimmte und verträgliche Gesamtverkaufsflächenwert weiter überschritten. Die beschleunigte Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen und -Erweiterungen durch die Regionalplanung (s.

		Abbildung auf S. 9 der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010) ist damit nicht anwendbar. Entsprechend der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 ist eine weitere Entwicklung und deren raumordnerische Verträglichkeit gesondert zu prüfen. Daher liegt dem Vorhaben eine gutachterliche Auswirkungsanalyse der cima bei. Anhand dessen können die Auswirkungen, ebenso wie die Agglomerationswirkung des Vorhabens abgeschätzt werden. Die Auswirkungsanalyse der cima kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) dem Kongruenzgebot (2.3, Ziffer 03, Satz 1), dem Konzentrationsgebot (2.3, Ziffer 04), dem Integrationsgebot (2.3, Ziffer 06, Satz 1 a und b), dem Abstimmungsgebot (2.3, Ziffer 07, Satz 1) sowie dem Beeinträchtigungsverbot 2.3, Ziffer 08) entspricht. Des Weiteren wurde vom Landkreis Osnabrück im Rahmen dieses Verfahrens eine Raumordnerische Beurteilung (Stand: 06.11.2023) durchgeführt. Als Ergebnis des Verfahrens zur Beurteilung von großflächigen Einzelhandelserweiterung durch die Regionalplanung wurde festgestellt, dass die geplante Erweiterung des JYSK-Marktes in der angedachten Größenordnung unter Zugrundelegung des RROP 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 sowie des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht. Die Erhöhung der Verkaufsflächenzahlen im Laufe der Jahre beim Einzelhandelsstandort Nr. 11.6 Aue – Center, im Vergleich zu dem Zeitpunkt der Erarbeitung des RROP 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010, lassen sich vermutlich aus den allgemeinen Trends zu breiteren Gangwegen und einer geänderten Warenpräsentation zurückführen. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück befindet sich aktuell in der Neuaufstellung. Da der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes die Regelungen aus dem Landes-Raumordnungsprogramms 2017 übernommen hat, kann davon ausgegangen werden, dass auch die hier vorliegende Planung der Raumordnung entspricht. So befindet sich das Plangebiet im 3. Entwurf des RROPs innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen zentralen Siedlungsgebietes. Gemäß der neuen Regelung des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsprogramms (Ziel, 2.3 Ziffer 06) sowie des Landes-Raumordnungsprogramms (2.3 Ziffer 06) sind neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig. Diese Anforderung wird von dem hier vorliegenden Vorhaben erfüllt. Anders als in dem RROP 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 wurde im 3. Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes der Einzelhandelsstandort Nr. 11.6

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

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

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

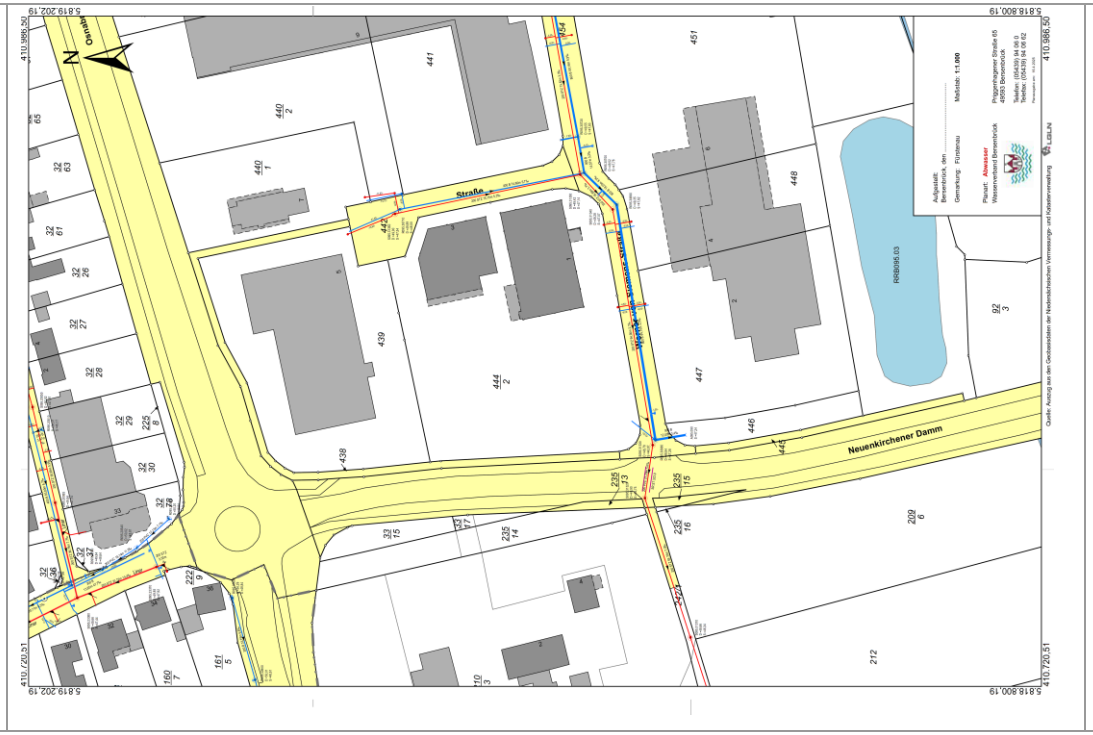
		die Sortimentsstruktur in keiner Handelsbranche statisch festlegen lässt. Die Erstellung einer abschließenden und landesweit dauerhaft gültigen Liste ist daher nicht möglich. Welche Sortimente in der jeweiligen örtlichen Situation zentrenrelevant sind, bedarf vielmehr einer Betrachtung im Einzelfall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

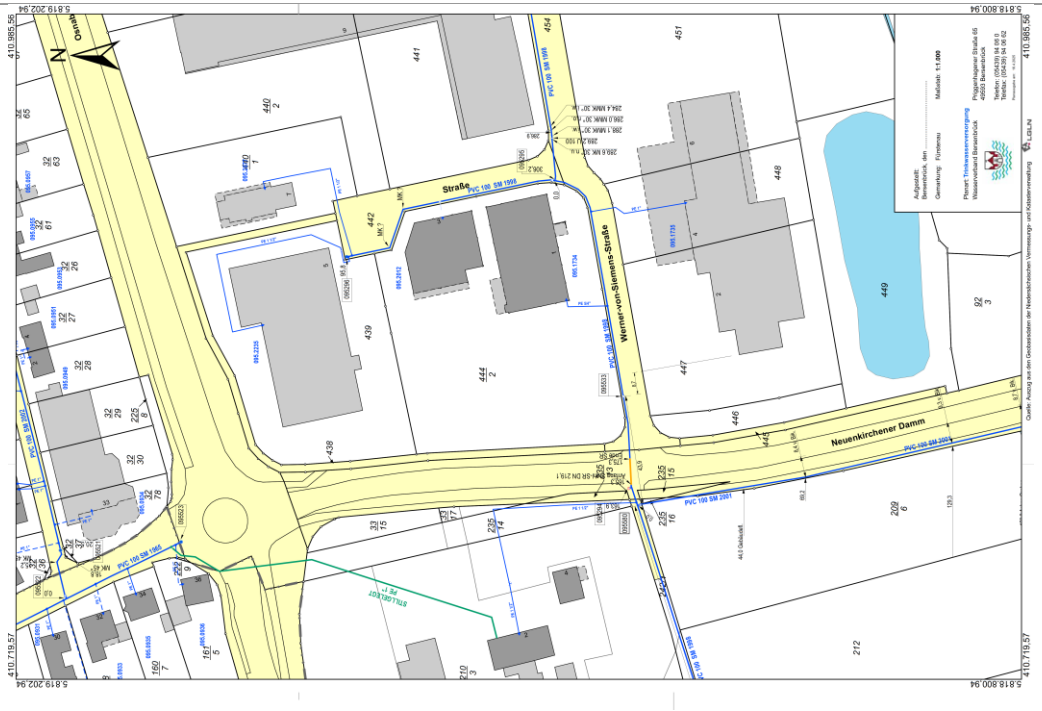
		Die gewählte Vorgehensweise der Neuordnung der Sortimentsliste und die damit verbundene Diskussion hinsichtlich der Kategorisierung der einzelnen Sortimente (z.B. Haus- und Heimtextilien) in zentrenrelevante Sortimente oder nichtzentrenrelevante Sortimente im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes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

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

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

	21. Westnetz GmbH vom 06.05.2025	
a)	wir bedanken uns für die Einbindung der Westnetz GmbH in die oben näher bezeichneten Verfahren und teilen Ihnen mit, dass unsererseits grundsätzlich keine Bedenken gegen die 62. Änderung des Flächennutzungsplans und die Erweiterung des Sondergebiets Utdrift im Zuge des B-Plans Nr. 80 bestehen.	**zu a) Beschlussvorschlag:** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
b)	Da wir an den Grenzen der Verfahrensbereiche im Verlauf der Werner von Siemens Straße und des Neuenkirchener Damms Betriebsmittel des Breitbandausbaus unterhalten bitten wir Sie zu veranlassen, dass bei ggf. geplanten Tiefbauarbeiten für eventuelle Erweiterungen von Zu- bzw. Abfahrten auf das Gewerbegebiet die vorhandenen Erdkabeltrassen berücksichtigt werden. Abschließend machen wir ausdrücklich darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind. Die Westnetz GmbH übernimmt keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen und den Anlagenteilen im Zusammenhang stehen.	**zu b) Beschlussvorschlag:** Der nebenstehende Hinweis ist nicht Teil des Regelungsinhaltes des Flächennutzungsplanes beziehungsweise dieser Flächennutzungsplanänderung, sondern ist auf den nachgelagerten Planungsebenen zu beachten. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
	22. Wasserverband Bersenbrück vom 12.05.2025	
a)	mit Ihrer o. a. E-Mail übersandten Sie mir den Entwurf der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fürstenau gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme. Der Wasserverband ist im Bereich der Stadt Fürstenau für die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung zuständig. Mit Schreiben vom 23.07.2024 hat der Wasserverband bereits zum Entwurf der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung genommen. Diese Stellungnahme bleibt inhaltlich weiterhin voll aufrechterhalten. Die Abteilungen „Technik Wasser" (Herrn Hörnschemeyer, Tel. 05439/9406-56) und „Technik Abwasser" (Herrn Lohbeck, Tel. 05439/9406-57) sind unbedingt am weiteren Verfahren zu beteiligen. Seitens des Wasserverbandes bestehen, unter Beachtung der aufgeführten Hinweise aus der Stellungnahme vom 23.07.2024, keine Bedenken gegen die Planung und Planverwirklichung. In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der innerhalb des Plangebietes und im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Trinkwasser- und Abwasserleitungen zur Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung und Plandurchführung.	**zu a) Beschlussvorschlag:** Der nebenstehende Hinweis ist nicht Teil des Regelungsinhaltes des Flächennutzungsplanes beziehungsweise dieser Flächennutzungsplanänderung, sondern ist auf den nachgelagerten Planungsebenen zu beachten. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**


Straße
Neuenkirchener Damm
RRB095.03
Maßstab: 1:1.000
Planart: Abwasser



23. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
vom 12.05.2025

a)

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zum Vorhaben:

Bauleitplanung der Samtgemeinde Fürstenau; 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fürstenau; Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Benachrichtigung über die Entwurfsveröffentlichung i. S. d. § 3 Abs. 2 BauGB (Ihr Zeichen III/5/60)

Bei erneuter Beteiligung zum selben Vorhaben kennzeichnen Sie bitte die Veränderungen der bisherigen Planung eindeutig, z.B. als Planungsänderungsliste.

Stellen Sie uns die zum Verfahren gehörenden Unterlagen zukünftig bitte digital zur Verfügung. Bitte schicken Sie uns den Standort des Planungsvorhabens möglichst in einem gängigen Geodatenformat bzw. als X-Plan GML.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an den in der Stellungnahme genannten Kontakt. Bitte geben Sie hierzu das Aktenzeichen im Betreff an.

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

Die nebenstehenden Sachverhalte sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung, sondern beziehen sich auf die Abstimmung/Beteiligung des Landesamtes.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

b)	in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: **Hinweise** Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	**zu b) Beschlussvorschlag:** Das Plangebiet ist bereits baulich vorgeprägt. Grundsätzlich ist daher von einer ausreichenden Baugrundqualität auszugehen. Die Standsicherheit kann nach derzeitigem Kenntnisstand gewährleistet werden. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
c)	Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).	**zu c) Beschlussvorschlag:** Gemäß dem NIBIS-Kartenserver unter „Bergbau“, abgerufen am 06.08.2024 und 25.06.2025) sind für das Plangebiet keine Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträge bekannt/vorhanden (siehe Abb. unten).

		 Abb. Ausschnitt Bergbau – Plangebiet rot markiert (Quelle: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#) **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
d)	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	**zu d) <u>Beschlussvorschlag:</u>** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

	24. Landkreis Osnabrück vom 15.05.2025	
a)	die Veröffentlichung in der Zeit vom 14.04.2025 bis 16.05.2025 habe ich zur Kenntnis genommen. Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben. **Regional- und Bauleitplanung:** Seitens der Regionalplanung werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.	**zu a) Beschlussvorschlag:** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

b)	Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen „die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) […] in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen“. Demnach muss „nach Maßgabe einer sogfältigen, das Gewicht der Belange von Natur und Landschaft gewissenhaft berücksichtigenden (nicht ‚wegwägend´) Abwägung im Bauleitplan über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entschieden werden“ (Schmidt-Eichstaedt et. al 2013: Städtebaurecht. Einführung und Handbuch, 5. Auflage, S.135). Grundsätzlich muss der Kompensationsbedarf somit auch auf Ebene der Flächennutzungsplanung ermittelt sowie die Flächen für die notwendigen externen Kompensationsmaßnahmen benannt werden. In der Begründung wird erläutert, dass „die vorliegende Flächennutzungsplanänderung […] lediglich die Änderung der Nutzungsart im Bereich einer vorhandenen gewerblichen Bebauung [vorsieht]. Ggf. kann es auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung zu einer Erhöhung der zulässigen Bebauungsfläche kommen, die dann zu einem geringfügigen Kompensationsbedarf führen kann. Angesichts der zu erwartenden Geringfügigkeit erfolgt auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine überschlägige Prognose. Für weitere Details wird auf den Bebauungsplan verwiesen“. Der Aussage kann nicht vollumfänglich gefolgt werden. In diesem Zusammenhang wird auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 31.01.1997 Az. BVerwG 4 NB 27/96 verwiesen: „Es ist der Auftrag der planenden Gemeinde, dem Kompensationsinteresse gerade schon planerisch nachzugehen. Deshalb betont der Gesetzgeber, daß die Belange der Natur und der Landschaftspflege bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung Gegenstand planerischer Entscheidung sein müssen“ (vgl. ebd. Rn 17). Seitens des Landkreises Osnabrück bestehen demnach Bedenken, dass die im Umweltbericht erfolgte bloße Willensbekundung mit dem Konflikttransfer auf die nachfolgende Bebauungsplanebene ausreichend ist. Der Umweltbericht ist demzufolge zu überarbeiten und zu ergänzen. Auf die Anforderungen an den Umweltbericht gem. Anlage 1 zum BauGB wird an dieser Stelle hingewiesen.	**zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u>** Die Fläche des Plangebietes ist vollständig bebaut. Verbindliche Baurechte sind durch den Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbegebiet Utdrift“ sowie dessen 1. Änderung gegeben. Planungsanlass für dieses Flächennutzungsplanänderung ist die geplante bauliche Erweiterung sowie die damit verbundene Erhöhung der jeweiligen zulässigen Verkaufsflächenzahl eines Möbelgeschäftes sowie eines Baumarktes. Dies erfordert die Änderung der Nutzungsart von Gewerbegebiet in Sonstiges Sondergebiet. Die beiden betreffenden Märkte sind bereits im Plangebiet vorhanden. Um die bauplanungsrechtliche Voraussetzung dieser oben genannten geplante Maßnahme zu schaffen, wird im Rahmen dieses Verfahrens der Flächennutzungsplan geändert sowie im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 80 aufgestellt. Bei der hier vorliegenden Planung soll die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel geändert werden, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Weitere Darstellungen im Flächennutzungsplan werden durch die Planung nicht geändert. Bei Änderung, Ergänzung sowie auch bei der Aufhebung von Bauleitplänen (gemäß § 1 Abs. 8 BauGB) hat die planerische Eingriffsregelung ebenfalls ihren Anwendungsbereich, unabhängig davon, wann der betreffende Bauleitplan aufgestellt wurde und ob dabei die eingriffsrechtlichen Regelungen anzuwenden waren (BVerwG, U. v. 20.05.2003 – 4 BN57.02 -, DVBl 2003,1462). Allerdings sind die Anforderungen der Eingriffsbewältigung in diesen Fällen nur auf die geänderten oder ergänzten Bestimmungen zu beziehen. Gemäß § 1 Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Folglich ist wie oben beschrieben nur die Änderung der Art der baulichen Nutzung auf Flächennutzungsplanebene für die Eingriffsbilanzierung und der damit verbundene anzunehmende Versiegelungsgrad maßgeblich, da der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung die künftige Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellt. Gemäß § 17 BauNVO weisen sowohl Gewerbegebiete (GE) und als auch sonstige Sondergebiete (SO) einen zugewiesenen Orientierungswert als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf. Eine Änderung in Hinblick auf den Eingriff in Natur- und Landschaft bzw. die Eingriffsbilanzierung ergibt sich somit durch die hier vorliegende Planung (Sondergebiet) gegenüber der „alten“ Flächennutzungsplan Darstellung (gewerbliche Baufläche) von vornherein rechnerisch nicht. Hieraus lässt sich ableiten, dass bei dem

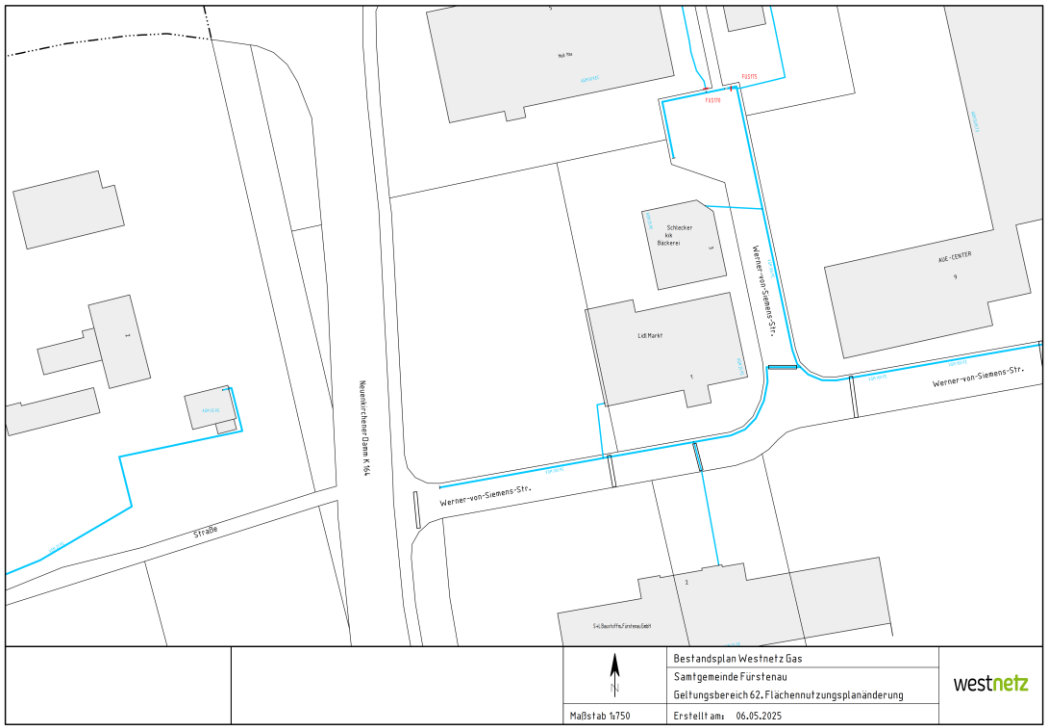
		nachgelagerten Bebauungsplan ebenfalls kein oder nur ein geringer Kompensationsbedarf entsteht, sodass eine Ausweisung/Darstellung von externen Kompensationsflächen oder Erläuterungen/Nennung von Kompensationsmaßnahmen auf Flächennutzungsplanebene nach § 5 BauGB für den nachgelagerten Planvollzug des Bebauungsplanes Nr. 80 nicht erforderlich sein wird. Ergänzend hierzu ist anzumerken, dass bauplanungsrechtlich auch ohne Änderung der Nutzungsart bzw. der Beibehaltung der Nutzung als Gewerbegebiet (GE) und dem damit verbundenen nicht Erfordernis einer Flächennutzungsplanänderung im Rahmen eines Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes in einem bereits bebauten Gebiet, durch eine intensivere bauliche Ausnutzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ein Kompensationsbedarf entstehen könnte und entsprechend abzuwägen wäre. Damit hat der Flächennutzungsplan ohnehin aufgrund seiner Regelungsmöglichkeit in diesem Fall keinen Einfluss auf den tatsächlichen Kompensationsbedarf des nachgelagerten Bebauungsplanes. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bzw. der Eingriffsbilanzierung des Umweltberichtes zu diesem Verfahren wurde dieser Sachverhalt thematisiert (siehe unten Umweltbericht, Kapitel 4.3, Seite 21-22 dieser 62. FNP-Änderung, Stand: Beteiligung): *„Eingriffsbilanzierung* *Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sieht lediglich die Änderung der Nutzungsart im Bereich einer vorhandenen gewerblichen Bebauung vor. Ggf. kann es auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung zu einer Erhöhung der zulässigen Bebauungsfläche kommen, die dann zu einem geringfügigen Kompensationsbedarf führen kann. Angesichts der zu erwartenden Geringfügigkeit erfolgt auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine überschlägige Prognose. Für weitere Details wird auf den Bebauungsplan verwiesen.“* In Hinblick auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gibt es keine bindenden rechtlichen Vorgaben (insbesondere weder BauGB noch im BNatSchG), so dass ein Bewertungsverfahren nur zu beanstanden ist, wenn es unzulänglich oder gar ungeeignet ist (vgl. BVerwG, Urt. V. 22.01.2004 – 4 A 32.02, Rn. 54 ff). Dementsprechend kommt der planenden Kommune eine Einschätzungsprärogative bzw. Ermessensspielraum zu. Es erfolgte im Rahmen dieses Verfahrens aufgrund der Geringfügigkeit des Änderungsinhaltes hinsichtlich des voraussichtlichen Eingriffs in Natur und Landschaft keine Eingriffsbilanzierung in Form einer Berechnung oder Matrix, sondern erfolgte verbal-argumentativ mit einem zusätzlichen Verweis auf den nachgelagerten detaillierteren Bebauungsplan Nr. 80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“.

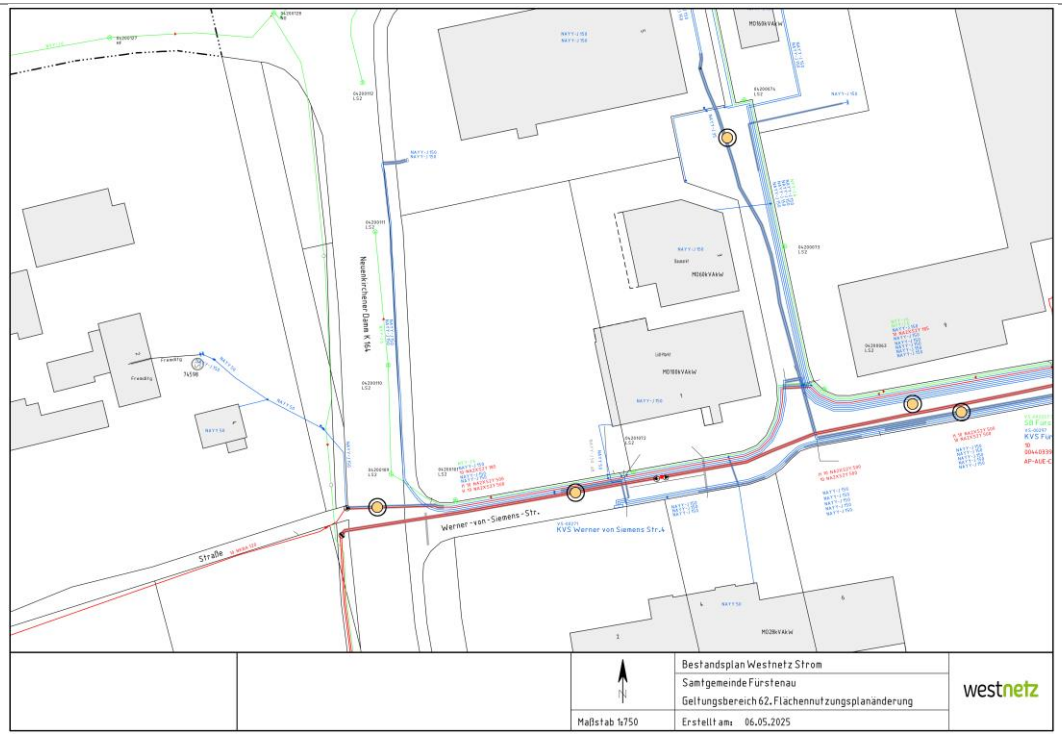
		Der Verweis auf einen potenziellen Kompensationsbedarf beim nachgelagerten Bebauungsplan ist dem höheren planerischen Detailierungs- und Regelungsinhaltes in Hinblick auf die zulässigen Festsetzungsmöglichkeiten geschuldet. Dem Kompensationsinteresse wurde somit auf Flächennutzungsplanebene, aufgrund der Geringfügigkeit eines Kompensationserfordernisses, ausreichend gewürdigt und berücksichtigt. Ein Konflikttransfer von der Ebene des Flächennutzungsplanes auf nachgelagerter Ebene des Bebauungsplanes oder eine Nicht-Beschäftigung bzw. Wegwägen der Belange der Natur und der Landschaftspflege und der damit verbundenen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) wird aufgrund der oben genannten Ausführungen im Fall dieser Planung als nicht zutreffend gesehen. Des Weiteren ist anzumerken, dass auf Ebene des parallelen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80 festgestellt wurde, dass kein Kompensationsbedarf entsteht. Zwecks Konkretisierung beziehungsweise besseren Verständnis wird folgende Textpassage überarbeitet in den Umweltbericht unter dem Punkt Eingriffsbilanzierung aufgenommen (Schrift in roter Farbe = Änderungen/Ergänzungen): *„Bei Änderung, Ergänzung sowie auch bei der Aufhebung von Bauleitplänen (gemäß § 1 Abs. 8 BauGB) hat die planerische Eingriffsregelung ebenfalls ihren Anwendungsbereich, unabhängig davon, wann der betreffende Bauleitplan aufgestellt wurde und ob dabei die eingriffsrechtlichen Regelungen anzuwenden waren (BVerwG, U. v. 20.05.2003 – 4 BN57.02 -, DVBl 2003,1462). Allerdings sind die Anforderungen der Eingriffsbewältigung in diesen Fällen nur auf die geänderten oder ergänzten Bestimmungen zu beziehen. Gemäß § 1 Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.* *Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sieht lediglich die Änderung der Nutzungsart im Bereich einer vorhandenen gewerblichen Bebauung vor. So soll die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel geändert werden. Weitere Darstellungen im Flächennutzungsplan werden durch die Planung nicht geändert. Gemäß § 17 BauNVO weisen sowohl Gewerbegebiete (GE) und als auch sonstige Sondergebiete (SO) einen zugewiesenen Orientierungswert als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf. Eine Änderung in Hinblick auf den Eingriff in Natur- und Landschaft bzw. die Eingriffsbilanzierung ergibt sich somit durch die hier vorliegende Planung (Sondergebiet) gegenüber der „alten“ Flächennutzungsplan Darstellung (gewerbliche Baufläche) rechnerisch nicht. Hieraus lässt sich ableiten, dass bei dem nachgelagerten Bebauungsplan ebenfalls kein oder nur ein geringer Kompensationsbedarf*

		entsteht, sodass eine Ausweisung/Darstellung von externen Kompensationsflächen oder Erläuterungen/Nennung von Kompensationsmaßnahmen auf Flächennutzungsplanebene nach § 5 BauGB für den nachgelagerten Planvollzug des Bebauungsplanes Nr. 80 nicht erforderlich sein wird. Ggf. kann es jedoch auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung zu einer Erhöhung der zulässigen Bebauungsfläche kommen, die dann zu einem geringfügigen Kompensationsbedarf führen kann. Angesichts der zu erwartenden Geringfügigkeit erfolgt auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine überschlägige Prognose. Für weitere Details wird auf den Bebauungsplan verwiesen. *Ergänzend hierzu ist anzumerken, dass bauplanungsrechtlich auch ohne Änderung der Nutzungsart bzw. der Beibehaltung der Nutzung als Gewerbegebiet (GE) und dem damit verbundenen nicht Erfordernis einer Flächennutzungsplanänderung im Rahmen eines Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes in einem bereits bebauten Gebiet, durch eine intensivere bauliche Ausnutzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ein Kompensationsbedarf entstehen könnte und entsprechend abzuwägen wäre. Damit hat der Flächennutzungsplan ohnehin aufgrund seiner Regelungsmöglichkeit in diesem Fall keinen Einfluss auf den tatsächlichen Kompensationsbedarf des nachgelagerten Bebauungsplanes.“* Da keine inhaltliche Änderung, sondern lediglich eine Konkretisierung im Rahmen einer textlichen Ergänzung/Überarbeitung im Umweltbericht bzw. unter dem Punkt Eingriffsbilanzierung erfolgt, wird eine erneute Beteiligung als nicht erforderlich angesehen. **Dem Hinweis wird in Teilen gefolgt.**
c)	Abschließend sollten die in den Verfahrensvermerken angegebenen Rechtsgrundlagen auf ihre Aktualität überprüft und ggf. korrigiert werden.	**zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u>** Die Rechtsgrundlagen in den Verfahrensvermerken wurden entsprechend geprüft und korrigiert. **Dem Hinweis wird gefolgt.**
d)	**<u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u>** Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fürstenau, / Mitgliedsgemeinde Fürstenau keine Bedenken. Die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer und paläontologischer Bodenfunde nach § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes ist zu beachten (vgl. Hinweise in den textlichen Festsetzungen zum zugehörigen B-Plan Nr. 80).	**zu d) <u>Beschlussvorschlag:</u>** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

e)	**Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:** Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der SG Fürstenau keine Bedenken. Unzulässige Geruchsimmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Den Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung mit Umweltbericht in Kap. 5.4.1 auf Seite 9 vom 22.10.2024 kann gefolgt werden.	**zu e) Beschlussvorschlag:** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
f)	**Untere Wasserbehörde:** Stellungnahme „Entwässerung“: Die aktuell vorgelegte 62. Änderung des Flächennutzungsplans in Fürstenau umfasst das B-Plangebiet Nr. 80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“. Die Entwässerung hierzu ist bereits im B-Plan Nr. 30 „Gewerbegebiet Utdrift“ beregelt worden. Das anfallende Oberflächenwasser wird zurzeit über einen Regenkanal des Wasserverbands Bersenbrück zu einem vorhandenen Regenrückhaltebecken südlich des Gebietes geleitet. Von hier wird das Wasser gedrosselt in die Plümpe abgeleitet. Durch die geplante Erweiterung der beiden betroffenen Fachmärkte entsteht keine Neuversiegelung von Flächen, da diese bereits durch Parkflächen versiegelt sind. Des Weiteren wird in der Begründung ausgesagt, dass sich die bestehende Oberflächenentwässerung nicht verändern wird. Somit wird kein großer Mehrabfluss von Oberflächenwasser anfallen, sodass keine nennenswerten Veränderungen in der Entwässerung vorliegen. Somit ist keine Anpassung zum bestehendem Wasserrecht mit dem Aktenzeichen 7.67.30.13.08.57.06 vom 23.09.1999 erforderlich. Es bestehen somit aus Sicht der Entwässerung keine Bedenken gegen die 62. Änderung des Flächennutzungsplans.	**zu f) Beschlussvorschlag:** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
g)	**Fachdienst Kreisstraßen:** Seitens des Fachdienstes 9 – Straßen bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Der Fachdienst 9 – Straßen verweist auf die vorher ergangene Stellungnahme vom 31.07.2024.	**zu g) Beschlussvorschlag:** Ein Ausbau oder sonstige Veränderungen in Hinblick auf die Kreisstraße 164 sowie den Einmündungsbereich wird durch die hiervorliegende Planung nicht vorgenommen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

h)	**WIGOS:** Die WIGOS und oleg haben keine Bedenken in Bezug auf das o.g. Vorhaben der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fürstenau.	**zu h) Beschlussvorschlag:** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
i)	Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen. Eine digitale Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen.	**zu i) Beschlussvorschlag:** Vorgaben des BauGB werden bei der Planaufstellung beachtet. Das Abwägungsergebnis wird entsprechend mitgeteilt, die Flächennutzungsplanänderung wird in den entsprechenden Ordner hochgeladen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
	25. Westnetz GmbH vom 19.05.2025	
	wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.04.2025 und teilen Ihnen mit, dass wir die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen Netzgesellschaft Osnabrücker Land GmbH & Co. KG durchgesehen haben. Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Ausführungen beachtet werden. Bei der Durchsicht der Unterlagen haben wir u. a. festgestellt, dass wir in unmittelbarer Nähe zum Verfahrensbereich Versorgungseinrichtungen unterhalten. Den Verlauf der o. g. Versorgungseinrichtungen können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen. Hinsichtlich vorhandener FTTx-Leitungen werden Sie von unserer Fachabteilung eine entsprechende Stellungnahme erhalten. Diese Stellungnahme erfolgt im Namen der Netzgesellschaft Osnabrücker Land GmbH & Co. KG als Eigentümerin der Anlage(n).	**Beschlussvorschlag:** Der nebenstehende Hinweis ist nicht Teil des Regelungsinhaltes des Flächennutzungsplanes beziehungsweise dieser Flächennutzungsplanänderung, sondern ist auf den nachgelagerten Planungsebenen zu beachten. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**


Neuenkirchener Damm K164
Straße
Werner-von-Siemens-Str.
Werner-von-Siemens-Str.
Werner-von-Siemens-Str.
Schlecker
kik
Bäckerei
Lidl Markt
AGC-CENTER
Bestandsplan Westnetz Gas
Samtgemeinde Fürstenau
Geltungsbereich 62. Flächennutzungsplanänderung
Maßstab 1:750
Erstellt am: 06.05.2025
westnetz


Werner-von-Siemens-Str.
Straße
KVS Werner von Siemens Str.4
Bestandsplan Westnetz Strom
Samtgemeinde Fürstenau
Geltungsbereich 62. Flächennutzungsplanänderung
Maßstab 1:750
Erstellt am: 06.05.2025
westnetz

	II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
	Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von 14.04.2025 bis 16.05.2025 statt. Während dieses Zeitraumes sind keine Bedenken oder Anregungen von den Bürgern vorgetragen worden.	

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

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

.....
(Der Bearbeiter)

Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG