Stadt Fürstenau

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 22 „Koppelkamp“, 3. Änderung

gleichzeitig 74. Änderung FNP

Scoping-Unterlagen zum Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Projektnummer: 225349
Datum: 30.06.2026

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

I. EINLEITUNG 3

II. SCOPING 4

III. INHALTE DES UMWELTBERICHTES ZUM BEBAUUNGSPLAN 4

A. ÜBERSICHT 4

B. UNTERSUCHUNGSRAHMEN DER ZU BEURTEILENDEN SCHUTZGÜTER 5

- *Bestand und Bewertung 5*
- *Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung) 5*
- *Umweltrelevante Maßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz) 5*
- *Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring) 5*

C. STATUS-QUO-PROGNOSE (NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG) 5

D. DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ALTERNATIVEN AUS UMWELTSICHT 5

E. DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN 5

F. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 5

G. ANHANG 5

IV. BEBAUUNGSPLAN NR. 22 „KOPPELKAMP“ / 3. ÄNDERUNG 6

V. ANHANG 15

Wallenhorst, 30.06.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

i.V. H. Böhm

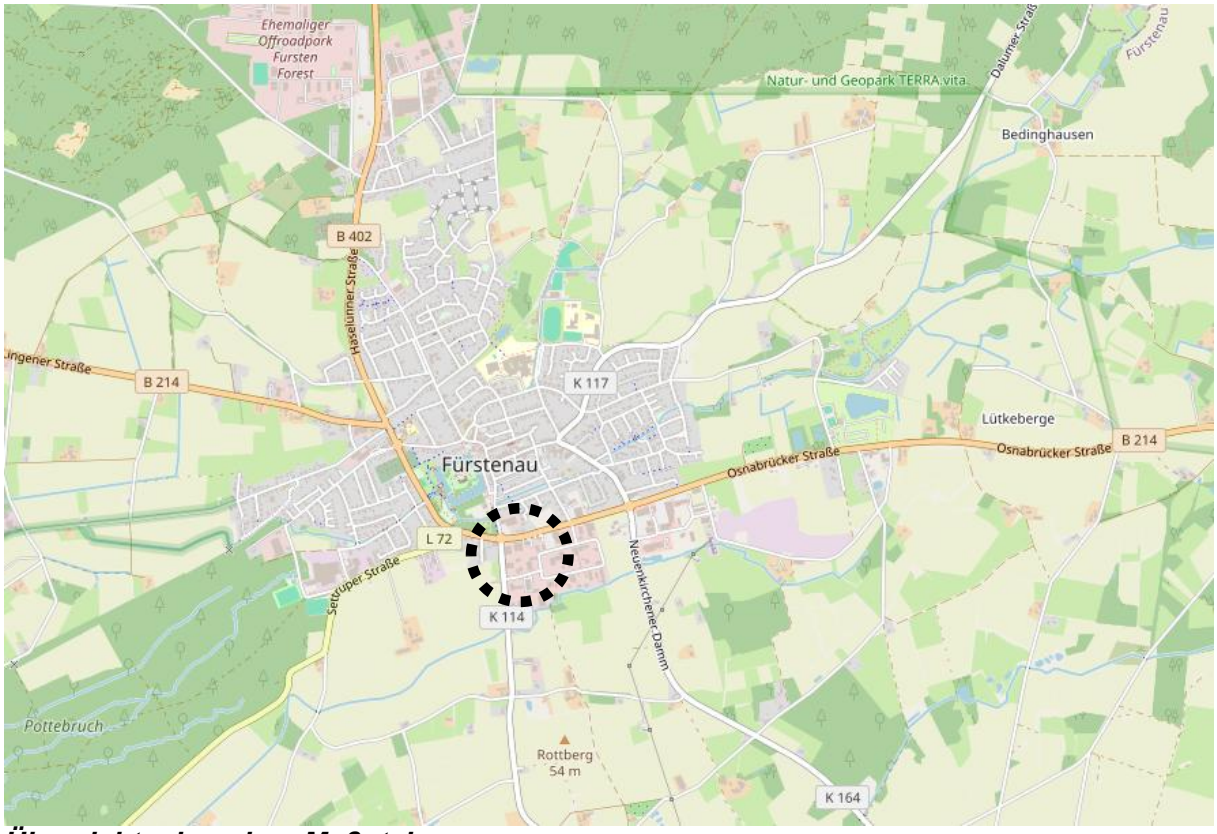
Bearbeitung:

Olaf Jarzyna, B.Eng.

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst
http://www.ingenieurplanung.de
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

I. Einleitung

Das Plangebiet liegt in südöstlicher Randlage Fürstenaus südlich der B 214 „Osnabrücker Straße“, umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha und befindet sich im bereits überwiegend bebauten Gewerbegebiet.



Übersichtsplan ohne Maßstab *(© OpenStreetMap-Mitwirkende)*

Die EDEKA Minden-Hannover plant, den Verbrauchermarkt in Fürstenau durch eine Standortverlagerung zu modernisieren und zu erweitern. Hierzu soll die aktuelle Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² auf insgesamt ca. 2.300 m² zzgl. Backshop-Café erweitert werden, um den Anforderungen an die aktuelle Marktlage gerecht zu werden und langfristig den Fortbestand des Nahversorgungsbetriebes in der Stadt Fürstenau zu sichern.
Da eine Erweiterung am derzeitigen Standort nicht möglich ist, wurden mit den zuständigen Fachbehörden bereits verschiedene Standorte abgestimmt. Im Ergebnis wurde eine Realisierung des Neubaus am Standort des früheren Raiffeisen-Baumarktes unter bestimmten Voraussetzungen als planungsrechtlich zulässig angesehen.
Für das Plangebiet bestehen seit 1979 bzw. 1995 die Bebauungspläne Nr. 22 „Koppelkamp“ und Nr. 22, 1. Änderung, welche das Gebiet vorrangig als Gewerbegebiet ausweisen. Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist daher eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 22 „Koppelkamp“ erforderlich.
Für die Bauleitplanung ist ein zweistufiges Regelverfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

II. Scoping

Nach § 2 Abs.4 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs des Umweltberichtes erfolgt gem. § 4 Abs. 1 unter Beteiligung der Behörden.
Dieses Vorgehen wird Scoping oder auch Antragskonferenz genannt.

Im Rahmen des Scopings sind die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dazu aufgefordert, dem Planungsträger Wertelemente von besonderer Bedeutung (z.B. Schutzgebiete, Angaben zu streng oder besonders geschützten Arten, Bodendenkmale) für die weitere Bearbeitung zu nennen und ggf. vorhandenes Informationsmaterial zur Verfügung zu stellen. Zusätzlich ist zu klären, ob die vorliegende Planung innerhalb des potentiellen Wirkraums von Störfallbetrieben liegt. Gleichfalls ist es Aufgabe des Scopings abzuklären, ob und in welchem Umfang Sondergutachten [z.B. schalltechnische, bodenspezifische oder faunistische Untersuchungen oder Bewertungen (bspw. nach § 44/45 BNatSchG)] oder weitere Verfahrensschritte durchgeführt werden.

III. Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan

A. Übersicht

Die Inhalte des Umweltberichtes nach § 2 Abs.4 und § 2a Satz 2 Nr.2 ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

Punkte gem. Anlage zum BauGB
1 a) Inhalt und Ziele, Bedarf an Grund/Boden
1 b) Ziele des Umweltschutzes
2 a) Bestandsaufnahme
2 b) Entwicklungsprognosen
2 c) Maßnahmen: Vermeidung, Minderung, Kompensation
2 d) Planungsalternativen
2 e) Maßnahmen zur Gefahrenabwehr bei schweren Unfällen oder Katastrophen
3 a) Verfahren, Methodik, Schwierigkeiten
3 b) Maßnahmen zur Überwachung
3 c) Allgemein verständliche Zusammenfassung
3 d) Referenzliste der Quellen

B. Untersuchungsrahmen der zu beurteilenden Schutzgüter

Die Belange der Umwelt werden primär über die folgenden Schutzgüter erfasst:

- Tiere,
- Pflanzen,
- Fläche
- Boden,
- Wasser,
- Klima,
- Luft,
- Landschaft,
- biologische Vielfalt,
- Mensch und seine Gesundheit
- Kultur- und Sachgüter
- sowie die Wechselwirkungen der Schutzgüter
- Darüber hinaus: Schutzgebiete und -objekte sowie Natura 2000-Gebiete, ggf. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Schutzgutuntersuchungen werden folgende Untersuchungsinhalte abgehandelt:

- Bestand und Bewertung
- Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)
- Umweltrelevante Maßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz)
- Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

C. Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

D. Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen aus Umweltsicht

Im Umweltbericht werden gleichfalls die wichtigsten geprüften Alternativen beschrieben. Diese Beschreibung umfasst alternative Bebauungskonzepte.

E. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Umweltbericht umfasst eine Darstellung der Schwierigkeiten (z.B. Kenntnislücken oder nur eingeschränkt verwertbare Daten), die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.

F. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ein allgemein verständlicher Text fasst die Ergebnisse des Umweltberichtes zusammen.

G. Anhang

Der Anhang des Umweltberichtes beinhaltet die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Kompensationsermittlung gemäß anzuwendendem Modell.

IV. Bebauungsplan Nr. 22 „Koppelkamp“ / 3. Änderung

Im Folgenden sind die Aspekte aufgeführt, die im Rahmen der Wirkungsprognosen berücksichtigt werden (Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen). Hinsichtlich der Bestandsdaten wird insbesondere auf vorhandene Angaben der räumlichen Gesamtplanung (z.B. Regionalplanung[1]) und auf Fachplanungen (z.B. Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU)[2], Landschaftsrahmenplan[3], Landschaftsplan) zurückgegriffen. Zur Erfassung der Biotoptypen des Gebietes wird eine Kartierung anhand des Biotoptypen Kartierschlüssels nach V. DRACHENFELS (2021)[4] durchgeführt.
Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK Osnabrück 2025)[5].
Sollten den Behörden spezielle Angaben und Bestandsdaten zu den folgenden Punkten vorliegen, sind diese der Kommune zur Verfügung zu stellen.

Tiere und Pflanzen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) / Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)[6] / Spezieller Artenschutz

Bestandsdaten, insb.: Landschaftsrahmenplan, Biotoptypenkartierung, Angaben der UNB (insb. Angaben zu besonders oder streng geschützten Arten), Map-Server der Niedersächsischen Umweltverwaltung

Ergebnis der Biotoptypenerfassung vom Januar 2026:

10.4.2 Halbruderale Gras und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

Im Plangebiet befindet sich eine größere, überwiegend halbruderal geprägte Grünfläche mittlerer Standorte. Die Vegetation setzt sich aus Gräsern und Stauden zusammen und weist eine unregelmäßige Pflegeintensität auf. Eingestreut treten einzelne Gehölze und Sträucher auf, darunter Birken, Schlehen sowie vereinzelt kleinere Obstgehölze. Strukturelle Besonderheiten wie Höhlungen oder potenzielle Fortpflanzungsstätten für Brutvögel konnten im Rahmen der Begehung nicht festgestellt werden.

1 LANDKREIS OSNABRÜCK, (2004). *Regionales Raumordnungsprogramm 2004 für den Landkreis Osnabrück*. Stand: 2004, Osnabrück.

2 NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. www.umweltkarten-niedersachsen.de

3 KORTEMEIER BROKMANN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH & BMS-UMWELTPLANUNG (2023): *Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück*.

4 DRACHENFELS, O. v. (2021). *Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen: unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021*. Hannover, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

5 Landkreis Osnabrück (2025). *Das Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung. Osnabrück*, Landkreis Osnabrück Fachdienst Umwelt

6 Der Begriff Biologische Vielfalt (Biodiversität) umfasst neben der Vielfalt der Arten auch die Genunterschiede zwischen den Organismen einer Art und die Vielzahl der Lebensräume der Arten.
Zur Operationalisierung der Biodiversität werden folgende Kriterien berücksichtigt:
- Rote Listen Biotoptypen und Rote Listen Pflanzen- und Tierarten [MAYER, ABS UND FISCHER (2002) sehen (in der Regel) in den Kriterien „Seltenheit“ und „Gefährdung“ die wesentlichen Kriterien für Bewertungen der Biodiversität. Dies umso mehr, da diese Kriterien schon seit längerer Zeit im Naturschutz eine wichtige Rolle spielen.],
- Streng geschützte Arten,
- Faunistische Funktionsbeziehungen,
- Schutzgebiete.

12.13.1 Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)

Innerhalb der halbruderalen Grünfläche sowie randlich im Plangebiet treten einzelne Gehölze, insbesondere Birken, als locker verteilte Bestände auf. Diese sind als Siedlungsgehölze einzuordnen und zeichnen sich durch eine geringe strukturelle Ausprägung sowie überwiegend junge bis mittelalte Altersstadien aus. Ergänzend kommen vereinzelt Sträucher wie Schlehe sowie kleinere Obstgehölze vor. Eine besondere Habitatfunktion konnte nicht festgestellt werden.

12.4.1 Baumgruppe des Siedlungsbereiches (HEB)

Entlang des Straßenraums befinden sich straßenbegleitende Baumgruppen, überwiegend aus Linden bestehend. Die Bäume weisen Stammdurchmesser von etwa 30 cm auf und bilden eine lineare, straßenraumprägende Struktur. Hinweise auf Baumhöhlen oder andere potenzielle Fortpflanzungsstätten für Brutvögel konnten im Rahmen der Begehung nicht festgestellt werden.

12.16.4 Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) Wertfaktor 2,0

Dem im Plangebiet vorhandenen Einzelhaus ist ein Ziergarten zugeordnet. Dieser ist durch gepflegte Rasenflächen sowie einzelne Ziergehölze und Sträucher geprägt. Die Gestaltung ist anthropogen überprägt und weist eine geringe naturschutzfachliche Strukturvielfalt auf. Einzelgehölze sind vorhanden, jedoch ohne erkennbare besondere Habitatfunktionen.

13.7.3 Verdichtetes Einzelhausgebiet (OED) Wertfaktor 0,0

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes befindet sich ein bestehendes Einzelhaus mit zugehörigem Ziergarten. Die Fläche ist durch wohnbauliche Nutzung geprägt und umfasst neben dem Gebäude auch teilweise versiegelte Bereiche wie Zufahrten und Stellflächen. Das Gebäude bleibt erhalten und ist weiterhin als verdichtetes Einzelhausgebiet einzuordnen.

13.11.2 Gewerbegebiet (OGG) Wertfaktor 0,0

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch gewerbliche Nutzung geprägt. Es befinden sich drei Hallengebäude auf der Fläche, die von großflächig versiegelten Stell-, Lager- und Verkehrsflächen umgeben sind. Zwei der Hallen stehen derzeit leer und sind zum Abriss vorgesehen. Die Flächen weisen einen hohen Versiegelungsgrad und eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf.

Angrenzende Bereiche

Nördlich des Plangebietes verläuft die Fröhlkingstraße mit angrenzender Verkehrsinfrastruktur sowie kleineren gewerblichen Nutzungen (u. a. Tankstelle und Einzelhandel).
Östlich schließen sich weitere gewerblich genutzte Flächen mit Hallenstrukturen, Lagerbereichen sowie großflächig versiegelten Stell- und Verkehrsflächen an.
Südlich wird das Plangebiet ebenfalls durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Es befinden sich dort weitere Betriebsflächen mit Gebäuden, Lagerplätzen und zugehöriger Infrastruktur.
Westlich grenzt das Plangebiet an eine gemischt genutzte Struktur. Im nordwestlichen Bereich befindet sich Wohnbebauung mit zugehörigen Gärten. Südwestlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) an. Zudem verläuft entlang der westlichen Grenze eine Verkehrsstraße mit begleitenden Gehölzstrukturen.

Schutzgebiete und -objekte

Eine Sichtung des Map-Servers der Niedersächsischen Umweltverwaltung[7] liefert folgende Ergebnisse für das Plangebiet:

- Von der Planung sind gemäß den Darstellungen des Map-Servers unmittelbar keine Schutzgebiete und -objekte betroffen. Ca. 1 km westlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Pottebruch und Umgebung“ (LSG OS 00052), an welches das gleichnamige FFH-Gebiet (3411-331) anschließt. Darüber hinaus sind gemäß dem Map-Server keine weiteren Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützten Landschaftsbestandteile und Landschaftsschutzgebiete im näheren Umfeld des Plangebietes vorhanden.
- Biotope mit landesweiter Bedeutung, für die Fauna wertvolle Bereiche oder für die Gastvögel sowie Brutvögel wertvolle Bereiche werden nicht für das Plangebiet dargestellt.

Auswertung des Landschaftsrahmenplans (LRP)

Im Jahre 2023 wurde eine Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans durchgeführt. Nachfolgend erfolgt eine Auswertung der zeichnerischen Darstellungen der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans. Aussagen zu den abiotischen Schutzgütern und zum Landschaftsbild werden, sofern vorhanden, an entsprechender Stelle dieser Unterlage berücksichtigt.

- Karte 1 „Arten und Biotope“: Das Plangebiet wird in der Bewertung der Biotoptypen als Siedlungsfläche dargestellt.
- Karte 5a „Zielkonzept“: Für das Plangebiet gilt die Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“. Zudem ist für das gesamte Plangebiet die Zielkategorie „Umweltoptimierte Innenentwicklung“ ausgegeben.
- Karte 5b „Biotopverbund“: Das Plangebiet wird unter „Wesentliche überlagernde Beeinträchtigungen und Gefährdungen“ als „Siedlungsfläche“ abgebildet.
- Karte 6 „Umsetzung des Zielkonzepts“: Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Auswertung Landschaftsplan (LP)

Für die Samtgemeinde Fürstenau liegt kein Landschaftsplan vor.

Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Die Bestimmungen des nationalen sowie internationalen Artenschutzes werden über die Paragraphen 44, 45 und 67 BNatSchG erfasst und sind als geltendes Recht unmittelbar zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet fand am 13.01.2026 eine Ortsbegehung statt. Nach derzeitigem Planungsstand ist im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Koppelkamp“ vorgesehen, die im Plangebiet befindlichen Hallen vollständig abzubrechen. Die übrigen Gebäude bleiben bestehen und sind nicht von Abbruchmaßnahmen betroffen.

Im Rahmen der Ortsbegehung wurde an den zum Abbruch vorgesehenen Hallen ein allgemeines Potenzial für Fledermausquartiere festgestellt. Dieses ergibt sich insbesondere aus vorhandenen Spalten, Überhängen, beschädigten Bauteilen sowie teilweise vorhandenen

[7] NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 12.06.2024 von www.umweltkarten-niedersachsen.de

Einflugmöglichkeiten in Hohlräume. Konkrete Nachweise einer Nutzung durch Fledermäuse liegen bislang nicht vor. Ein Vorkommen kann nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht ausgeschlossen werden.
Hinweise auf eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen liegen derzeit nicht vor. Insbesondere bestehen keine Hinweise auf Brutvorkommen gebäudebrütender Vogelarten. Altnester, beispielsweise von Schwalben, wurden an den betroffenen Gebäuden nicht festgestellt. Auch sonstige Hinweise auf relevante Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegen derzeit nicht vor.
Zur weiteren Klärung der potenziellen Betroffenheit von Fledermäusen wird eine fledermauskundliche Untersuchung durchgeführt. Das Vorgehen wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen einer E-Mail-Abstimmung vom 12.02.2026 abgestimmt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und bilden die Grundlage für die abschließende artenschutzrechtliche Bewertung sowie für die Ableitung gegebenenfalls erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen.
Im Zuge der Planung wird ein Artenschutzbeitrag erstellt. Der Artenschutzbeitrag beinhaltet neben der Ortsbegehung und der fledermauskundlichen Untersuchung eine artenschutzrechtliche Bewertung der potenziell betroffenen Artgruppen, insbesondere der Fledermäuse als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten. Auf dieser Grundlage wird geprüft, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Soweit erforderlich, werden geeignete Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen (inkl. Eingriffsermittlung gem. Naturschutzgesetzgebung)**:**

- ⇨ Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- ⇨ Funktionsverlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch z.B. Nutzungsänderung, Lebensraumzerschneidungen oder emissionsbedingte Beeinträchtigungen wie Schadstoffe, optische sowie akustische Störreize
- ⇨ Beeinträchtigung von Schutzgebieten und -objekten (Naturschutzgesetzgebung)
- ⇨ Überplanung oder Beeinträchtigung von Arten oder Biotopen der Rote Listen
- ⇨ Überplanung oder Beeinträchtigung von streng oder besonders geschützten Arten (soweit hierzu Bestandsangaben von der UNB erbracht oder gefordert wurden)
- ⇨ Überplanung oder Beeinträchtigung von streng geschützten Arten nach BNatSchG

Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestandsdaten, insb.: Landschaftsrahmenplan, NIBIS-Kartenserver des LBEG, Ortsbegehung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits überwiegend bebauten Gewerbegebietes in südöstlicher Randlage der Stadt Fürstenau. Es umfasst neben bestehenden gewerblich genutzten und versiegelten Flächen eine halbruderale Grünfläche, einzelne Gehölzbestände, ein Wohnhaus mit Ziergarten sowie zugehörige Verkehrs- und Stellflächen.
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 22 „Koppelkamp“ einschließlich seiner 1. Änderung setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes Gewerbegebiet fest. Darüber hinaus sind nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie einzelne zum Erhalt festgesetzte Bäume vorhanden.

Durch die vorliegende Planung wird keine bisher unbebaute Außenbereichsfläche in Anspruch genommen. Vielmehr erfolgt die planungsrechtliche Neuordnung und Nachnutzung einer bereits gewerblich geprägten Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestandsdaten, insb.: Landschaftsrahmenplan, NIBIS-Kartenserver des LBEG

Die Sichtung des NIBIS®-KARTENSERVER (2026 a)[8] des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat ergeben, dass für das Plangebiet die Bodentypen überwiegend „Mittlere Gley-Podsol“ ausgewiesen ist. Im Bereich des Wohnhauses hingegen ist auch der Bodentyp Mittlerer Plaggenesch abgebieldet. Der Bodentyp Mittlerer Plaggenesch ist in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ (NIBIS®-KARTENSERVER 2026 b)[9] des LBEG verzeichnet und somit als bedeutsam einzustufen. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird gemäß dem NIBIS®-KARTENSERVER (2026 c)[10] überwiegend als „gering“ sowie teilweise als „mittel“ eingestuft. Darüber hinaus liegt eine geringe Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung und eine geringe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit vor (NIBIS®-KARTENSERVER 2026 d)[11].

Gemäß der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans (Karte 3a.1 „Besondere Werte von Böden“) wird das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. In der Karte 3a.2 „Bodenfunktionsbewertung“ wird für das Plangebiet keine Aussage getroffen.

Im NIBIS®-KARTENSERVER (2026 e)[12] sind keine Altlastenstandorte aufgeführt. Im digitalen Umweltatlas des Landkreises Osnabrück werden für das Plangebiet ebenso keine Altlastenstandorte aufgeführt.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen (inkl. Eingriffsermittlung gem. Naturschutzgesetzgebung)**:**

- ⇨ Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung
- ⇨ Funktionsverlust von Bodenbereichen – speziell mit besonderer Bedeutung – durch Überplanung oder Schadstoffeintrag
- ⇨ Mobilisierung von Schadstoffen durch Inanspruchnahme belasteter Flächen (Altlasten, Deponien usw.)

[8] NIBIS®-KARTENSERVER (2026 a): *Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 05.06.2026 von http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#

[9] NIBIS®-KARTENSERVER (2026 b): *Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 05.06.2026 von http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#

[10] NIBIS®-KARTENSERVER (2026 c): *Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 05.06.2026 von http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#

[11] NIBIS®-KARTENSERVER (2026 d): *Bodenverdichtung (Auswertung BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 05.06.2026 von http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#

[12] NIBIS®-KARTENSERVER (2026 e): *Altlasten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 05.06.2026 von http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#

Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestandsdaten, insb.: Landschaftsrahmenplan, NIBIS-Kartenserver des LBEG, Map-Server des MU

Oberflächengewässer: Keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.

Grundwasser: Gemäß dem NIBIS®-KARTENSERVER (2026 f)[13] lag die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes im 30-jährigen Jahresmittelwert (1991-2020) größtenteils bei >50-100 mm/a, geringfügig bei >100-150 mm/a. Somit liegt kein Bereich mit besonderer Bedeutung vor. Die Unterscheidung in Bereiche mit besonderer bzw. allgemeiner Bedeutung erfolgt anhand der „Anwendung der RLBP bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen (Stand März 2011)“[14]. Dabei nehmen Grundwasserneubildungsraten > 250 mm/a eine besondere Bedeutung, Grundwasserneubildungsraten ≤ 250 mm/a eine allgemeine Bedeutung ein.

Gemäß der Karte 3b „Wasser- und Stoffretention“ der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans wird das Plangebiet unter „Wesentliche überlagernde Beeinträchtigungen und Gefährdungen“ als „Siedlungsfläche“ abgebildet.

Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird überwiegend als „hoch“ angegeben (NIBIS®-KARTENSERVER 2026 g)[15], woraus eine geringe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen resultiert.

Wasserschutzgebiete: Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Überschwemmungsgebiete: Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Überschwemmungsgebiete.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen (inkl. Eingriffsermittlung gem. Naturschutzgesetzgebung)**:**

- ⇨ Beeinträchtigung von Oberflächengewässern – speziell mit besonderer Bedeutung – durch Verlust, Verlegung, Veränderung, Einleitung oder Schadstoffeintrag
- ⇨ Beeinträchtigung von grundwasserspezifischen Funktionsbereichen – speziell mit besonderer Bedeutung – durch Versiegelung, GW-Absenkung, Anstau, Umleitung oder Schadstoffeintrag
- ⇨ Beeinträchtigung von Schutzausweisungen nach Niedersächsischem Wassergesetz

Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestandsdaten, insb.: Landschaftsrahmenplan, Biotoptypenkartierung

Gemäß Karte 4 „Klima und Luft“ der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Osnabrück liegt das Plangebiet vollständig innerhalb eines bioklimatisch und/oder

[13] NIBIS®-KARTENSERVER (2026 f): *Grundwasserneubildung (mGROWA22)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 05.06.2026 von http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#

[14] NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR STRAßENBAU UND VERKEHR (2011). *Anwendung der RLBP (Ausgabe 2009) bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen – Hinweise zur Vereinheitlichung der Arbeitsschritte zum landschaftspflegerischen Begleitplan und zum Artenschutzbeitrag* (Stand: März 2011). Abgerufen am 30.03.2012 von http://www.strassenbau.niedersachsen.de/download/63897/Anwendung_der_RLBP_Ausgabe_2009_bei_Strassenbauprojekten_in_Niedersachsen.pdf

[15] NIBIS®-KARTENSERVER (2024 g): *Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 05.06.2026 von http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#

lufthygienisch belasteten Siedlungsgebietes und wird damit als Wirkraum entsprechender klimatischer bzw. lufthygienischer Belastungen dargestellt. Im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes ist zudem eine Industrie- bzw. Gewerbefläche als Immissionsquelle verzeichnet.

Nach Karte 4b „Lokalklima“ ist das Plangebiet außerdem durch einen hohen bis sehr hohen Versiegelungsgrad bzw. eine entsprechend hohe bis sehr hohe potenzielle Überwärmungsintensität geprägt. Für den Bereich wird ein Versiegelungsgrad von 70–100 % angegeben. Die Industrie- bzw. Gewerbefläche wird auch hier als Emissionsquelle innerhalb des Wirkraums dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich in südlicher Randlage von Fürstenau innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes. Es ist bereits heute durch gewerbliche Nutzungen, vorhandene Gebäude- und Verkehrsflächen sowie einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Klimatisch wirksame Offenlandflächen mit relevanter Kaltluftproduktion sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung und Versiegelung kommt dem Plangebiet keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion zu.

Die vorhandenen Strukturen besitzen aufgrund der starken anthropogenen Überprägung und der bestehenden gewerblichen Vorbelastung insgesamt nur eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft. Relevante lufthygienische Ausgleichsfunktionen sind im Plangebiet nicht ausgeprägt.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen (inkl. Eingriffsermittlung gem. Naturschutzgesetzgebung)**:**

- ⇨ Beeinträchtigung von bedeutsamen Flächen der Kalt- oder Frischluftentstehung durch Versiegelung, sonstige Überplanung oder Schadstoffeintrag
- ⇨ Beeinträchtigung von klimatisch oder lufthygienisch wirksamen Abfluss- oder Ventilationsbahnen durch Schaffung von Barrieren oder Schadstoffeintrag

Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestandsdaten, insb.: Landschaftsrahmenplan, Biotoptypenkartierung

Gemäß Karte 2 „Schutzgut Landschaftsbild“ des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Osnabrück (2023) ist das Plangebiet der Landschaftsbildeinheit 3.1 „Fürstenauer Platte“ zuzuordnen. Darüber hinaus sind für den Bereich überlagernde Vorbelastungen dargestellt. Hierzu zählen akustische und visuelle Beeinträchtigungen entlang von Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 10.000 Kfz/Tag innerhalb eines 300-m-Wirkraums sowie die Fernwirkung von Windenergieanlagen innerhalb eines 3.000-m-Wirkraums. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes in südlicher Randlage von Fürstenau und ist bereits baulich bzw. gewerblich geprägt. Naturnahe oder landschaftsbildprägende Strukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht ausgeprägt. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung kommt dem Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft zu.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen (inkl. Eingriffsermittlung gem. Naturschutzgesetzgebung)**:**

- ⇨ Überplanung von Bereichen mit bedeutsamen Landschaftsbildqualitäten (inkl. der natürlichen Erholungseignung) bzw. von kulturhistorischen oder besonders landschaftsbildprägenden Strukturelementen

- ⇨ Beeinträchtigung von Bereichen mit bedeutsamen Landschaftsbildqualitäten (inkl. der natürlichen Erholungseignung) durch Verlärmung, Zerschneidung oder visuelle Überprägung
- ⇨ Beeinträchtigung von landschaftsbildspezifischen Schutzgebieten oder -objekten

Menschen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Bestandsdaten, insb.: Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, Regionales Raumordnungsprogramm

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes in südlicher Randlage von Fürstenau und ist bereits durch gewerbliche Nutzungen, vorhandene Gebäude- und Verkehrsflächen sowie entsprechende Vorbelastungen geprägt.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus, das im Zuge der Planung erhalten bleibt. Die vorhandenen drei Gewerbehallen sollen dagegen zurückgebaut werden. Darüber hinaus bestehen im Plangebiet keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung sowie keine Freizeit- oder Tourismusinfrastrukturen.

Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung und der Lage im Gewerbegebiet ist bereits im Bestand mit nutzungstypischen Lärm- und Verkehrsbelastungen zu rechnen. Eine besondere Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Mensch, insbesondere hinsichtlich der Erholungsfunktion, ist nicht gegeben.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

- ⇨ Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Emissionen
- ⇨ Verlust oder Funktionsverlust von Wohn- und/oder Wohnumfeldflächen (inkl. siedlungsnaher Freiraum)
- ⇨ Verlust oder Funktionsverlust von bedeutsamen Flächen der Freizeit- bzw. Tourismusinfrastruktur

Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Bestandsdaten, insb.: Angaben der Kommune und des Landkreises, Ortsbegehung
Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmale oder kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselemente vorhanden bzw. bekannt.
Als sonstige Sachgüter sind die vorhandenen Gebäude und versiegelten Flächen zu nennen. Im Zuge der Planung sollen drei bestehende Gewerbehallen zurückgebaut werden. Das innerhalb des Plangebietes vorhandene Wohnhaus bleibt erhalten.
Hinweise auf eine Betroffenheit geschützter Denkmäler oder sonstiger schützenswerter Objekte liegen derzeit nicht vor[16].

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

- ⇨ Beeinträchtigung geschützter Denkmäler oder sonstiger schützenswerter Objekte / Bauten z.B. durch Verlust, Überplanung, Verlärmung, Beschädigung (Erschütterungen, Schadstoffe)
- ⇨ Beeinträchtigung von Sachgütern durch Überplanung

[16] *denkmal.viewer (Denkmalatlas Niedersachsen).* - Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Hannover. Abgerufen am 04.06.2026 von https://maps.lgln.niedersachsen.de/nld/mapbender/application/denkmalatlas

Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Bestandsdaten: Bestandsdaten der sonstigen Schutzgüter

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

⇨ Beeinträchtigung von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Europäisches Netz – Natura 2000 (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Bestandsdaten: NLWKN-Map-Server, Angaben der UNB, Digitaler Umweltatlas des Landkreises Osnabrück

Eine Sichtung des Map-Servers der Niedersächsischen Umweltverwaltung und des Umweltatlas des Landkreises Osnabrück hat ergeben, dass das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet in ca. 1 km westlich Richtung liegt. Dabei handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet „Pottebruch und Umgebung“ (FFH-Gebiets Nr. 3411-331) anschließt. Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplante Bebauung des Plangebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele dieses Natura 2000-Gebietes zu erwarten sind.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

⇨ Beeinträchtigungen des europäischen Netzes Natura 2000

Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben bei schweren Unfällen oder Katastrophen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)

Bestandsdaten: Bestandsdaten der sonstigen Schutzgüter, Festsetzungen des Bebauungsplans

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betriebe oder Anlagen vorhanden, die als Störfallbetrieb im Sinne der 12. BImSchV / KAS 18 einzustufen sind und innerhalb dessen angemessenen Sicherheitsabstandes sich das Plangebiet befindet.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

⇨ Beeinträchtigung der Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen

V. Anhang

A. Eingriffs- und Kompensationsermittlung

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen bzw. der angetroffenen Nutzungen und die überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgen anhand des vom Landkreis Osnabrück herausgegebenem „Osnabrücker Kompensationsmodell (Stand: 2025[17]).
Es folgt eine vorläufige Eingriffs- und Kompensationsermittlung, die im weiteren Verfahren konkretisiert wird.

A.1. Eingriffsflächenwert

Der Eingriffsflächenwert ergibt sich aus der Multiplikation der einzelnen Flächengrößen mit dem jeweiligen Wertfaktor.

Eingriffsflächenwert (WE) = Flächengröße (m²) x Wertfaktor (WF)

Bestand rechtskräftiger B-Plan Nr. 22, 1. Änd.	**Flächengröße (m²)**	**Wertfaktor (WF)**	**Kompensationswert (WE)**
Gewerbegebiet (GRZ 0,8) Fläche insgesamt: 13.405 m²	0		0
- Versiegelung (80 %)	10.724	0,0	0
- Freiflächen (20 %)	2.681	1,0	2.681
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	1.670	1,0	1.670
Einzelbäume (3 Stück) *Projektionsfläche 25m² pro Einzelbaum*	(75)	2,0	150
Gesamt:	**15.075**		**4.501 WE**

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von **4.501 Werteinheiten.**

[17] Landkreis Osnabrück (2025). Das Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung. Osnabrück, Landkreis Osnabrück Fachdienst Umwelt.

A.2. Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Den innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Flächen können folgende Wertfaktoren zugeordnet werden:

Übersicht der geplanten Maßnahmen

Maßnahme	Flächengröße (m²)	Wertfaktor (WF)	Kompensationswert (WE)
Sondergebiet (GRZ 0,8) Fläche insgesamt: 15.075 m²	0		0
- Versiegelung (80 %)	12.060	0,0	0
- Freiflächen (20 %)	3.015	1,0	3.015
Gesamt:	**15.075**		**3.015 WE**

Insgesamt kann ein geplanter Flächenwert von **3.165 Werteinheiten** erzielt werden.

A.3. Ermittlung des Kompensationsdefizits

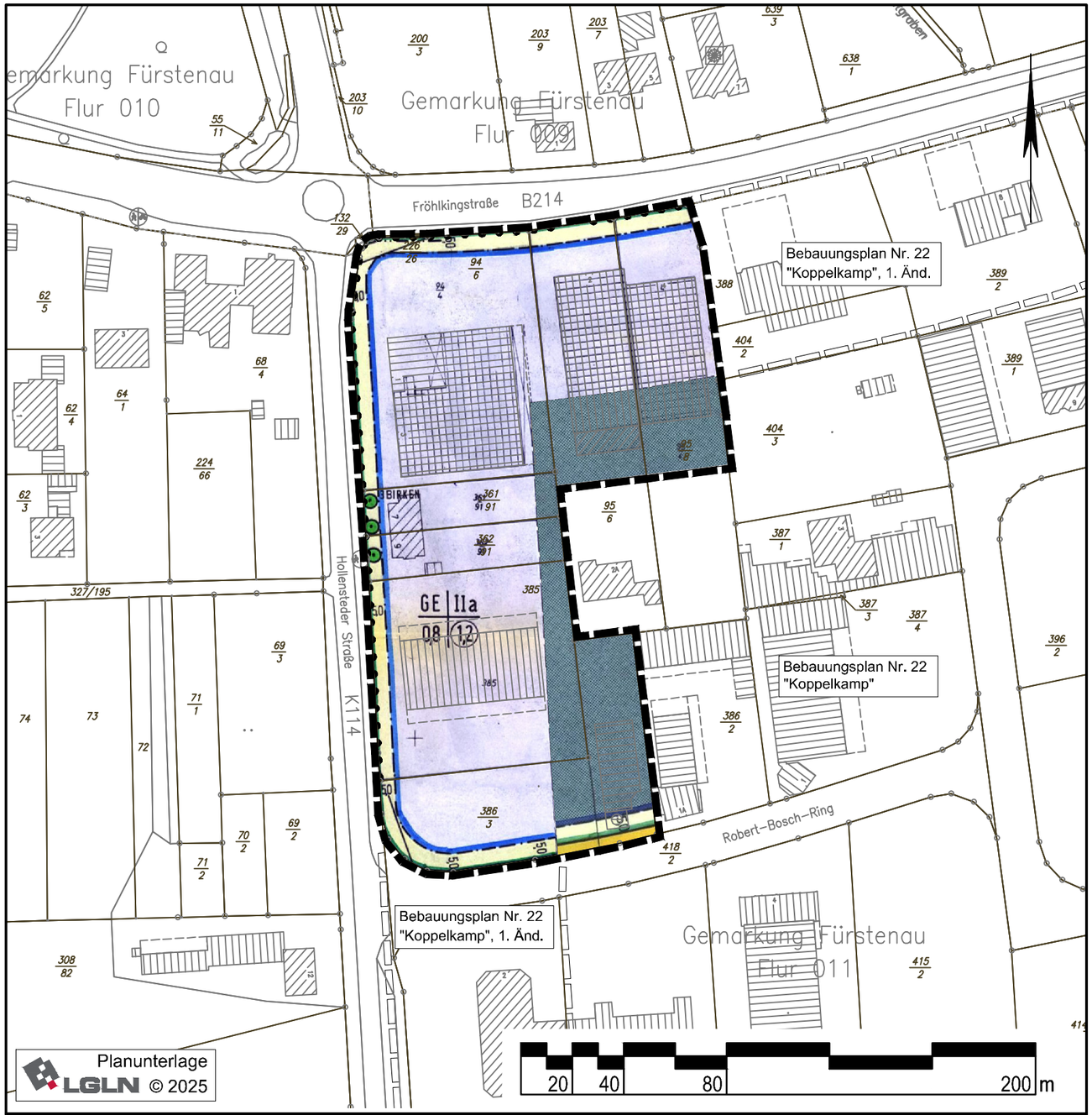
Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits wird der Eingriffsflächenwert, der den Funktionsverlust symbolisiert, dem Flächenwert laut Plandarstellung gegenübergestellt.

Eingriffsflächenwert	**-**	**Geplanter Flächenwert**	**=**	**Kompensationsdefizit**
4.501 WE	**-**	**3.015 WE**	**=**	**1.486 WE**

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass bei Realisierung der Planung ein Kompensationsdefizit von etwa **1.486 Werteinheiten** entsteht.

B. Bestandsplan

Bestandsplan zum Plangebiet sh. nächste Seite.

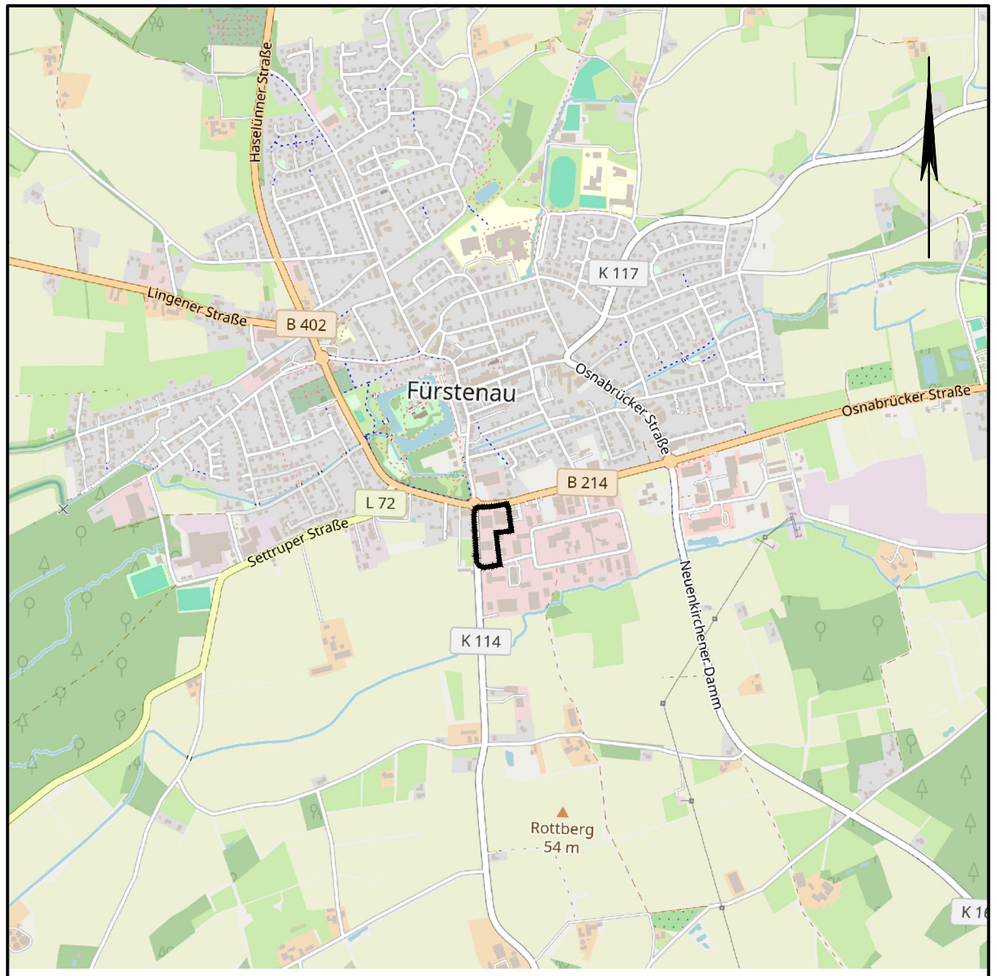


Legende

Geltungsbereich

Bestand gem. rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 22 "Koppelkamp" und Nr. 22 "Koppelkamp" 1.Änderung

		WF
	Gewerbegebiete (GE)	o.B.
	nicht überbaubare Grundstücksflächen	o.B.
	Straßenverkehrsfläche	o.B.
	Einzelbäume zu erhalten	



Übersichtskarte M. 1:20.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 30.06.2026 i.V. Holger Böhm

	Datum	Zeichen
bearbeitet	06.2026	Jz/Mr
gezeichnet	06.2026	KH
geprüft	06.2026	Jz
freigegeben	06.2026	Boe

Pfad: H:\FUERSTENAU\225349\PLAENE\UP\up_be_01.dwg(Bestand)

Stadt Fürstenau
Bebauungsplan Nr. 22
"Koppelkamp", 3. Änderung

Bestandsplan zum Scoping

Maßstab 1:2.000

Plotdatum: 30.06.2026 Speicherdatum: 29.05.2026