

Top:

Beschlussvorlage FB 5/091/2006

Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.06.2006	Planungs-, Bau- und Umweltausschusses	Vorberatung
15.05.2006	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
28.06.2006	Stadtrat	Entscheidung

Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen **Bebauungsplan Nr. 56 "Kollenpohl" der Stadt Fürstenau**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.06.2005 (St/VA/005/2005, Pkt. N 9.1, S. 4) u. a. beschlossen, nach Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes „Kollenpohl“ die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. In seiner Sitzung am 06.12.2005 (St/VA/008/2005, Pkt. N 8.3, S. 8) wurde beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf, wie in der Beschlussvorlage unter 1 – 4 dargelegt, zu ändern.

In Ausführung der o. a. Beschlüsse fand die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 10.04.2006 bis einschließlich 15.05.2006 statt. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

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

1.1 Landkreis Osnabrück vom 07.06.2005:

Die v. g. Stellungnahme des Landkreises Osnabrück ist verspätet im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB bei der Stadt Fürstenau eingegangen und konnte insofern dem Fach- und Verwaltungsausschuss in diesem Verfahrensabschnitt nicht mehr zur Abwägung vorgelegt werden. Die Anregungen und Bedenken wurden daher anschließend intensiv mit dem Landkreis erörtert. Das Ergebnis der Erörterung ist in den nachfolgenden Beschlussvorschlägen wiedergegeben. Der Auslegungsentwurf wurde entsprechend der Abstimmung mit dem Landkreis erstellt. Der vorweggenommenen Abwägung der Anregungen und Bedenken des Landkreises durch die Verwaltung ist nunmehr nachträglich zuzustimmen:

Beschlussvorschlag:

1. Bauleitplanung/Bauaufsicht

Das Plangebiet "Kollenpohl" soll der Nachfrage entsprechend in Abschnitten realisiert werden. Da es unmittelbar nördlich an das vorhandene Baugebiet "Östlich Konrad-Adenauer-Straße" anschließt und die vorhandenen Straßen fortsetzt, soll die bedarfsgerechte Realisierung im Süden beginnen.

Für das Plangebiet wurden mehrere Bebauungsvorschläge erarbeitet, die dem Rat als Entscheidungsgrundlage vorlagen. Wie in der Begründung unter Pkt. 4 "Planungserfordernis/Städtebauliche Ziele" erwähnt, wird mit dem Plangebiet der Bebauungsvorschlag C entsprechend dem Ratsbeschluss der Stadt Fürstenau umgesetzt. Während des Planverfahrens sind nicht unwesentliche Änderungen des Bebauungsplanentwurfes erforderlich geworden. Für die weitere Arbeit im Rat, mit Fachplanern, betroffenen Grundstückseigentümern, Bürgern und künftigen Bauherrn ist eine Fortschreibung des Bebauungs- und Parzellierungsvorschlages auf der Basis des aktuellen Planungsstandes durchzuführen. Damit

stehen aktuelle Unterlagen zur Verfügung, auf denen insbesondere Nichtfachleute anschaulich die Auswirkungen und Möglichkeiten der städtebaulichen Planung erkennen und nachvollziehen können.

Der Übersichtsplan enthält wegen eines redaktionellen Übertragungsfehlers eine Verschiebung des Geltungsbereiches um eine Grundstückstiefe nach Norden. Der Geltungsbereich ist entsprechend zu korrigieren.

Unter Pkt. 1 "Allgemeines" der Begründung ist gem. § 233 BauGB 2004 i. V. m. § 244 Abs. 2 BauGB 2004 die Entscheidung dokumentiert, das Bauleitplanverfahren nach dem zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Bauplanungsrecht (BauGB 1998) fortzuführen.

Der Landkreis regt an, gem. §§ 3 und 3c UVPG zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Diese Prüfung ist bereits erfolgt. Unter Pkt. 9 "Naturschutz und Landespflege" wird dazu ausgeführt, dass aufgrund einer maximal zulässigen Grundfläche von ca. 52.760 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erfolgen muss. Diese Allgemeine Vorprüfung gem. § 3c UVPG wurde vom Landschaftsplanungsbüro Seling durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ist im Rahmen des Grünordnungsplanes (Gap) und der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt.

Im südlich angrenzenden, bereits realisierten Baugebiet "Östlich Konrad-Adenauer-Straße" (Bebauungsplan Nr. 48) ist in den eingeschossigen WA-Gebieten keine Ausnahmeregelung für ein zweites Vollgeschoss im Dachraum festgesetzt. Da das Plangebiet "Kollenpohl" unmittelbar nördlich an dieses Baugebiet anschließt, wurden im Sinne einer Gleichbehandlung die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 48 weitgehend auf den Bebauungsplan Nr. 56 übertragen. In der bauordnungsrechtlichen Umsetzung der Planung sind so gut wie keine Nachfragen nach einem zweiten Vollgeschoss im Dachraum aufgetreten. Entsprechenden Nachfragen, auch für bestehende Gebäude, wurde bisher durch eine Ausnahmegenehmigung für den Einzelfall Rechnung getragen. Eine Veränderung der prägenden Siedlungsstruktur durch diese Festsetzungen wird nicht gesehen.

Für die Errichtung von Gebäuden innerhalb des verkehrslärmbelasteten Bereiches (Lärmpegelbereiche 11 und 111) sind als passiver Schallschutz zwei Möglichkeiten zur Reduzierung der Lärmbelastung und Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" vorhanden:

Schalldämmung für Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau") vorzusehen, so dass das erforderliche Schalldämm-Maß der jeweiligen Lärmpegelbereiche eingehalten wird oder die Grundrissgestaltung so vorzunehmen, dass die schutzbedürftigen Räume auf den lärmabgewandten Seiten angeordnet werden.

Um den potentiellen Bauherrn Entscheidungsfreiheit in der Ausführung möglicher lärmindernder Maßnahmen zu lassen, wurden in der textlichen Festsetzung Ziff. 1.5.2 "Passiver Schallschutz" die Lärmpegelbereiche einschließlich des einzuhaltenden Schalldämm-Maßes festgesetzt. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass bei der Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite keine schallgedämpfte Lüftung notwendig ist.

Es ist sinnvoll, diese Festsetzung beizubehalten. Der Bauherr wird damit nicht verpflichtet, die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nur auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Er erhält aber auch einen Hinweis auf diese Möglichkeit der Grundrissgestaltung.

Entsprechend der Anregung des Landkreises ist darüber hinaus zum besseren Verständnis für Nichtfachleute die Festsetzung mit folgendem Hinweis zu ergänzen:

Passiver Lärmschutz kann auch erfolgen, wenn der Gebäudegrundriss so gestaltet ist, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräumen gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (wie Schlaf- und Wohnräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä.) sowie Terrassen, Balkone, Loggien u. ä. auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Das Plangebiet "Kollenpohl" schließt unmittelbar nördlich an das vorhandene Baugebiet

"Östlich Konrad-Adenauer-Straße" an und führt vorhandene Straßen fort. Aus diesem Grunde wurde auch die Straßenbreite und Ausbauf orm der bestehenden Straßen im Plangebiet "Kollenpohl" aufgenommen und entsprechend festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet sind hauptsächlich Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Im Bereich der kürzeren Stichstraßen F,G,J und I werden über die Wendeanlage wenigstens 4-6 Einzelhäuser erschlossen. Bei einer Doppelhausbebauung könnte über die kürzeste Stichstraße I die Erschließung von ca. 8 Häusern erforderlich werden. Die Straßenbreite von 7,50 m und die Wendeanlage mit einem Durchmesser von 18 m wurde auch für diese kürzeren Stichstraßen gewählt, um eine größtmögliche Verkehrssicherheit (Wenden von Müllfahrzeugen u. ä. ohne Zurücksetzen) zu erzielen. Städtebauliche Zielvorstellung ist es darüber hinaus, durch einen verkehrsberuhigten Ausbau der Stichstraßen mit öffentlichen Parkplätzen und Straßenbäumen sowie durch platzartigen Wendeanlagen räumlich gegliederte Nachbarschaftsbereiche mit Spiel- und Kommunikationsmöglichkeiten zu schaffen und damit einen hohen Wohnwert zu erreichen.

Kurze schmale Stichwege ohne Wendeanlage wurden im Plangebiet nur dort eingesetzt, wo max. zwei rückwärtige Grundstücke (Restgrundstücke) zu erschließen sind (z.B. im Nordosten von der Planstraße K abzweigend).

Aus diesem Grunde ist das festgesetzte Erschließungssystem für das Plangebiet beizubehalten.

Die Verfahrensvermerke sind dahingehend zu aktualisieren, dass im Rahmen der BauGB-Novelle die neuesten Empfehlungen des Niedersächsischen Städte- und Gemeindebundes zur Anwendung der Überleitungsvorschriften zur Planerhaltung berücksichtigt werden. Dementsprechend ist hinsichtlich der Rügемöglichkeiten für die Geltendmachung von Verfahrens- und Abwägungsmängeln der § 215 des neugefassten BauGB (BauGB 2004) anzuführen.

2. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und unabhängige Löschwasserstellen sicherzustellen. Die einzelnen Maßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem zuständigen Brandschutzprüfer der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück und der Ortsfeuerwehr Fürstenau festzulegen. Grundlage für die Maßnahmen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist die vom Ingenieurbüro Hans Tovar, Bersenbrück, durchgeführte Untersuchung "Unabhängige Löschwasserversorgung im Stadtgebiet Fürstenau" vom 25.04.2001. Als unabhängige Löschwasserentnahmestelle ist das geplante Regenrückhaltbecken zu nutzen und dementsprechend als Löschwasserreich entsprechend DIN 14210 einschließlich Entnahmeeinrichtung herzustellen. Zusätzlich ist ein noch herzustellender Brunnen für die Löschwasserversorgung zu nutzen. Dieser Passus ist in die Begründung unter Pkt. 7.2 "Technische Erschließung" aufzunehmen.

3. Naturschutz

keine Anregungen

4. Bodenschutz/Altlasten

Unter Pkt. 10 "Altlasten" der Begründung wird zur angeführten Altablagerung bereits ausgeführt, dass eine von der Stadt Fürstenau in Auftrag gegebene Untersuchung der Altablagerung ergeben hat, dass Gefährdungen für das Plangebiet ausgeschlossen werden können. Diese Gefährdungsabschätzung ist auf den neuesten Stand zu bringen.

5. Wasserrecht und -wirtschaft

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Planzeichnung mit 0,3 (größter Teil des Plangebietes) und 0,4 (WA-3) eindeutig festgesetzt. Weitere Festsetzungen wurden zur GRZ nicht getroffen. Damit darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von bestimmten Anlagen, wie Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen usw., bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Dementsprechend kann gem. § 19 Abs. 4 BauNVO max. eine Grundfläche von 0,45 bzw. 0,6 überbaut werden.

Entsprechend der o. g. Ausführungen in Verbindung mit der BauNVO ist die Grundflächenzahl eindeutig festgesetzt.

Die zum Bebauungsplan vorgelegte Vorplanung zur Oberflächenentwässerung und Anlegung eines Regenrückhaltebeckens vom Ing.büro Hunold, Fürstenau, ist zu überarbeiten.

Die übrigen Hinweise sind zu beachten.

6. Abfallwirtschaft

Die Anregungen beziehen sich nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie sind in der dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

7. Denkmalschutz

Der bereits auf der Planzeichnung vorhandene Hinweis zu ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden ist entsprechend der Stellungnahme zu ergänzen.

1.2 Wasserverband Bersenbrück vom 25.04.2006:

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Hinweise beziehen sich nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie sind in der dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

1.3 Landkreis Osnabrück vom 12.05.2006:

Beschlussvorschlag:

Bauleitplanung/Bauaufsicht

Das Plangebiet „Kollenpohl“ soll der Nachfrage entsprechend in einzelnen Abschnitten realisiert werden. Da es unmittelbar nördlich an das vorhandene Baugebiet „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“ anschließt und die vorhandenen Straßen fortsetzt, soll die bedarfsgerechte Realisierung im Süden beginnen.

Für das Plangebiet wurden mehrere Bebauungsvorschläge erarbeitet, die dem Rat als Entscheidungsgrundlage vorlagen. Wie in der Begründung unter Pkt. 4 „Planungserfordernis/Städtebauliche Ziele“ erwähnt, wird mit dem Plangebiet der Bebauungsvorschlag C entsprechend dem Ratsbeschluss der Stadt Fürstenau umgesetzt. Während des Planverfahrens sind nicht unwesentliche Änderungen des Bebauungsplanentwurfes erforderlich geworden. Für die weitere Arbeit im Rat, mit Fachplanern, betroffenen Grundstückseigentümern, Bürgern, künftigen Bauherren wird der Bebauungs- und Parzellierungsvorschlag auf der Basis des aktuellen Planungsstandes fortgeschrieben. Damit stehen aktuelle Unterlagen zur Verfügung, auf denen insbesondere Nichtfachleute anschaulich die Auswirkungen und Möglichkeiten der städtebaulichen Planung erkennen und nachvollziehen können.

Im südlich angrenzenden, bereits realisierten Baugebiet „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“ (Bebauungsplan Nr. 48) ist in den eingeschossigen WA-Gebieten keine Ausnahmeregelung für ein zweites Vollgeschoss im Dachraum festgesetzt. Da das Plangebiet „Kollenpohl“ unmittelbar nördlich an dieses Baugebiet anschließt, wurden im Sinne einer Gleichbehandlung die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 48 weitgehend auf den Bebauungsplan Nr. 56 übertragen. In der bauordnungsrechtlichen Umsetzung der Planung sind so gut wie keine Nachfragen nach einem zweiten Vollgeschoss im Dachraum aufgetreten. Entsprechenden Nachfragen, auch für bestehende Gebäude, wurde bisher durch eine Ausnahmegenehmigung für den Einzelfall Rechnung getragen.

Eine Veränderung der prägenden Siedlungsstruktur durch diese Festsetzungen ist nicht vorzunehmen.

Das Plangebiet „Kollenpohl“ schließt unmittelbar nördlich an das vorhandene Baugebiet „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“ an und führt vorhandene Straßen fort. Aus diesem Grund wird auch die Straßenbreite und Ausbauform der bestehenden Straßen im Plangebiet „Kollenpohl“ aufgenommen und entsprechend festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet sind hauptsächlich Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Im Bereich der kürzeren Stichstraßen werden über die Wendeanlage wenigstens 4-6 Einzelhäuser erschlossen. Die Straßenbreite von 7,50 m und die Wendeanlage mit einem Durchmesser von 18 m wurde auch für diese kürzeren Stichstraßen gewählt, um eine größtmögliche Verkehrssicherheit (Wenden von Müllfahrzeugen u. ä. ohne Zurücksetzen – s. auch Anregung Landkreis Osnabrück, Abfallrecht) zu erzielen. Städtebauliche Zielvorstellung ist es darüber hinaus, durch einen verkehrsberuhigten Ausbau der Stichstraßen mit öffentliche Parkplätzen und Straßenbäumen sowie durch platzartigen Wendeanlagen räumlich gegliederte Nachbarschaftsbereiche mit Spiel- und Kommunikationsmöglichkeiten zu schaffen und damit einen hohen Wohnwert zu erreichen.

Kurze schmale Stichwege ohne Wendeanlage wurden im Plangebiet nur dort eingesetzt, wo max. zwei rückwärtige Grundstücke zu erschließen sind, die andernfalls nur mit erheblichem Aufwand und städtebaulich unbefriedigend erschlossen werden können.

Das festgesetzte Erschließungssystem für das Plangebiet ist beizubehalten.

Zu den Auswirkungen des geplanten Regenrückhaltebeckens auf die vorhandene Wohnbebauung, ist festzustellen, dass sich der Dauerstau des Beckens auf die Höhe des vorhandenen Grundwasserstandes einstellen wird. Entsprechend treten dadurch keine Veränderungen gegenüber des Istzustandes ein. Nach Regenereignissen wird sich das Becken schon nach 10 Stunden entleeren. Aus diesem Grunde sind keine zusätzlichen Erschwernisse für die anliegenden Grundstücke zu erwarten.

Brandschutz

Die Anregungen beziehen sich nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie sind in der dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Naturschutz und Waldrecht

keine Anregungen

Wasserrecht und -wirtschaft

Es werden keine grundsätzlichen Anregungen vorgebracht.

Die Vorplanung der Oberflächenentwässerung und des Regenrückhaltebeckens ist vom Ingenieurbüro Hunold, Fürstenau, nach den neuen gültigen Arbeitsblättern überarbeitet worden.

Der Passus der Anregung, der den Pkt. 1.3 des Erläuterungsberichtes anspricht, bezieht sich auf die wasserwirtschaftliche Voruntersuchung.

Nach Rücksprache mit Herrn Brinkmann, Landkreis Osnabrück, Wasserrecht und Wasserwirtschaft, am 24.05.2006, wird die Feststellung in der Voruntersuchung nicht geteilt, dass „... das zur Erschließung vorgesehene Gebiet über kleine Gräben in die Regenwassernetze der vorhandenen Baugebiete entwässert“, ... die keine Gewässer sind. Im Gegenteil wird in den Anregungen des Landkreises vom 07.06.2005, auf die nochmals verwiesen wird, festgestellt, dass „... im nördlichen Plangebiet ein Grenzgraben, Gewässer 3. Ordnung, verläuft und in den verrohrten Straßengraben der nördlich gelegenen Kranenpohlstraße ..mündet“. Des Weiteren wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass „ die geplante Beseitigung des Grenzgrabens und somit die Aufhebung des Gewässers der vorherigen Durchführung eines Plangenehmigungsverfahrens gem. §§ 119, 128 NWG...“.. bedarf.

- Stellungnahme bzw. ggf. Ergänzung der wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung durch das Ingenieurbüro Hunold

Die Begründung ist entsprechend dem Ergebnis der fachlichen Stellungnahme unter Pkt. 7.2 „Technische Erschließung“ zu ergänzen.

Die weiteren Anregungen beziehen sich nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes und sind in den nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanungen zu berücksichtigen.

Abfallrecht

Grundsätzlich werden keine Anregungen vorgebracht.

Die weiteren Anregungen beziehen sich nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie sind in der nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

2. Stellungnahmen der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

2.1 Geers, Sascha, Kranenpohlstr. 22, Fürstenau, vom 23.12.2005:

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.12.2005 beschlossen, hinsichtlich des Grundstücks Flurstück 26/5 auf die Ausweisung einer Baufläche zu verzichten und den dort tatsächlich vorhandenen Teich im Bebauungsplan als Bestand auszuweisen.

2.2 Geers, Vera u. Heinz, Kranenpohlstr. 22, Fürstenau, vom 23.12.2005:

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.12.2005 beschlossen, auf die Ausweisung des Baufensters nicht zu verzichten, da damit die Erforderlichkeit der Planstr. L in Frage gestellt wird.

Tatsächlich befindet sich jedoch im Bereich der Planstraße L ein Stallgebäude, das nicht abgerissen werden soll. Aus diesem Grunde ist der hintere Bereich wunschgemäß als Gartenfläche auszuweisen und die Erschließung nach dem anliegenden Erschließungsplan neu zu ordnen.

2.3 Müller, Erna u. Gerhard, Kranenpohlstr. 16, Fürstenau, vom 04.01.2006:

Beschlussvorschlag:

Entsprechend den Anregungen der Grundstückseigentümer, die im Rahmen des Umlenungsverfahrens vorgebracht wurden, wurde der Bebauungsplan-Entwurf nach der Beschlussfassung im Verwaltungsausschuss am 06.12.2005 im Bereich des Flurstücks 25/3 dahingehend geändert, dass die nahe dem Wohngebäude südlich liegende Grundstücksfreifläche statt als öffentliche Grünfläche nunmehr als private Grünfläche „Gärten“ festgesetzt und auf die Anlage eines Fuß- und Radwegs verzichtet wurde. Die südlich daran angrenzende Grundstücksfläche wird weiter einer Bebaubarkeit zugeführt. Weitere Änderungen der Überbaubarkeit hätten wesentliche Änderungen des städtebaulichen Konzeptes zur Folge, die die Grundzüge der Planung berühren.

2.4 Trepczik, Horst, Kranenpohlstr. 16 a, Fürstenau, vom 18.04.2006:

Beschlussvorschlag:

siehe Beschlussvorschlag zu 2.3

2.5 Rechtsanwälte Funk, Tenfelde, Möserstr. 33, 49074 Osnabrück (Schulte, Ettenfelder Str. 92, Fürstenau), vom 15.05.2006:

Beschlussvorschlag:

zu 1.

Nach den VDI-Richtlinien sind entsprechend dem vorhandenen Tierbestand zum Schutz

vor Geruchsimmissionen Schutzabstände erforderlich. Entsprechend den Vorgaben der Landwirtschaftskammer wurde im Südosten des Plangebietes der Geltungsbereich so gewählt, dass die ersten Wohngrundstücke entsprechend dem vorgegebenen Immissionsradius mindestens 135 m von Hof Sandhaus entfernt liegen.

zu 2.

Nach Rücksprache mit Herrn Andreas Schulte am 24.05.2006 ist festzustellen, dass der landwirtschaftliche Betrieb im Nebenerwerb ohne Viehhaltung betrieben wird. Zum Hof gehört eine landwirtschaftliche Fläche von ca. 8 ha. Davon liegen im Plangebiet weniger als 1 ha. Damit werden keine ausreichenden Gründe vorgebracht, die das Entfallen der Berufsgrundlage für die Hofstelle Andreas Schulte rechtfertigen.

zu 3.

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird im Westen von der B 402 (Haselünner Straße) begrenzt, von der Schallimmissionen auf das geplante WA einwirken.

Gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte (nicht Grenzwerte!) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) ein städtebauliches Ziel.

Zum Schutz des Plangebietes „Kollenpohl“ vor den Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße wird der im Süden vorhandene Lärmschutzwall aus dem Baugebiet „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“ mit gleicher Höhe nach Norden fortgeführt.

Tags wird im Plangebietsbereich, der direkt östlich des Lärmschutzwalles liegt, der Orientierungswert an den Immissionspunkten der neugeplanten Wohngebäude im Erdgeschoss (EG) und Dachgeschoss (DG) eingehalten bzw. bis zu 5 dB(A) unterschritten.

Zu den Nachtzeiten wird für diesen Bereich der Orientierungswert in den Dachgeschossen bis zu 4,1 dB(A) überschritten. Zum Schutz der Dachgeschosse ist der Aufwand für eine Erweiterung des aktiven Schallschutzes und den Verbrauch von Grundstücksfläche nicht sinnvoll, da kostengünstigere passive Schallschutzmaßnahmen – z.B. Berücksichtigung bei der Gebäudeplanung (Grundriss, Lage der Fenster), Schallschutzfenster mit schalldämmter Lüftungseinrichtung – zur Verfügung stehen. Mit der Festsetzung von Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 als passive Schallschutzmaßnahme für die Bereiche, in denen die Orientierungswerte noch überschritten werden, wird dem Belang des Immissionsschutzes für den Bereich des Verkehrslärms Rechnung getragen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist eine Bebaubarkeit dieser Flächen gewährleistet.

Schießlärm

Für die von der Standortschießanlage „Pommernkaserne“ und vom Industrie- und Gewerbegebiet „Kranenpohl“ ausgehenden Schallimmissionen im Einzugsbereich "Kollenpohl" liegt der schalltechnische Bericht Nr. 26364-2.001 von der Firma Kötter Consulting Engineers, Rheine, vor.

Soweit nachts sporadisch Schießbetrieb durchgeführt wird, ergibt sich im Plangebiet für den Nachtwert gem. DIN 18005-1 von 40 dB(A) aus der Rasterlärmkarte (Anlage 10; Schießlärm/Gewerbelärm) eine Überschreitung von ca. 2 dB(A).

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) zur Reduzierung der nächtlichen Schießlärmbelastung sind aus technischen und wirtschaftlichen Gründen außerhalb des Bundeswehrgeländes nicht sinnvoll durchführbar.

Da das Bundesministerium der Verteidigung beabsichtigt, den Standort Fürstenau voraussichtlich bis zum 1. Quartal 2008 vollständig zu schließen, sind die Schießlärmimmissionen nur noch für einen absehbaren Zeitraum relevant.

Entsprechende Ausführungen sind in der Begründung enthalten. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist eine Bebaubarkeit dieser Flächen gewährleistet.

zu 4.

Zur Oberflächenentwässerung liegt für den Bebauungsplan Nr. 56 eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung vor, die vom Ingenieurbüro Hunold, Fürstenau, im August 2005 erarbeitet worden ist. Die im Ergebnis dieser Voruntersuchung ausgewiesene Fläche für das Regenrückhaltebecken wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Dauerstau des Beckens wird sich auf die Höhe des vorhandenen Grundwasserstandes einstellen. Entsprechend treten dadurch keine Veränderungen gegenüber dem Istzustand ein. Nach Regenereignissen wird sich das Becken schon nach 10 Stunden entleeren. Aus diesem Grunde sind keine zusätzlichen Erschwernisse für die anliegenden Grundstücke zu erwarten.

Der erforderliche wasserrechtliche Antrag wird erst im Rahmen der dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanungen gestellt, da dafür Antrags- und Planunterlagen zu erstellen sind, die über den Detaillierungsgrad der städtebaulichen Bebauungsplanung hinaus gehen.

zu 5.

Der Eingriff durch den Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“ und die anschließende Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen wurden nach dem anerkannten Osnabrücker Kompensationsmodell ermittelt und bewertet. Dieses Kompensations- bzw. Bewertungsverfahren wurde vom Landkreis Osnabrück bezüglich einer einheitlichen Regelung innerhalb der Bauleitplanverfahren für die Gemeinden im Landkreis Osnabrück entwickelt. Nach diesem Verfahren ist der Eingriff durch die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausreichend kompensiert.

Die ausgewiesenen Teilflächen der Kompensationsflächen 1.4, 1.5, 1.7, 1.8 und 1.10 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Wasserschutzgebiet Ohrte sind nicht doppelt belegt. Für die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fürstenau wurde im November 1994 ein Teil der Kompensationsfläche 1.9 (Gemarkung Hartlage, Flur 11, Flurstück 9) als Nachweisfläche ausgewiesen. Die Gemeinde Berge verzichtete aber durch den Ratsbeschluss vom 08.12.1994 auf die Inanspruchnahme dieser Fläche zur Nutzung als Ausgleichs- und Ersatzfläche.

Die Kompensation ist nicht nur in unmittelbarer Nähe am Eingriffsort durchzuführen. Sie kann gem. § 12 Nds. Naturschutzgesetz an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes durchgeführt werden. Ein Teil der Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen) ist im Geltungsbereich geplant. Ein anderer Teil (Ersatzmaßnahmen) liegt im Ersatzflächenpool der Samtgemeinde Fürstenau ca. 4,5 km vom Eingriffsort entfernt. Eingriffsort sowie die externen Kompensationsflächen gehören zu dem Naturraum „Fürstenauer Berge“, so dass von einer Kompensation im betroffenen Raum gesprochen werden kann.

zu 6.

Der im „vorhandenen Moorgebiet“ (Bangemoor) beobachtete Kiebitz wird durch das in diesem Bereich geplante Regenrückhaltebecken (BBB) seinen Lebensraum nicht verlieren. Das RRB wird naturnah gestaltet, so dass der Kiebitz diesen Raum weiter als Lebensraum nutzen wird. In der Beckensohle sollen Blänken in unterschiedlichen Größen und Tiefen entstehen. Eine Verbuschung des RRB und die damit einhergehende Verschlechterung der Lebensraumbedingungen des Kiebitzes werden durch die Beseitigung der spontan aufkommenden Gehölze verhindert. Beeinträchtigungen von der angrenzenden zukünftigen Bebauung westlich der Ettenfelder Straße werden ebenfalls nicht erwartet.

Nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde sind in der Regel im Rahmen der Bauleitplanverfahren keine faunistischen Erfassungen bzw. Gutachten erforderlich.

zu 7.

Die Aufstellung der unbebauten Baugrundstücke ist nicht nachvollziehbar und die Quelle der Ermittlung ist nicht bekannt.

Tatsächlich weisen die Baugebiete in der Stadt Fürstenau eine geringere Zahl an unbebauten Grundstücken aus, die im üblichen Rahmen liegt und zwar:

Baugebiet Östlich-Konrad-Adenauer-Straße:	ca. 25 unbebaute Grundstücke
Baugebiet Mühlenbrink:	ca. 15 unbebaute Grundstücke
Baugebiet z. d. Diebesgärten/Koppelstr./Osnabr. Str.:	ca. 10 unbebaute Grundstücke
Segelfortstr.:	ca. 7 unbebaute Grundstücke
Campingplatz:	ca. 4 unbebaute Grundstücke.

Da sich die Grundstücke in Privatbesitz befinden, hat die Stadt Fürstenau keinen Einfluss auf die Vermarktung.

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Kollenpohl“ trägt die Stadt Fürstenau nicht nur der weiter vorherrschenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken Rechnung, sondern auch der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§1 Abs. 3 BauGB). Mit dem Baugebiet „Kollenpohl“ wird der letzte Abschnitt des Rahmenplanes „Wohngebiet südlich der Kranenpohlstraße“ umgesetzt. Die langfristig geplante Wohnbauentwicklung in diesem Teil von Fürstenau wird durch das Baugebiet vervollständigt und die Siedlungsstruktur zwischen Stadtzentrum und dem Siedlungsbereich „Kranenpohl“ geschlossen.

Die Umlegung nach den §§ 45 bis 79 BauGB dient dem gerechten Ausgleich von öffentlichen Interessen (z.B. Straße, Wege, Grünflächen, Spielplatz) und privaten Interessen (z.B. sinnvoller Zuschnitt von Grundstücken nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes), damit Grundstücke im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bebaut oder auf sonstige Weise genutzt werden können. Bei der Umlegung werden bebaute und unbebaute Grundstücke in der Weise neu geordnet, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Diese Neuordnung erfolgt auf dem Wege eines rechtlich geordneten Verfahrens, dass - wie schon seine Bezeichnung als "Umlegung" andeutet – häufig auch teilweise Grundstücksveränderungen notwendig macht. Somit nimmt das Umlegungsverfahren zugleich die Interessen der Grundstückseigentümer wahr, die durch die Umlegung gleichwertige "Ersatzgrundstücke" oder einen entsprechenden finanziellen Ausgleich erhalten.

2.6 Rechtsanwälte Funk, Temfelde, Möserstr. 33, 49074 Osnabrück (Hacker, Jürgen, Ettenfelder Str. 59, Fürstenau) vom 15.05.2006:

Beschlussvorschlag:

zu 1.

Die Anregung kann nicht nachvollzogen werden.

Die geplante Erschließungsstraße (Planstraße O) verläuft außerhalb des Grundstückes entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 33/7, so dass das Grundstück vollständig erhalten bleibt.

Die Darstellung in der Katasterkarte zeigt, dass zwischen dargestelltem Gebäude und der südlichen Grundstücksgrenze eine Grundstücksfreifläche von ca. 12 m liegt. Es ist nicht davon auszugehen, dass in diesem Bereich die Terrasse tatsächlich bis an die südliche Grundstücksgrenze gebaut wurde und somit die Terrasse direkt an der Planstraße liegt. Eine entsprechende Bepflanzung ist jedem Grundstückseigentümer freigestellt. Ein Anspruch auf Freihaltung der benachbarten Grundstücke besteht nicht.

zu 2.

Zur Oberflächenentwässerung liegt für den Bebauungsplan Nr. 56 eine wasserwirtschaftli-

che Voruntersuchung vor, die vom Ingenieurbüro Hunold, Fürstenau, im August 2005 erarbeitet worden ist. Die im Ergebnis dieser Voruntersuchung ausgewiesene Fläche für das Regenrückhaltebecken wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Dauerstau des Beckens wird sich auf die Höhe des vorhandenen Grundwasserstandes einstellen. Entsprechend treten dadurch keine Veränderungen gegenüber des Istzustandes ein. Nach Regenereignissen wird sich das Becken schon nach 10 Stunden entleeren. Aus diesem Grunde sind keine zusätzlichen Erschwernisse für die anliegenden Grundstücke zu erwarten.

Der erforderliche wasserrechtliche Antrag wird erst im Rahmen der dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanungen gestellt, da dafür Antrags- und Planunterlagen zu erstellen sind, die über den Detaillierungsgrad der städtebaulichen Bebauungsplanung hinaus gehen.

zu 3.

Schießlärm

Für die von der Standortschießanlage „Pommernkaserne“ und vom Industrie- und Gewerbegebiet „Kranenpohl“ ausgehenden Schallimmissionen im Einzugsbereich "Kollenpohl" liegt der schalltechnische Bericht Nr. 26364-2.001 von der Firma Kötter Consulting Engineers, Rheine, vor.

Soweit nachts sporadisch Schießbetrieb durchgeführt wird, ergibt sich im Plangebiet für den Nachtwert gem. DIN 18005-1 von 40 dB(A) aus der Rasterlärmkarte (Anlage 10; Schießlärm/Gewerbelärm) eine Überschreitung von ca. 2 dB(A).

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) zur Reduzierung der nächtlichen Schießlärmbelastung sind aus technischen und wirtschaftlichen Gründen außerhalb des Bundeswehrgeländes nicht sinnvoll durchführbar.

Da das Bundesministerium der Verteidigung beabsichtigt, den Standort Fürstenau voraussichtlich bis zum 1. Quartal 2008 vollständig zu schließen, sind die Schießlärmimmissionen nur noch für einen absehbaren Zeitraum relevant.

Entsprechende Ausführungen sind in der Begründung enthalten. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist eine Bebaubarkeit dieser Flächen gewährleistet.

zu 4.

Der Eingriff durch den Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“ und die anschließende Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen wurden nach dem anerkannten Osnabrücker Kompensationsmodell ermittelt und bewertet. Dieses Kompensations- bzw. Bewertungsverfahren wurde vom Landkreis Osnabrück bezüglich einer einheitlichen Regelung innerhalb der Bauleitplanverfahren für die Gemeinden im Landkreis Osnabrück entwickelt. Nach diesem Verfahren ist der Eingriff durch die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausreichend kompensiert.

Die ausgewiesenen Teilflächen der Kompensationsflächen 1.4, 1.5, 1.7, 1.8 und 1.10 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Wasserschutzgebiet Ohrte sind nicht doppelt belegt. Für die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fürstenau wurde im November 1994 ein Teil der Kompensationsfläche 1.9 (Gemarkung Hartlage, Flur 11, Flurstück 9) als Nachweisfläche ausgewiesen. Die Gemeinde Berge verzichtete aber durch den Ratsbeschluss vom 08.12.1994 auf die Inanspruchnahme dieser Fläche zur Nutzung als Ausgleichs- und Ersatzfläche.

Die Kompensation ist nicht nur in unmittelbarer Nähe um Eingriffsort durchzuführen. Sie kann gem. § 12 Nds. Naturschutzgesetz an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes durchgeführt werden. Ein Teil der Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsmaß-

nahmen) ist im Geltungsbereich geplant. Ein anderer Teil (Ersatzmaßnahmen) liegt im Ersatzflächenpool der Samtgemeinde Fürstenau ca. 4,5 km vom Eingriffsort entfernt. Eingriffsort sowie die externen Kompensationsflächen gehören zu dem Naturraum „Fürstenauer Berge“, so dass von einer Kompensation im betroffenen Raum gesprochen werden kann.

zu 5.

Der im „vorhandenen Moorgebiet“ (Bangemoor) beobachtete Kiebitz wird durch das in diesem Bereich geplante Regenrückhaltebecken (BBB) seinen Lebensraum nicht verlieren. Das RRB wird naturnah gestaltet, so dass der Kiebitz diesen Raum weiter als Lebensraum nutzen wird. In der Beckensohle sollen Blänken in unterschiedlichen Größen und Tiefen entstehen. Eine Verbuschung des RRB und die damit einhergehende Verschlechterung der Lebensraumbedingungen des Kiebitzes werden durch die Beseitigung der spontan aufkommenden Gehölze verhindert. Beeinträchtigungen von der angrenzenden zukünftigen Bebauung westlich der Ettenfelder Straße werden ebenfalls nicht erwartet.

Nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde sind in der Regel im Rahmen der Bauleitplanverfahren keine faunistischen Erfassungen bzw. Gutachten erforderlich.

zu 6.

Die Aufstellung der unbebauten Baugrundstücke ist nicht nachvollziehbar und die Quelle der Ermittlung ist nicht bekannt.

Tatsächlich weisen die Baugebiete in der Stadt Fürstenau eine geringere Zahl an unbebauten Grundstücken aus, die im üblichen Rahmen liegt und zwar:

Baugebiet Östlich-Konrad-Adenauer-Straße:	ca. 25 unbebaute Grundstücke
Baugebiet Mühlenbrink:	ca. 15 unbebaute Grundstücke
Baugebiet z. d. Diebesgärten/Koppelstr./Osnabr. Str.:	ca. 10 unbebaute Grundstücke
Segelfortstr.:	ca. 7 unbebaute Grundstücke
Campingplatz:	ca. 4 unbebaute Grundstücke.

Da sich die Grundstücke in Privatbesitz befinden, hat die Stadt Fürstenau keinen Einfluss auf die Vermarktung.

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Kollenpohl“ trägt die Stadt Fürstenau nicht nur der weiter vorherrschenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken Rechnung, sondern auch der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§1 Abs. 3 BauGB). Mit dem Baugebiet „Kollenpohl“ wird der letzte Abschnitt des Rahmenplanes „Wohngebiet südlich der Kranenpohlstraße“ umgesetzt. Die langfristig geplante Wohnbauentwicklung in diesem Teil von Fürstenau wird durch das Baugebiet vervollständigt und die Siedlungsstruktur zwischen Stadtzentrum und dem Siedlungsbereich „Kranenpohl“ geschlossen.

Die Umlegung nach den §§ 45 bis 79 BauGB dient dem gerechten Ausgleich von öffentlichen Interessen (z.B. Straße, Wege, Grünflächen, Spielplatz) und privaten Interessen (z.B. sinnvoller Zuschnitt von Grundstücken nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes), damit Grundstücke im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bebaut oder auf sonstige Weise genutzt werden können. Bei der Umlegung werden bebaute und unbebaute Grundstücke in der Weise neu geordnet, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Diese Neuordnung erfolgt auf dem Wege eines rechtlich geordneten Verfahrens, das - wie schon seine Bezeichnung als "Umlegung" andeutet - häufig auch teilweise Grundstücksveränderungen notwendig macht. Somit nimmt das Umlegungsverfahren zugleich die Interessen der Grundstückseigentümer wahr, die durch die Umlegung gleichwertige "Ersatzgrundstücke" oder einen entsprechenden finanziellen Ausgleich erhalten.

2.7 Rechtsanwälte Funk, Tenfelde, Möserstr. 33, 49074 Osnabrück (Hacker, Klaus, Kranenpohlstr. 40, Fürstenau) vom 15.05.2006 und Hacker, Klaus vom 30.08.2005:

Beschlussvorschlag:

zu 1. und 2.

Sowohl die Hofstelle Sandhaus als auch die Gasleitung bestanden schon vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Kollenpohl“.

Der nach der VDI-Richtlinie erforderliche Abstand zum Schutz vor Geruchsimmissionen wurde nach den Angaben der Landwirtschaftskammer in den Bebauungsplan übertragen.

Nach den Angaben des Versorgungsträgers wurde der Verlauf der Erdgasleitung einschließlich des vorgegebenen Schutzstreifens übernommen. Dabei handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme der bestehenden gesetzlichen Anforderungen.

zu 3., 5. und 6.

Anfang der 90er Jahre wurde der Rahmenplan „Wohngebiet südlich der Kranenpohlstraße“ erstellt mit dem Ziel, zwischen Stadtzentrum und dem Siedlungsbereich „Kranenpohl“ die Siedlungsstruktur aufzufüllen und abzurunden. Dieser Rahmenplan soll durch die Aufstellung von Bebauungsplänen in sinnvollen Realisierungsabschnitten umgesetzt werden. Für den ersten Realisierungsabschnitt wurde der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“ aufgestellt. Das Baugebiet ist fast vollständig bebaut. Das Plangebiet „Kollenpohl“ schließt sich als weiterer Realisierungsabschnitt nördlich an dieses Baugebiet an, dass mittel- bis langfristig je nach Bedarf und Nachfrage erschlossen werden soll. Damit ist die Konzeption des Rahmenplanes vervollständigt.

Diese städtebauliche Entwicklungskonzeption ist in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Der wirksame Flächennutzungsplan (18. Änderung genehmigt am 14.07.1997) stellt für die Flurstücke 33/6 überwiegend (bis auf den südlichen Zipfel im Bereich der Erdgasleitung) und für die Flurstücke Nr. 33/7 bzw. 33/9 vollständig Wohnbauflächen dar. Mit diesen Planungsabläufen hat die Stadt Fürstenau bereits im Rahmen der vorbereiteten Bauleitplanung deutlich gemacht, dass die landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen mittelfristig in Wohnsiedlungsfläche umgewidmet werden soll

Darüber hinaus liegt der nördliche Teil des Flurstück Nr. 33/9 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Wohnbaufläche beidseits der Kranenpohlstraße“, der seit 31.01.2006 rechtskräftig ist. Auf diesem Grundstücksteil ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens lagen uns von Herrn Hacker keine schriftlichen oder mündlichen Anregungen vor.

Die Landwirtschaftskammer Weser-Ems stellt in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 54 vom 08.09.2005 fest, dass die Tierhaltung auf dem Grundstück Kranenpohlstraße 40 ihres Erachtens „...mittlerweile nicht mehr im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes gem. § 201 BauGB, sondern nur noch als Hobbyhaltung erfolgt. Deren Belange sind entsprechend den Ausführungen der Begründung ausreichend berücksichtigt.“

Die ausgeübte Pferdehaltung genießt im derzeitigen Umfang Bestandsschutz. Sollten die Flächen von Herrn Klaus Hacker, die im vorliegenden Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, weiterhin als Weideflächen für einzelne Pferde genutzt werden, so ist diese Nutzung jetzt schon auf die vorhandenen allgemeinen Wohngebiete abzustellen.

zu 4.

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird im Westen von der B 402 (Haselünner Straße) begrenzt, von der Schallimmissionen auf das geplante WA einwirken.

Gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte (nicht Grenzwerte!) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) ein städtebauliches Ziel.

Zum Schutz des Plangebietes „Kollenpohl“ vor den Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße wird der im Süden vorhandene Lärmschutzwall aus dem Baugebiet „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“ mit gleicher Höhe nach Norden fortgeführt.

Tags wird im Plangebietsbereich, der direkt östlich des Lärmschutzwalles liegt, der Orientierungswert an den Immissionspunkten der neugeplanten Wohngebäude im Erdgeschoss (EG) und Dachgeschoss (DG) eingehalten bzw. bis zu 5 dB(A) unterschritten.

Zu den Nachtzeiten wird für diesen Bereich der Orientierungswert in den Dachgeschossen bis zu 4,1 dB(A) überschritten. Zum Schutz der Dachgeschosse ist der Aufwand für eine Erweiterung des aktiven Schallschutzes und den Verbrauch von Grundstücksfläche nicht sinnvoll, da kostengünstigere passive Schallschutzmaßnahmen – z.B. Berücksichtigung bei der Gebäudeplanung (Grundriss, Lage der Fenster), Schallschutzfenster mit schalldämmter Lüftungseinrichtung – zur Verfügung stehen. Mit der Festsetzung von Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 als passive Schallschutzmaßnahme für die Bereiche, in denen die Orientierungswerte noch überschritten werden, wird dem Belang des Immissionsschutzes für den Bereich des Verkehrslärms Rechnung getragen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist eine Bebaubarkeit dieser Flächen gewährleistet.

Schießlärm

Für die von der Standortschießanlage „Pommernkaserne“ und vom Industrie- und Gewerbegebiet „Kranenpohl“ ausgehenden Schallimmissionen im Einzugsbereich "Kollenpohl" liegt der schalltechnische Bericht Nr. 26364-2.001 von der Firma Kötter Consulting Engineers, Rheine, vor.

Soweit nachts sporadisch Schießbetrieb durchgeführt wird, ergibt sich im Plangebiet für den Nachtwert gem. DIN 18005-1 von 40 dB(A) aus der Rasterlärmkarte (Anlage 10; Schießlärm/Gewerbelärm) eine Überschreitung von ca. 2 dB(A).

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) zur Reduzierung der nächtlichen Schießlärmbelastung sind aus technischen und wirtschaftlichen Gründen außerhalb des Bundeswehrgeländes nicht sinnvoll durchführbar.

Da das Bundesministerium der Verteidigung beabsichtigt, den Standort Fürstenau voraussichtlich bis zum 1. Quartal 2008 vollständig zu schließen, sind die Schießlärmimmissionen nur noch für einen absehbaren Zeitraum relevant.

Entsprechende Ausführungen sind in der Begründung enthalten. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist eine Bebaubarkeit dieser Flächen gewährleistet.

zu 7.

Der Dauerstau des Beckens wird sich auf die Höhe des vorhandenen Grundwasserstandes einstellen. Entsprechend treten dadurch keine Veränderungen gegenüber des Istzustandes ein. Nach Regenereignissen wird sich das Becken schon nach 10 Stunden entleeren. Aus diesem Grunde sind keine zusätzlichen Erschwernisse für die anliegenden Grundstücke zu erwarten.

Eine Plangenehmigung für das Regenrückhaltebecken entsprechend §§ 119, 128 Nds. Wassergesetz ist vor Baubeginn einzuholen. Derzeit steht noch nicht fest, wann mit dem Bau begonnen wird.

zu 8.

Der Eingriff durch den Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“ und die anschließende Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen wurden nach dem anerkannten Osnabrücker Kompensationsmodell ermittelt und bewertet. Dieses Kompensations- bzw. Bewertungsverfahren wurde vom Landkreis Osnabrück bezüglich einer einheitlichen Regelung innerhalb der Bauleitplanverfahren für die Gemeinden im Landkreis Osnabrück entwickelt. Nach diesem Verfahren ist der Eingriff durch die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausreichend kompensiert.

Die ausgewiesenen Teilflächen der Kompensationsflächen 1.4, 1.5, 1.7, 1.8 und 1.10 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Wasserschutzgebiet Ohrte sind nicht doppelt belegt. Für die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fürstenau wurde im November 1994 ein Teil der Kompensationsfläche 1.9 (Gemarkung Hartlage, Flur 11, Flurstück 9) als Nachweisfläche ausgewiesen. Die Gemeinde Berge verzichtete aber durch den Ratsbeschluss vom 08.12.1994 auf die Inanspruchnahme dieser Fläche zur Nutzung als Ausgleichs- und Ersatzfläche.

Die Kompensation ist nicht nur in unmittelbarer Nähe um Eingriffsort durchzuführen. Sie kann gem. § 12 Nds. Naturschutzgesetz an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes durchgeführt werden. Ein Teil der Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen) ist im Geltungsbereich geplant. Ein anderer Teil (Ersatzmaßnahmen) liegt im Ersatzflächenpool der Samtgemeinde Fürstenau ca. 4,5 km vom Eingriffsort entfernt. Eingriffsort sowie die externen Kompensationsflächen gehören zu dem Naturraum „Fürstenauer Berge“, so dass von einer Kompensation im betroffenen Raum gesprochen werden kann.

zu 9.

Der im „vorhandenen Moorgebiet“ (Bangemoor) beobachtete Kiebitz wird durch das in diesem Bereich geplante Regenrückhaltebecken (BBB) seinen Lebensraum nicht verlieren. Das RRB wird naturnah gestaltet, so dass der Kiebitz diesen Raum weiter als Lebensraum nutzen wird. In der Beckensohle sollen Blänken in unterschiedlichen Größen und Tiefen entstehen. Eine Verbuschung des RRB und die damit einhergehende Verschlechterung der Lebensraumbedingungen des Kiebitzes werden durch die Beseitigung der spontan aufkommenden Gehölze verhindert. Beeinträchtigungen von der angrenzenden zukünftigen Bebauung westlich der Ettenfelder Straße werden ebenfalls nicht erwartet.

Nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde sind in der Regel im Rahmen der Bauleitplanverfahren keine faunistischen Erfassungen bzw. Gutachten erforderlich.

zu10.

Die Aufstellung der unbebauten Baugrundstücke ist nicht nachvollziehbar und die Quelle der Ermittlung ist nicht bekannt.

Tatsächlich weisen die Baugebiete in der Stadt Fürstenau eine geringere Zahl an unbebauten Grundstücken aus, die im üblichen Rahmen liegt und zwar:

Baugebiet Östlich-Konrad-Adenauer-Straße:	ca. 25 unbebaute Grundstücke
Baugebiet Mühlenbrink:	ca. 15 unbebaute Grundstücke
Baugebiet z. d. Diebesgärten/Koppelstr./Osnabr. Str.:	ca. 10 unbebaute Grundstücke
Segelfortstr.:	ca. 7 unbebaute Grundstücke
Campingplatz:	ca. 4 unbebaute Grundstücke.

Da sich die Grundstücke in Privatbesitz befinden, hat die Stadt Fürstenau keinen Einfluss auf die Vermarktung.

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Kollenpohl“ trägt die Stadt Fürstenau nicht nur der weiter vorherrschenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken Rechnung, sondern auch der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§1 Abs. 3 BauGB). Mit dem Baugebiet „Kollenpohl“ wird der letzte Abschnitt des Rahmenplanes „Wohngebiet südlich der Kranenpohlstraße“ umgesetzt. Die langfristig geplante Wohnbauentwicklung in diesem Teil von

Fürstenau wird durch das Baugebiet vervollständigt und die Siedlungsstruktur zwischen Stadtzentrum und dem Siedlungsbereich „Kranenpohl“ geschlossen.

Die Umlegung nach den §§ 45 bis 79 BauGB dient dem gerechten Ausgleich von öffentlichen Interessen (z.B. Straße, Wege, Grünflächen, Spielplatz) und privaten Interessen (z.B. sinnvoller Zuschnitt von Grundstücken nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes), damit Grundstücke im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bebaut oder auf sonstige Weise genutzt werden können. Bei der Umlegung werden bebaute und unbebaute Grundstücke in der Weise neu geordnet, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Diese Neuordnung erfolgt auf dem Wege eines rechtlich geordneten Verfahrens, das - wie schon seine Bezeichnung als "Umlegung" andeutet – häufig auch teilweise Grundstücksveränderungen notwendig macht. Somit nimmt das Umlegungsverfahren zugleich die Interessen der Grundstückseigentümer wahr, die durch die Umlegung gleichwertige "Ersatzgrundstücke" oder einen entsprechenden finanziellen Ausgleich erhalten.

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“ mit baugestalterischen Festsetzungen der Stadt Fürstenau einschließlich Begründung und Grünordnungsplan wird unter Berücksichtigung der zum Ergebnis der Durchführung 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 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushalt 2006 der Stadt Fürstenau stehen unter der Haushaltsstelle 6100.570002 Haushaltsmittel für die Bauleitplanung zur Verfügung.

(Weymann)
Fachdienst II

(Kolosser)
Fachdienst III

(Kamlage)
Stadtdirektor

Anlagen