Samtgemeinde Fürstenau

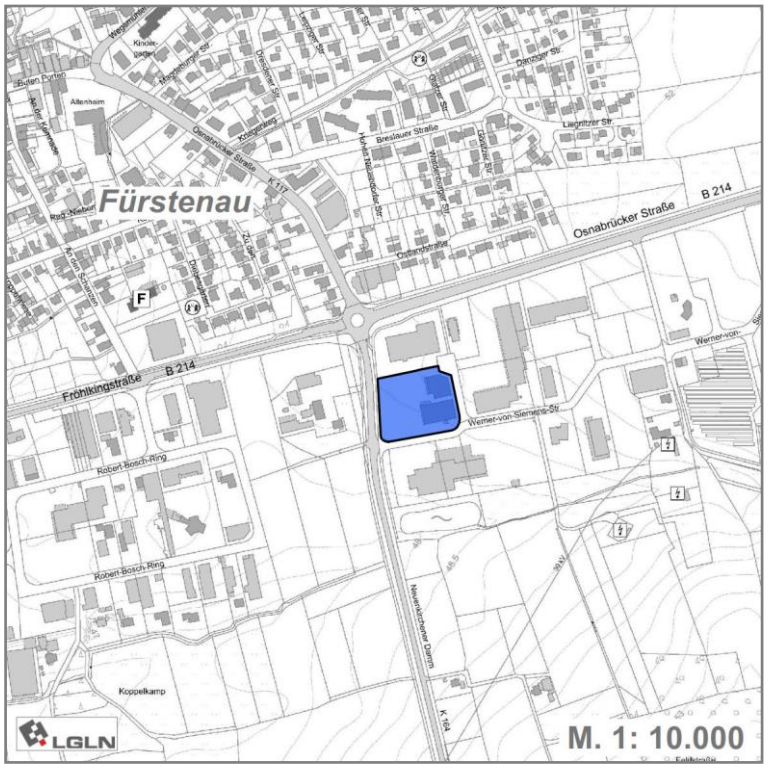
Landkreis Osnabrück
Stadt Fürstenau

62. Flächennutzungsplanänderung

Begründung mit Umweltbericht

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

- Genehmigung -



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.	**Änderungsbereich**	**1**
3.	**Planungsanlass/-ziele**	**1**
4.	**Verfahren**	**2**
5.	**Rahmenbedingungen**	**2**
5.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	2
5.2	Raumordnerische Verträglichkeit / Übergeordnete Planungen in Bezug auf den Einzelhandel	3
5.3	Schutzgebiete/-festsetzungen	8
5.4	Realnutzung	9
6.	**Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**	**9**
7.	**Verwirklichung der Flächennutzungsplanänderung**	**10**
7.1	Entwicklungsgebot und Zulässigkeit von Vorhaben	10
7.2	Bodenordnung	10
7.3	Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	10
8.	**Berücksichtigung der Umweltbelange**	**10**
II.	**UMWELTBERICHT**	**12**
1.	**Beschreibung des Planvorhabens**	**12**
1.1	Ziele und Inhalt der Bauleitplanung	12
1.2	Angaben zum Standort	12
1.3	Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden	12
2.	**Ziele des Umweltschutzes laut der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung**	**12**
2.1	Gesetzliche Grundlagen	12
2.2	Fachpläne	13
2.3	Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	13
3.	**Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Basisszenario)**	**13**
3.1	Schutzgut Mensch	14
3.2	Schutzgut Boden	14
3.3	Schutzgut Wasser	14
3.4	Schutzgut Pflanzen/Biotoptypen	15
3.5	Schutzgut Tiere / Artenschutz	16
3.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	17
3.7	Schutzgut Klima/Luft	17
3.8	Schutzgut Landschaftsbild	17

3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 18
4. Überschlägige Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen 18
4.1 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung 18
4.2 Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 18
4.3 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen 18
5. Zusätzliche Angaben 22
5.1 Hinweise zur Methodik und zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 22
5.2 Referenzliste der verwendeten Quellen 22
5.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 23
6. Allgemein verständliche Zusammenfassung 23

III. VERFAHRENSVERMERKE 25

1. Aufstellungsbeschluss 25
2. Frühzeitige Beteiligung 25
3. Beteiligung 25
4. Feststellungsbeschluss 25
5. Ausfertigung 25
6. Genehmigung 26
7. Beitrittsbeschluss 26
8. Bekanntmachung 26

Anlagen:

- 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 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert 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. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 62. Flächennutzungsplanänderung liegt in der Samtgemeinde Fürstenau im Süden 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 Änderungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt. Der Änderungsbereich 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 von 800 m² Verkaufsfläche 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 m² 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.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Möbelgeschäftes zu ermöglichen und den bestehenden Baumarkt zu sichern, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, sodass der sich in Parallelaufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“ aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann.

Hierdurch soll der Einzelhandelsstandort Aue-Center entsprechend gestärkt werden und seine im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2019 von der Stadt Fürstenau vorgesehene Funktion zur Versorgung der Bevölkerung mit nicht-zentrenrelevanten Waren erfüllen.

Grundsätze der nachhaltigen Ortsentwicklung

Mit der sog. Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 beinhaltet das Baugesetzbuch die rechtliche Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches aus dem Jahre 2013 kommt der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine besondere Berücksichtigung. Diesem Gebot wird dahingehend Rechnung getragen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Erweiterung im Bestand handelt, die keine neuen Freiflächen in Anspruch nimmt.

Seit der BauGB-Novellierung 2011 umfasst das Baugesetz zudem die sog. Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 / § 1a Abs. 5 BauGB (Förderung/Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung). Entsprechende Förderungen/Maßnahmen sind auf den nachgelagerten Planebenen zu beachten.

4. Verfahren

Die Flächennutzungsplanänderung 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.

5. Rahmenbedingungen

5.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die kommunale Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP), neu bekannt gemacht im Jahr 2008 und zuletzt geändert im Jahr 2017, sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück aus dem Jahr 2005 einschließlich seiner Fortschreibungen verankert. Letzteres befindet sich gerade in der Überarbeitung, sodass die Flächennutzungsplanänderung unter dem Vorbehalt der Ziele und Grundsätze des in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises steht.

Im aktuell noch gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2004 ist der Bereich als Einzelhandelsstandort festgelegt. Nordwestlich des Plangebietes ist ein Vorranggebiet Windnutzung, südlich ein Vorsorgegebiet Sandgewinnung festgelegt. Nördlich vom Plangebiet ist die *B 214* als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung und südöstlich vom Plangebiet eine Freileitung ab 110 KV festgelegt. Weiter südlich vom Änderungsbereich sind ein Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung und östlich ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung festgelegt worden.

Der Entwurfsstand Mai 2024 legt für den Planbereich ein Zentrales Siedlungsgebiet fest. Nördlich vom Plangebiet ist die *B 214* weiter als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung und südöstlich vom Plangebiet weiter eine Freileitung ab 110 KV festgelegt. Der südlich mittelbar angrenzende Freiraum ist als Vorbehaltsgebiet Freiraumfunktionen festgelegt.

In beiden Fällen sind die zeichnerisch festgelegten Ziele und Grundsätze gewahrt. Im Folgenden erfolgt ein Abgleich mit den textlichen Festlegungen.

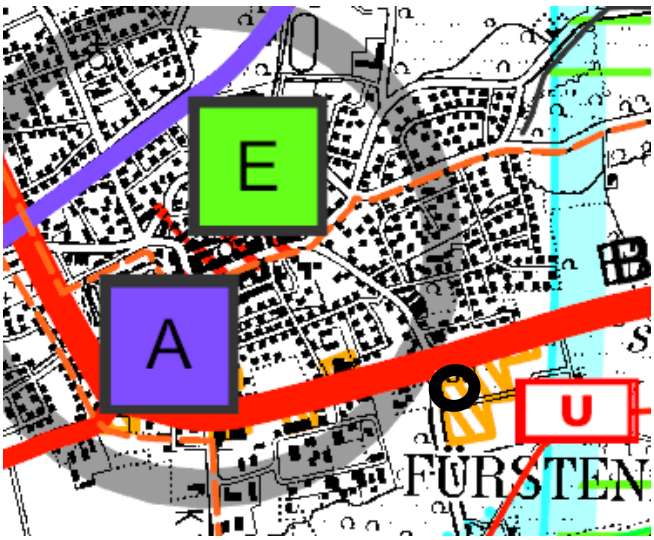


Abbildung: Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück (Quelle: Landkreis Osnabrück)

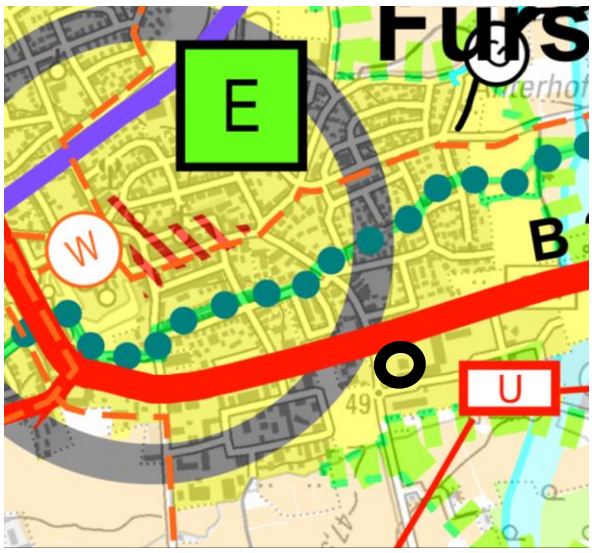


Abbildung: Entwurf Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück, Stand Mai 2024 (Quelle: Landkreis Osnabrück)

5.2 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).

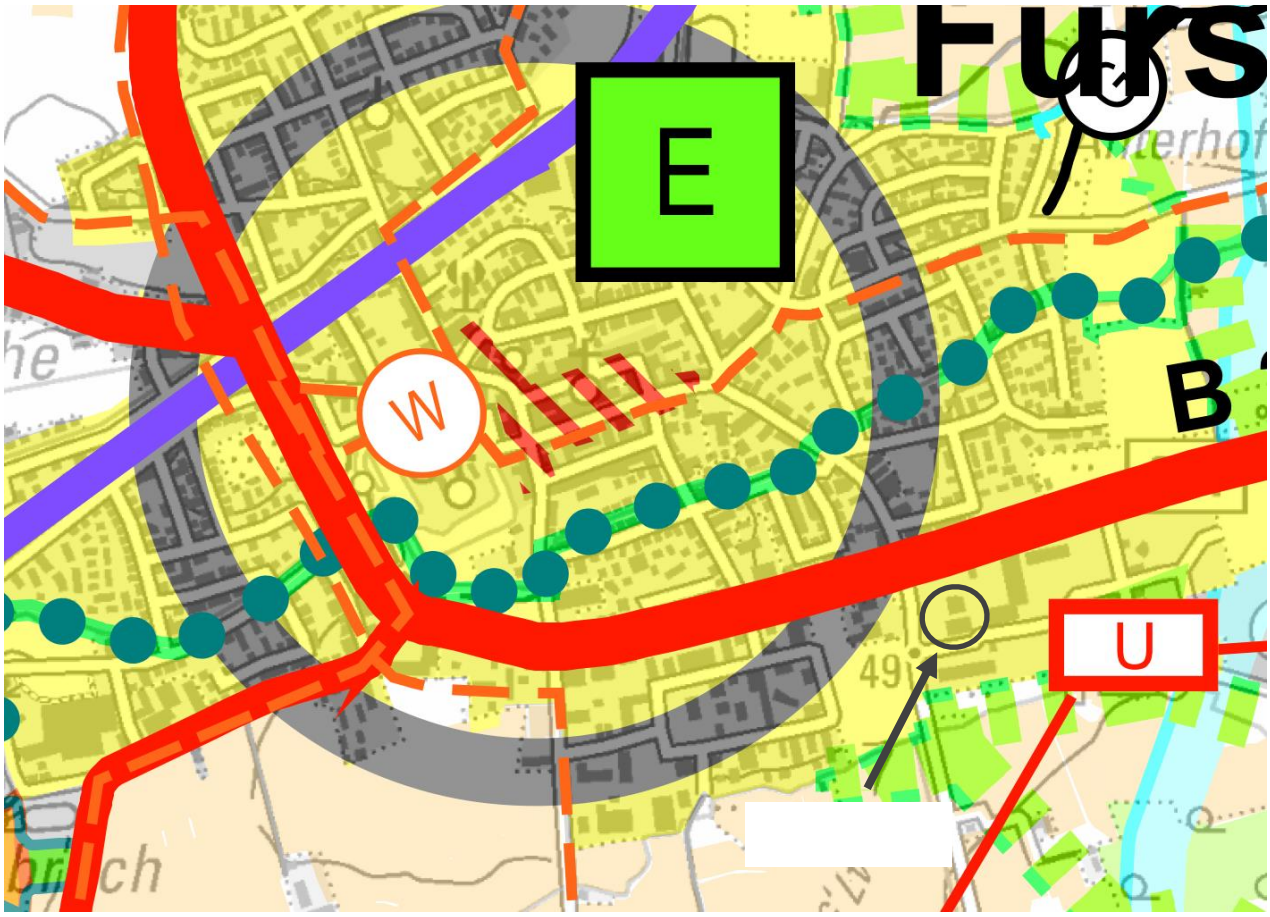


Abb. Entwurf RROP 2023 (Quelle Landkreis Osnabrück)

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 des sich in Parallelaufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80 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. 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.

5.3 Schutzgebiete/-festsetzungen

5.3.1 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 Flächennutzungsplanänderung auszugehen.

5.3.2 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete

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

5.3.3 Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

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

5.3.4 Bau- und Bodendenkmäler, Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete

Es liegen keine Bau- und Bodendenkmale i. S. d. § 3 DSchG ND sowie Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete innerhalb des Einwirkbereiches der Planung.

5.4 Realnutzung

Der Änderungsbereich 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 Sportsnutzungen (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)

5.4.1 Immissionsschutz

Da das Plangebiet vollständig bebaut sowie Bauplanungsrechtlich abgesichert ist und nur die Nutzungsart von eingeschränktem Gewerbegebiet auf ein Sondergebiet geändert wird, werden durch Änderung der Nutzung keine Nutzungskonflikte erzeugt oder unzumutbare Belästigungen erwartet.

6. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan stellt für die Stadt die gesamtstädtische Entwicklung dar. Für den Planbereich ist bisher eine gerwerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben ist die Fläche bisher über den Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbegebiet Utdrift“ rechtsverbindlich seit 1997 und dessen 1. Änderung und Ergänzung rechtsverbindlich seit 2002 geregelt.

Dieser 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 bzw. 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 Flächennutzungsplan entsprechend geändert und der Bebauungsplan Nr. 80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“ neu aufgestellt wird.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 zu schaffen, um der geplanten Markterweiterung Rechnung zu tragen und den Einzelhandel in Fürstenau zu stärken. Folglich wird die Fläche als Sondergebiet ausgewiesen.

7. Verwirklichung der Flächennutzungsplanänderung

7.1 Entwicklungsgebot und Zulässigkeit von Vorhaben

Mit der Darstellung des Sondergebietes wird die Fläche ausschließlich für die Einzelhandelsnutzung gesichert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einzelhandelserweiterung geschaffen, sodass sich der im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 80 „Sondergebiet Utdrift Erweiterung“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt. Gleichzeitig wird die Fläche einer Nutzung durch Gewerbebetriebe aller Art entzogen.

7.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen erfolgen gegebenenfalls im Nachgang auf Grundlage des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes.

7.3 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 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.

8. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltprüfung einschließlich Eingriffsregelung: Die Flächennutzungsplanänderung 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 überschlägig die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abgehandelt.

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

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. Weitere Ausführungen finden sich im nachfolgenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung.

II. Umweltbericht

Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird 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 erfolgen eine Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Pflanze, Tier, Klima/Luft, Landschaftsbild, Fläche und Kultur-/Sachgüter und eine Prognose möglicher Auswirkungen der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) auf die jeweiligen Schutzgüter.

1. Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Ziele und Inhalt der Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist bereits Bestandteil des Gewerbegebietes „Utdrift“ und entsprechend in Nutzung. Aufgrund von Erweiterungsabsichten der angesiedelten Betriebe wird die Grenze zur Großflächigkeit des Einzelhandels überschritten und somit eine Änderung der Nutzungsart erforderlich. Der Flächennutzungsplan weist mit vorliegender Planung nunmehr Sondergebiet *Großflächiger Einzelhandel* aus.

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: Der Änderungsbereich ist bereits entsprechend der ausgewiesenen Nutzung ausgebaut. Er 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 5.3 der Begründung abgebildet.

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

Der rund 0,86 ha große Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird statt der bisherigen Nutzungsart Gewerbegebiet (GE) nunmehr vollflächig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandel* dargestellt. Am grundsätzlichen Bedarf an Grund und Boden ändert sich damit nichts.

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 5.2.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Basisszenario)

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. Grundlage ist eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario). Die zu betrachtenden 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. Als weiteres Schutzgut zu berücksichtigen sind, auch bei den Wechselwirkungen, zudem die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete gemäß BNatSchG.

In diesem Kapitel erfolgt schutzgutbezogen eine Kurzbeschreibung und Bewertung der Bestandssituation, um eine mögliche Empfindlichkeit der jeweiligen Schutzgüter gegenüber der

Planung zu ermitteln. Die Bewertung erfolgt dreistufig nach einer geringen, allgemeinen oder besonderen Bedeutung des Plangebietes für das jeweilige Schutzgut.

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 Flächennutzungsplanänderungsgebiet 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.

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 (von5) eine hohe Funktionserfüllung im Hinblick auf diese Teilfunktion auf.

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

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 das Schutzgut Grundwasser betrachtet die Umweltprüfung die

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

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.

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 rechtsverbindlichen 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 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

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.

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

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 dieser Flächennutzungsplanänderung 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.

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.

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.

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.

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.

4. Überschlägige Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Auf Grundlage der vorgenannten Bestanderfassung und -bewertung und der möglichen Wirkfaktoren der Planung erfolgt eine überschlägige Prognose der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen durch Umsetzung der Planung. Hierbei geht es aufgrund der groben Planungsschärfe der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht immer um detaillierte Prognosen zu erwartender Auswirkungen, sondern insbesondere um eine Abschätzung der grundsätzlichen Machbarkeit der Planung.

4.1 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.

4.2 Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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

4.3 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen

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 die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis i.

Die Umwidmung von Gewerbeflächen in Sondergebiet Einzelhandel hat keine faktische Nutzungsänderung zur Folge. Ggf. kann es auf Ebene der nachgelagerten Bebauungsplanung zur Ermöglichung einer erhöhten Bebauungsdichte mit einer zusätzlichen Versiegelung von Boden und Verlust von Freiflächen kommen, auf die der Flächennutzungsplan zunächst aber keinen Einfluss

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.

hat. Entsprechend der nachfolgenden, schutzgutbezogenen Stichpunkte kommt es infolge der Änderung der Nutzungsart nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen:

- Mensch: 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. Hierzu kann der nachgelagerte Bebauungsplan entsprechende (bereits für das bestehende Gewerbegebiet festgesetzte) Festsetzungen zum Schallschutz treffen. → keine zusätzlichen Auswirkungen.

- Boden: Der Boden im Plangebiet ist bereits stark anthropogen vorgeprägt. Durch die im Zuge der Flächennutzungsplanänderung vorgenommene Änderung der Nutzungsart sind zunächst einmal keine nennenswerten Zusatzbelastungen des Schutzgutes zu erwarten; ggf. kleinflächig Zusatzversiegelung durch Festsetzungen des Bebauungsplans mit Verlust bislang verbliebener Bodenfunktionen möglich.

- Wasser: Durch die im Zuge der Flächennutzungsplanänderung vorgenommene Änderung der Nutzungsart sind zunächst einmal keine nennenswerten Zusatzbelastungen des Schutzgutes zu erwarten; ggf. kleinflächig Zusatzversiegelung durch Festsetzungen des Bebauungsplans mit geringer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate möglich.

- Pflanze / Tier / Biologische Vielfalt: Durch die im Zuge der Flächennutzungsplanänderung vorgenommene Änderung der Nutzungsart sind zunächst einmal keine nennenswerten Zusatzbelastungen des Schutzgutes zu erwarten; ggf. kleinflächig Zusatzversiegelung unter Verlust vorhandener Freiflächen und Gehölzbestände möglich; diese sollten auf Ebene der nachgelagerten Bebauungsplanung so gering wie möglich gehalten werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere durch 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. denen durch eine Fachbegutachtung der Gebäude im Vorfeld der Bauarbeiten vorgebeugt werden kann. Sollte es zum Verlust von Grünflächen kommen, so wird dies keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt haben.

- Klima/Luft: Durch die im Zuge der Flächennutzungsplanänderung vorgenommene Änderung der Nutzungsart sind zunächst einmal keine nennenswerten Zusatzbelastungen des Schutzgutes zu erwarten; ggf. Verlust von Freiflächen/Bäumen durch Festsetzungen des nachgelagerten Bebauungsplanes (weitere Verdichtung) möglich, durch den eine Flächenerwärmung auf den großflächigen Stellplatzflächen weiter erhöht und das örtliche Klima weiter verschlechtert werden kann. Eine zusätzliche Luftbelastung ist durch Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

- Landschafts-/Ortsbild: Wesentliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind bereits mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 30 eingetreten und werden weitgehend unverändert beibehalten. Ggf. kann es auf Ebene der Bebauungsplanung zu einem kleinflächigen Verlust bisheriger, ortsbildverbessernder Begrünungsmaßnahmen durch Nachverdichtung mit entsprechend nachteiliger Auswirkung kommen.

- Kultur-/Sachgüter: nicht vorhanden bzw. betroffen

- 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.

- 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.

Vermeidung/Minderung: Maßgebliche Einflussnahme auf die Vermeidung oder Verringerung von Umweltauswirkungen ist im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht möglich/nötig.

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

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)

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.

<u>Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB</u>

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.

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.

<u>Kumulierung mit benachbarten Vorhaben</u>

Das Plangebiet ist bereits Bestandteil eines zusammenwirkenden Gewerbekomplexes entlang der B 214. Kumulierende Auswirkungen durch weitere Vorhaben sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

<u>Eingriffsbilanzierung</u>

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.

Fazit

Aus Umweltsicht bestehen keine Versagungsgründe für eine Umsetzung der Planung.

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):

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
- 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. Der Flächennutzungsplan muss daher im Parallelverfahren an die notwendigen Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden. Es erfolgt eine Umwidmung der bisherigen gewerblichen Bauflächen in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandel*.

Durch Änderung der Nutzungsart im Bereich etablierter Gewerbeflächen sind zunächst einmal keine erheblichen Umweltauswirkungen zu prognostizieren. Sollte es auf Ebene der Bebauungsplanung zu einer Erhöhung der maximal zulässigen Bauflächen kommen, ginge damit ein Verlust von vorhandenen Freiflächen, ggf. auch Gehölzen einher, der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Pflanze, Klima/Luft und Ortsbild haben kann. Grundsätzlich bestehen aber keine Versagungsgründe für eine Umsetzung der Planung. Zudem bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber einer Umsetzung der Planung.

III. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Fürstenau hat in seiner Sitzung am …… die 62. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

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

2. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde 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 Flächennutzungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

3. Beteiligung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Fürstenau hat in seiner Sitzung am …… die Veröffentlichung der 62. Flächennutzungsplanänderung mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf der 62. Flächennutzungsplanänderung mit der Entwurfsbegründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……. bis einschließlich ……. veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung 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 den Bebauungsplan bzw. die Begründung eingeflossen. Eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war nicht erforderlich.

4. Feststellungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Samtgemeinde Fürstenau in seiner Sitzung am ……. die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung festgestellt.

5. Ausfertigung

Am …… hat der Samtgemeindebürgermeister bestätigt, dass der Inhalt dieser Flächennutzungsplanänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Samtgemeinde Fürstenau, den ……..

Der Samtgemeindebürgermeister

.....
(Matthias Wübbel)

6. Genehmigung

Die 62. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.: ……..) unter Auflagen/mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch …… kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

7. Beitrittsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Fürstenau ist in seiner Sitzung am ……. den in der Genehmigungsverfügung (Az.: ……..) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/ Ausnahmen beigetreten.

8. Bekanntmachung

Die Genehmigung wurde gem. § 6 Abs. 5 BauGB am …….. ortsüblich bekannt gemacht.

Samtgemeinde Fürstenau, den ……..

Der Samtgemeindebürgermeister

.....
(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