

Top:
------

## **Beschlussvorlage**

### **FB 5/056/2005**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
08.11.2005	Planungs-, Bau-, Feuerwehr- und Umweltausschuss	Vorberatung
17.11.2005	Samtgemeindeausschuss	Entscheidung

### **38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fürstenau**

Der Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am 24.06.2004 beschlossen, den Entwurf der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fürstenau einschließlich Erläuterungsbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

In Ausführung des o. a. Beschlusses fand die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 25.07.2005 bis einschließlich 26.08.2005 statt. Die Träger öffentliche Belange wurden mit Schreiben vom 08.07.2005 von der Durchführung der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar.

#### **1. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB:**

- 1.1 St. Georg Bippen, Pastors Kamp 2, Bippen, vom 19.10.2004, 25.01.2005 u. 25.08.2005:

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung, eine Erweiterung des Friedhofes von ca. 12 m nach Westen zu berücksichtigen, ist bereits Rechnung getragen worden. Im Änderungsausschnitt 38.2 Blatt 2, ist dieser Bereich als Grünfläche „Friedhofserweiterung“ dargestellt.

Die Anregungen der Kirchgemeinde zum Flächentausch sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

- 1.2 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 15.07.2005:

**Beschlussvorschlag:**

Die Anregungen zur Bepflanzung der an die Landesstraßen 73 bzw. 102 angrenzenden Ausgleichsflächen 38.3 und 38.4 berühren nicht die Belange der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes. Sie sind im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes und des künftigen Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

- 1.3 IHK Osnabrück-Emsland vom 25.08.2005:

**Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis, dass im Änderungsbereich 38.2 (Wohnbaufläche „Bippen Nordwest“) eventuell ein Schutz vor Emissionen aus dem südlich angrenzenden Sondergebiet „Verbrauchermarkt/ Getränkemarkt“ erfolgen muss, wird zur Kenntnis genommen.

Er ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, da erst in dieser Planungsphase der für die Beurteilung erforderliche Detaillierungsgrad erreicht wird. Der Gemeinde Bippin wird empfohlen, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine gutachterliche Stellungnahme zu den verkehrlichen und gewerblichen Schallimmissionen zu erstellen und das Ergebnis ggf. durch Festsetzungen zum Immissionsschutz zu berücksichtigen.

1.4 Landwirtschaftskammer Weser-Ems vom 25.08.2005:

**Beschlussvorschlag:**

Wohnbaufläche „Hütfelder Kamp“ Ohrte/Ohrtermersch (38.1)

Aus landwirtschaftlicher Sicht werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Geruchsmissionen ist die im Erläuterungsbericht vorhandene Textpassage dahingehend zu konkretisieren, dass tierhaltende landwirtschaftliche Betriebe in einer Entfernung von ca. 350 m südlich und ca. 400 m östlich/ nordöstlich des Änderungsbereiches vorhanden sind. Nach dem jetzigen Stand der Begutachtung sind von diesen Betrieben ausgehende unzulässige Immissionen für den Änderungsbereich nicht zu erwarten (Gutachterliche Beurteilung im Rahmen eines Stallbau-Genehmigungsverfahrens wird zurzeit durchgeführt).

Im vorhandenen Siedlungsbereich haben Immissionen, die von der Tierhaltung der südlich des Änderungsbereiches liegenden Betriebe hervorgerufen werden, bisher nicht zu Beschwerden geführt. Aufgrund der bereits vorhandenen Siedlung werden die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe durch den Änderungsbereich nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Wohnbaufläche „Bippen Nordwest“ (38.2)

Aus landwirtschaftlicher Sicht werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Der Erläuterungsbericht ist hinsichtlich der landwirtschaftlichen Geruchsmissionen dahingehend zu ergänzen, dass Hofstellen tierhaltender landwirtschaftlicher Betriebe ausreichend entfernt vom Änderungsbereich liegen, so dass von diesen Betrieben ausgehende unzulässige Immissionen für den Änderungsbereich nicht zu erwarten sind.

1.5 Landkreis Osnabrück vom 09.07.2004 u. 20.09.2005:

**Beschlussvorschlag:**

1. Regionalplanung

1.1 Wohnbaufläche „Hütfelder Kamp“ Ohrte/Ohrtermersch (38.1)

keine Anregungen

1.2 Wohnbaufläche „Bippen Nordwest“ Bippin (38.2)

Die städtebaulichen Werte, die den Berechnungen zur Größe der Wohnbauflä-

che zugrunde liegen, sind nochmals mit dem Bürgermeister der Gemeinde Bippen, Herrn Tolsdorf, erörtert worden. Im Ortsteil Bippen werden seit Jahren entsprechend der ländlichen Struktur und der günstigen Baulandpreise Grundstücke mit einer Größe von ca. 700 m<sup>2</sup> bis ca. 1100 m<sup>2</sup> nachgefragt. Aktuelles Beispiel dafür ist das Baugebiet „Holzberg“, das derzeit noch bebaut wird. In den Bippener Baugebieten sind zzt. im Wesentlichen nur Einzelhäuser erstellt worden. Eine Nachfrage nach Reihen- bzw. Doppelhäusern besteht nicht. Mehr als eine Wohneinheit pro Grundstück ist der Ausnahmefall. Entsprechend dieser aktuellen gemeindlichen Erfahrungswerte sind Grundstücksgrößen von durchschnittlich 900 m<sup>2</sup> sowie eine Wohneinheit pro Grundstück entsprechend der Nachfrage ortsüblich für Bippen und somit eine realistische Berechnungsgrundlage.

Die vorgebrachten Anregungen bezüglich der unterschiedlich angesetzten städtebaulichen Werte zwischen Erläuterungsbericht und Anlage 2 „Strukturplan Verkehr“ (z.B. Anzahl der Wohneinheiten, Grundstücksgrößen) sind zutreffend. Die festgestellten Differenzen zwischen den zugrundegelegten städtebaulichen und den verkehrlichen Werten sind entstanden, da bei der Bearbeitung der Anlage 2 durch die Verkehrsplaner nach mehreren gemeinsamen Besprechungen in der letzten Arbeitsphase die Abstimmung nicht ausreichend erfolgt ist. Die Anlage 2 wird dahingehend überarbeitet, dass die o.g. städtebaulichen Werte die einheitlich abgeänderte Grundlage der Verkehrsermittlungen bilden.

Darüber hinaus sind die unter dem Pkt. Verkehrserzeugung verwendeten Berechnungsansätze für den PKW-Besucherverkehr bzw. die Lkw-Anlieferung abgeändert worden, da aus einem Übertragungsfehler resultierend das erzeugte Verkehrsaufkommen fälschlicher Weise nicht pro Tag sondern pro Woche angesetzt worden ist.

Das Fazit des Strukturplanes Verkehr, dass für die Erschließung der Wohnbaufläche schon allein aus Gründen des Immissionsschutzes mindestens zwei Erschließungsstraßen an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz notwendig sind, wird durch die Neuberechnung nicht verändert.

Darüber hinaus werden die Erläuterungen der Anlage 2 unter Pkt. 3.3.1 dahingehend noch ergänzt, dass eine zweite Erschließungsstraße den Binnenverkehr reduziert, die Wohnqualität und die Sicherheit - insbesondere für Fußgänger und Radfahrer - erhöht und für den Notfall als 2. Rettungsweg sinnvoll ist.

Die ausgewiesene Wohnbaufläche „Bippen Nordwest“ wird aus o.g. Gründen von der Gemeinde weiterhin als bedarfsgerecht erachtet und sollte deshalb in der bisherigen Größe beibehalten werden.

## 2. Bauleitplanung

### 2.1 Wohnbaufläche „Hütfelder Kamp“ Ohrte/Ohrtermersch (38.1)

Nach Angaben des Bürgermeisters liegen der Gemeinde Bippen zur Zeit 12 Anfragen bzw. Bewerbungen für das geplante Baugebiet „Hütfelder Kamp“ vor; davon kommen 3 Bewerbungen aus Ohrtermersch, 7 aus Ohrte und 2 aus Bippen-Ort (Geburtsort Ohrte/Ohrtermersch). Damit wird deutlich, dass mit dem Baugebiet der örtlichen Nachfrage aus den Gemeindeteilen Ohrte/ Ohrtermersch Rechnung getragen und das Plangebiet kurzfristige bebaut wird.

### 2.2 Wohnbaufläche „Bippen Nordwest“ Bippen (38.2)

Aus den o.g. Gründen (s. Pkt. 1.2 der Stellungnahme) sollen die im Erläuterungsbericht aufgeführten städtebaulichen Werte, wie Wohneinheiten, Wohneinheiten pro Grundstück und durchschnittliche Grundstücksgröße beibehalten

werden, so dass sowohl das Nettobauland als auch die dargestellte Gesamt-Wohnbaufläche unter Berücksichtigung der ökologischen und örtlichen Gegebenheiten unverändert bleibt.

Die Realisierung des Änderungsgebietes soll nach Angaben des Bürgermeisters in mehreren Abschnitten erfolgen, wobei die Aufstellung des ersten Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 25 - 30 Wohneinheiten für das Jahr 2007 vorgesehen ist.

Im Baugebiet „Holzberg“ stehen derzeit noch 6 gemeindeeigene Grundstücke zur Verfügung. Entsprechend der örtlichen Nachfrage wird davon ausgegangen, dass spätestens 2007 weitere Baugrundstücke vorgehalten werden sollten.

Die Gemeinde Bippen wird auch in Zukunft Grunderwerb und Erschließung selbst durchführen, um eine eigene Vermarktung der Grundstücke mit dem Ziel durchführen zu können, dass preiswerte Grundstücke für junge ortsansässige Familien zur Verfügung gestellt werden können. Es ist nicht Absicht der Gemeinde, durch günstige Wohngrundstücke in Konkurrenz zu den zentralen Orten zu treten. Vielmehr ist ein der Struktur des Ortes Bippen entsprechendes kleinräumiges, bedarfsorientiertes Wachsen das Ziel der örtlichen Baugebietsentwicklung.

### 3. Naturschutz

Keine Anregungen

### 4. Wasserrecht und -wirtschaft

Keine grundsätzlichen Anregungen

#### 4.1 Wohnbaufläche „Hütfelder Kamp“ Ohrte/Ohrtermersch (38.1)

Der Erläuterungsbericht ist unter Pkt. 4.2 „Technische Erschließung“ dahingehend zu ergänzen, dass entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein Moorabzug verläuft, der als Gewässer 2. Ordnung eingestuft ist und in der Unterhaltungspflicht des Unterhaltungsverbandes Nr. 99 „Untere Hase“, Meppen, steht.

Die weiteren Hinweise betreffen nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung. Sie sind im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

#### 4.2 Wohnbaufläche „Bippen Nordwest“ Bippen (38.2)

Der Erläuterungsbericht ist unter Pkt. 4.2 „Technische Erschließung“ dahingehend zu ergänzen, dass sich im Plangebiet mehrere Gewässer 3. Ordnung befinden. Eine Verlegung oder Beseitigung und Aufhebung dieser Gewässer bedarf einer wasserwirtschaftlichen Genehmigung.

Für die Plangebiete 38.1 u. 38.2 sind jeweils wasserwirtschaftliche Vorentwürfe aufzustellen, um die Nachweise für die geplante schadlose Ableitung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser zu erbringen.

## 5. Grundwasserschutz

Der Erläuterungsbericht ist unter Pkt. 4.2 dahingehend zu ergänzen, dass die Kompensationsflächen 38.5.1 und 38.5.2 in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Fürstenau des Wasserverbandes Bersenbrück liegen und die Schutzbestimmungen zu beachten sind.

Die Darstellung der geänderten Schutzzone ist aus der Verordnung vom 13.12.2004 in der Planunterlage zu übernehmen.

## 6. Denkmalschutz

Keine Anregungen

Der Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach Nds. Denkmalschutzgesetz erfolgt auf den nachfolgenden Bebauungsplänen.

## 7. Brandschutz

Keine Anregungen

## **2. Stellungnahmen einzelner Bürger liegen nicht vor.**

## **3. Feststellungsbeschluss:**

Der vorliegende Entwurf der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fürstenau einschließlich Erläuterungsbericht und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag wird unter Berücksichtigung der zum Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefassten Einzelbeschlüsse beschlossen.

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst folgende Änderungsbereiche:

- 38.1 Wohnbaufläche „Hütfelder Kamp“ zur Eigenentwicklung
- 38.5 Kompensationsflächen im WSG Ohrte (Flächen 38.5.1 bis 38.5.2)
- 38.2 Wohnbaufläche „Bippen Nordwest“ mit Grünfläche „Friedhofserweiterung“
- 38.3 Kompensationsfläche „Auf der Mersch“
- 38.4 Kompensationsfläche „Forsthaus Maiburg“

**Finanzielle Auswirkungen:**

Für das Bauleitplanverfahren stehen Haushaltsmittel im Haushalt 2005 - Haushaltsstelle 6100.5700 - zur Verfügung.

(Weymann)  
Fachdienst II

(Kolosser)  
Fachdienst III

(Kamlage)  
Samtgemeindebürgermeister

**Anlagen**

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange von 1.1 bis 1.5