Samtgemeinde Fürstenau

LANDKREIS OSNABRÜCK

Flächennutzungsplan, 54. Änderung

Entwurfsbegründung

für die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Projektnummer 220172
Datum: 2020-11-05

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines 2
2 Verfahren / Abwägung 3
3 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation....3
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück.... 3
3.2 Flächennutzungsplan 4
3.3 Bebauungspläne 4
4 Vorhabenbezogene Verträglichkeitsuntersuchung 4
5 Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele....4
6 Darstellungen der 52. Flächennutzungsplanänderung 5
7 Erschließung....5
7.1 Verkehrliche Erschließung.... 5
7.2 Technische Erschließung 5
8 Immissionsschutz....6
9 Berücksichtigung der Umweltbelange 6
9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht.... 6
9.2 Eingriffsregelung 7
9.3 Artenschutz 7
9.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange.... 8
10 Klimaschutz / Klimawandel....8
11 Abschließende Erläuterungen 8
11.1 Altlasten 8
11.2 Bodenfunde.... 8
12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk....9

ANLAGEN

- Umweltbericht (IPW, 02.11.2020)
- Verträglichkeitsgutachten (CIMA, Januar 2020)

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2020-11-05
Proj. Nr. 220172

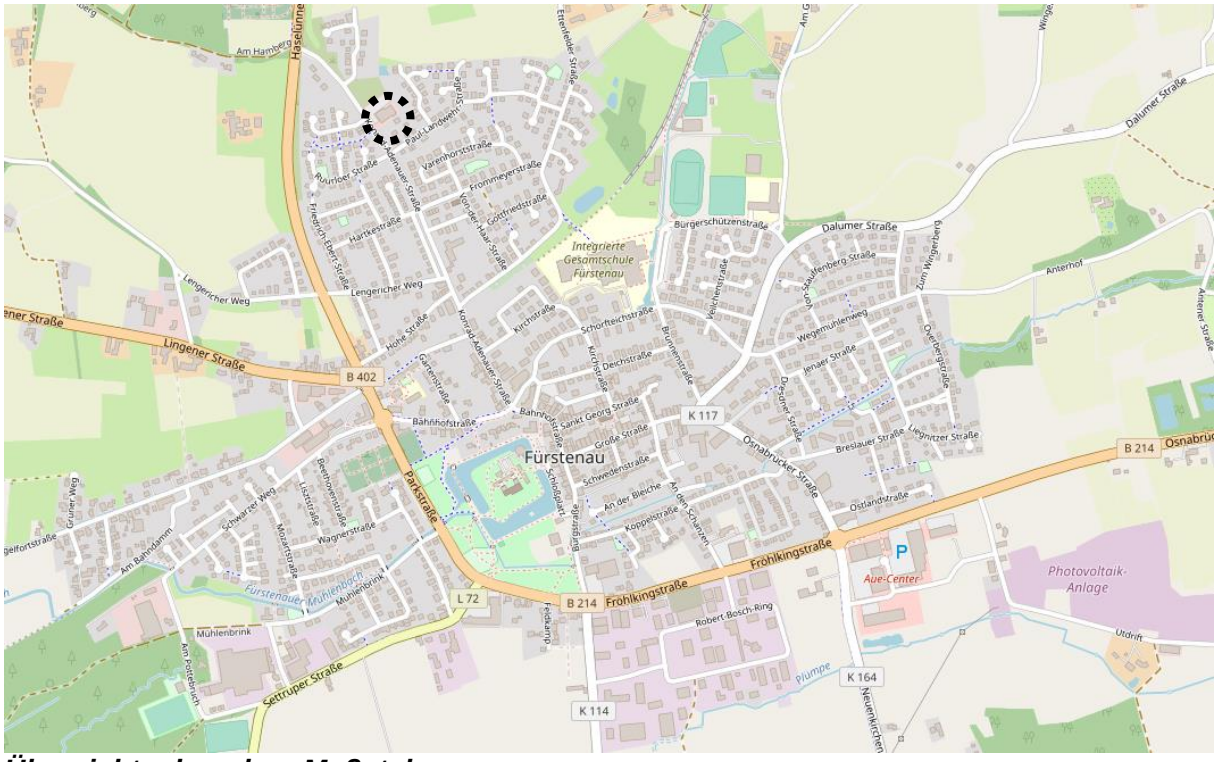
Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
B.A. Jan Philipp Seitz

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

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Fürstenau – innerhalb des Baugebiets östlich der „Konrad-Adenauer-Straße“ auf Höhe der Einmündung „Konrad-Adenauer-Straße“ / „Borgsdorfer Straße“ und umfasst das rd. 0,47 ha große Grundstück des dort ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes.

Planungsanlass sind konkrete Erweiterungsabsichten des Lebensmitteldiscountmarktes, durch eine moderate Erweiterung der Verkaufsfläche eine zeitgemäße und marktgängige Größenordnung zu erreichen und hierdurch eine zukunftsfähige Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dauerhaft sicherzustellen.



Übersichtsplan ohne Maßstab *(© OpenStreetMap-Mitwirkende)*

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“.

2 Verfahren / Abwägung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Fürstenau hat in seiner Sitzung am …… beschlossen, die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Die Flächennutzungsplanänderung wird im zweistufigen Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer einmonatigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde daher die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Für die Bürger bestand im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Bauamt der Samtgemeinde Fürstenau zu äußern.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Änderungs-Entwurfs werden alle Unterlagen noch einmal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten noch einmal Gelegenheit zu einer Stellungnahme.

Auf Grundlage der Abwägung der eingegangenen der Stellungnahmen hat der Samtgemeindeausschuss der Stadt Fürstenau in seiner Sitzung am …… beschlossen, die 54. Flächennutzungsplanänderung öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom …… bis einschließlich …….. Parallel dazu werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

3 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 2004 ist Fürstenau als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ dargestellt.

In ihrer Funktion als Grundzentrum hat die Stadt Fürstenau darüber hinaus die erforderlichen zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen. Fürstenau erfüllt auch eine wichtige Versorgungsfunktion für das ländlich strukturierte Umland.

Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt.

Im Jahr 2010 ist das RROP für den sachlichen Teilbereich „Einzelhandel“ geändert worden. Danach liegt das Plangebiet weder im Versorgungskern, noch in einem solitär gelegenen Einzelhandelsstandort.

Eine Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes auf 1.100 m² Verkaufsfläche zzgl. rd. 90 m² Verkaufsfläche für einen Backshop/Café sind als raumordnerisch abgestimmt anzusehen. Dies wird durch die raumordnerische Beurteilung des Landkreises Osnabrück (Schreiben vom 28.02.2020) bestätigt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Für die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ist die Umwidmung in eine Sonderbaufläche notwendig.

3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich-Konrad-Adenauer-Straße“, 1. Änderung. Im Parallelverfahren wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 aufgestellt.

4 Vorhabenbezogene Verträglichkeitsuntersuchung

Um die Auswirkungen des Lebensmitteldiscountmarktes auf die bestehenden Versorgungsstrukturen beurteilen zu können, ist ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten durch die cima Beratung + Management GmbH erarbeitet worden (siehe Anlage). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich die geplante Realisierung neuer Verkaufsflächen als verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen darstellt.

5 Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele

Planungsanlass sind konkrete Erweiterungsabsichten des Lebensmitteldiscountmarktes, durch eine moderate Erweiterung der Verkaufsfläche eine zeitgemäße und marktgängige Größenordnung zu erreichen und hierdurch eine zukunftsfähige Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dauerhaft sicherzustellen. Um schädliche Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen ausschließen zu können, wurden eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich die geplante Realisierung neuer Verkaufsflächen als verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen darstellt. Der im Plangebiet ansässige Lebensmitteldiscountmarkt kann zu einer langfristigen Sicherung der wohnortbezogenen Nahversorgung beitragen.

Im Zuge der geplanten Erweiterung des im Plangebiets ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes ist auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 795 m² um ca. 315 m² auf 1.100

m² zzgl. rd. 90 m² Verkaufsfläche für einen Backshop/Café beabsichtigt. Dadurch wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) generell nur in Sondergebieten (SO) oder Kerngebieten (MK) zulässig sind, die Plangebietsgebietsfläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 48, 1. Änderung aber als Mischgebiet (MI) festgesetzt ist, besteht das Erfordernis, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Die Stadt Fürstenau beabsichtigt, hier ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auszuweisen. Parallel zum Bebauungsplan muss auch die Darstellung im Flächennutzungsplan geändert werden.

6 Darstellungen der 52. Flächennutzungsplanänderung

Aufgrund der vorgenannten Planungsabsichten wird die Plangebietsfläche als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ dargestellt.

Dass sich hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen innerhalb des Stadtgebiets und darüber hinaus ergeben, wurde im Rahmen einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsuntersuchung nachgewiesen (siehe Punkt 4).

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließungssituation wird gegenüber dem vorhandenen Bestand nicht verändert: Das Plangebiet ist wie bisher über die vorhandene „Konrad-Adenauer-Straße“ erschlossen. Weiterhin bleiben die beiden getrennten Zufahrten für Kunden- sowie den Anlieferungsverkehr unverändert bestehen und werden weiterhin im Bebauungsplan festgesetzt. Das Plangebiet ist von der umliegenden Wohnbebauung gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

7.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Auf dem Grundstück sind Anschlüsse für alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird – wie bisher – in die städtische Kanalisation eingeleitet. Durch die 5. Änderung wird der zulässige Versiegelungsgrad des Bebauungsplangebiets Nr. 48 nicht verändert. Insofern besteht kein Erfordernis für weitergehende Untersuchungen oder hydraulische Berechnungen zur Oberflächenentwässerung.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur städtischen Kläranlage. Auch die zu erwartenden Abwassermengen verändern sich gegenüber der Bestandssituation nicht.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen in Trägerschaft des Landkreises Osnabrück.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt. Die einzelnen Maßnahmen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit dem zuständigen Brandschutzprüfer der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück und der Ortsfeuerwehr Fürstenau festgelegt.

Grundlage für die Maßnahmen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist die vom Ingenieurbüro Hans Tovar, Osnabrück durchgeführte Untersuchung „Unabhängige Löschwasserversorgung im Stadtgebiet Fürstenau“ vom 25.04.2001.

8 Immissionsschutz

Durch die 54. Flächennutzungsplanänderung sowie der im Parallelverfahren angestrebten 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Konrad-Adenauer-Straße“ sind keine grundlegenden Veränderungen der Immissionssituation zu erwarten. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

9 Berücksichtigung der Umweltbelange

9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die zulässige Geschossfläche ist kleiner als 1.200 m², so dass weder eine generelle UVP-Pflicht nach Ziffer 18.6 der Anlage 1 zum UVPG vorliegt noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Ziffer 18.6 der Anlage 1 zum UVPG erforderlich ist.

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht erstellt worden.
Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass:
„Von der Ausweisung des Sondergebietes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind Flächen betroffen, die bereits als Einzelhandelsstandort mit dazugehörigem Parkplatz und kleineren Grünflächen genutzt werden. Für den Änderungsbereich der 54. Flächennutzungsplanänderung wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen das geplante Sondergebiet auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat. Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind. Auf eine Eingriffs- und Kompensationsermittlung konnte

verzichtet werden, da die Planung im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan keine zusätzliche Neuversiegelung bzw. weitere Flächeninanspruchnahme zulässt".
Einzelheiten sind dem Umweltbericht in der Anlage zu entnehmen.

9.2 Eingriffsregelung

Der Umweltbericht kommt zu folgendem Ergebnis:
„Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes bedingt im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan keine planungsrechtlichen Nutzungsintensivierungen, die sich auf den Grad der zulässigen Versiegelung innerhalb des Plangebietes auswirken sowie keine nennenswerten Eingriffe in Natur und Landschaft. Aus diesem Grund kann im vorliegenden Fall auf eine Eingriffs- und Kompensationsermittlung und damit ebenfalls auf eine Benennung von Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden."

9.3 Artenschutz

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherren zu beachten. Diese gelten unmittelbar und auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind die „Maßnahmen des Artenschutzes" (sh. Kap. 5 des Umweltberichtes) zu gewährleisten. Unter Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind nach aktueller Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten.

- **Brutvögel**: Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen) sowie Abbruch-/ Umbauarbeiten am Gebäudebestand müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen dem 01. August und 01. März erfolgen. Sollten diese Arbeiten außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen von Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- **Fledermäuse:** Vor Abbruch- / Umbauarbeiten am Gebäudebestand sind die betroffenen Gebäude(-teile) durch einen Fledermauskundler auf einen Besatz von Fledermäusen zu überprüfen. Werden Hinweise auf Fledermausindividuen oder Quartiernutzungen erfasst, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Verlust ggf. vorhandener Quartiere ist über CEF-Maßnahmen (z.B. Anbringung von Fledermauskästen) auszugleichen. Vorzugsweise finden notwendige Abbruch- / Umbauarbeiten im Oktober statt, da zu diesem Zeitpunkt die Wochenstubengesellschaften aufgelöst und die Tiere vor der Winterruhe noch ausreichend mobil sind, um selbstständig Ausweichquartiere aufzusuchen.

9.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Samtgemeinde Fürstenau in der Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

10 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden."* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Bereits mit der Grundsatzentscheidung für eine Weiternutzung des vorhandenen solitären Nahversorgungsstandortes greift die Stadt Fürstenau hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege" auf, da dieser Standort vor allem die umliegenden Wohnbereiche versorgt und gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Das Verkehrsaufkommen und damit der dadurch verursachte CO_2-Ausstoß können gegenüber einem Standort „auf der grünen Wiese" verringert werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen auf den Stellplatzbereichen tragen zu einer Verschattung und damit zu einer verminderten Aufheizung der großflächig versiegelten Freiflächen bei. Durch diese Maßnahme wird das Kleinklima innerhalb der ansonsten eher dicht bebauten und versiegelten Ortslage von Fürstenau verbessert. Außerdem sind weitere Anpflanzbindungen im Plangebiet festgesetzt.

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch diese Festsetzungen Rechnung getragen.

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (abgerufen im Mai 2020) befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen o.ä.

11.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt-

und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Samtgemeinde Fürstenau ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2020-11-05
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“, 5. Änderung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom ……. bis …….. öffentlich ausgelegen.

Fürstenau, ...

.....
Samtgemeindebürgermeister