

Anregungen und Hinweise	Abwägung
-------------------------	----------

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

01. Landkreis Osnabrück	vom 30.10.2020
Regionalplanung: Das Plangebiet ist gemäß der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Osnabrück weder als „solitär gelegener Einzelhandelsstandort“, noch als Versorgungskern festgelegt. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung entspricht aber der raumordnerischen Beurteilung vom 28.02.2020. In dieser wurde festgestellt, dass es sich bei der Erweiterungen der Verkaufsfläche des Netto-Marktes um ca. 315 m² auf zukünftig insgesamt 1.100 m² VKF (zzgl. Backshop-Cafe mit ca. 90 m² VKF) um einen Markt handelt, welcher der „wohnotbezogenen Nahversorgung“ dient; daher ist der Netto-Markt nicht als Einzelhandels-großprojekt im Sinne der Raumordnung anzusehen. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden (am Planstandort laut Umweltbericht Plaggeneschböden) weise ich auf das Ziel 2.6 02 des RROP 2004 hin, nach welchem insbesondere auf eine Erhaltung der im Landkreis verbreiteten Plaggenesche unter kulturhistorischen und archäologischen Aspekten hinzuwirken ist (vgl. auch LROP 2017 3.1.1 Ziffer 04 Satz 3). Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Konrad-Adenauer-Straße“ geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stimmt nicht mit dem Geltungsbereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes überein. Die südliche und die östliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ragen über die Grenzen der FNP -Änderung hinaus. In diesem Bereich sind im Flächennutzungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Diese sollten entweder im Bebauungsplan festgesetzt werden (z. B. statt	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Marktgebäude wird gemäß Hochbauplanung nach Norden und Westen erweitert, beide Flächen sind bereits im Bestand versiegelt. Eine Erhaltung der Plaggeneschböden ist dort schon im Bestand nicht mehr gegeben. Der Anregung wird daher nicht gefolgt. Der Flächennutzungsplan ist grundsätzlich nicht parzellenscharf abgegrenzt. Die Grundzüge der Planung des B-Plans sind als aus der geplanten Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt, anzusehen. Die im wirk-samen Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsrichtung zur Maß-nahmenfläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird durch die Festsetzungen im Bebauungs-plan „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ hinreichend gefolgt. Die von der Stadt Fürs-tenau geplanten bandartigen Grünstrukturen in diesem Quartier sind zudem in der Örtlichkeit bereits umgesetzt und durch die hier vorliegende Planung nicht gefährdet.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
01. Landkreis Osnabrück vom 30.10.2020 festgesetztem Pflanzgebot eine Maßnahmenfläche), oder der Geltungsbereich der FNP-Änderung sollte an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst werden. Die in der Vorentwurfsbegründung angesprochenen Untersuchungen bzw. Gutachten sind grundsätzlich dafür geeignet, die Umweltauswirkungen im weiteren Planverfahren zu beschreiben und zu bewerten. Das Erfordernis der Änderung des Mischgebietes in ein sonstiges Sondergebiet ist städtebaulich nachvollziehbar begründet.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u> Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fürstenau keine Bedenken. Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer und paläontologischer Bodenfunde wird auf der Planunterlage hingewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“, 5. Änderung die im Parallelverfahren aufgestellt wird, enthalten.
<u>Wirtschaftsförderung:</u> Die Wirtschaftsförderung hat keine Anmerkungen zu der oben genannten 54. Änderung des Flächennutzungsplanes in Fürstenau.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde sowie der unteren Wasserbehörde weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Anregungen und Hinweise	Abwägung
01. Landkreis Osnabrück vom 30.10.2020 Eine digitale Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen	
02. LBEG vom 29.10.2020 Sehr geehrte Damen und Herren, aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers ""Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten"" vom 23.02.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Tragfähigkeit des Baugrunds wird im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren über die erwähnte Baugrunderkundung entsprechend den genannten Vorgaben nachgewiesen.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

03. Industrie und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim 23.10.2020	
Unsere Stellungnahme gilt für beide o. g. Aufstellungsverfahren. Die Verfahren befinden sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Planungsanlass und Vorbemerkung: Städte und Gemeinden sollen vitale Handels-, Dienstleistungs-, Verwaltungs-, Kultur- und Wohnstandorte sein. Dabei kommt dem Einzelhandel eine Schlüsselrolle zu, um diesen vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden. Der Geltungsbereich der 54. Flächennutzungsplanänderung und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Östlich Konrad-Adenauer-Straße" befindet sich im Norden der Ortslage Fürstenau an der Konrad-Adenauer-Straße. Planungsanlass sind konkrete Bauabsichten zur Erweiterung der Verkaufsflächen des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes, um eine zeitgemäße und marktgängige Größenordnung zu erreichen. Durch die Erweiterung des Discountmarktes soll eine zukunftsfähige Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dauerhaft sichergestellt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen: Bei Überschreiten einer Geschossfläche von 1.200 qm (entspricht nach neuerer Rechtsprechung 800 qm Verkaufsfläche) sind i. d. R. Auswirkungen z. B. auf den Verkehr und/oder die Versorgung der Bevölkerung und/oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden anzunehmen. Hierbei sind neben den städtebaulichen Bestimmungen (S 11 Abs. 3 BauNVO) auch die Vorschriften der Landes- und Regionalplanung heranzuziehen. Nach S 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Vorschriften der Landes- und Regionalplanung sehen bei einer Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben eine raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis vor. Mit Schreiben vom 28. Februar 2020 wurde die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes als solitärer, wohnortbezogener Nahversorgungsstandort raumordnerisch verträglich eingestuft. Die Zulässigkeit der o. g. Vorhaben in der Stadt Fürstenau sind auf Basis der uns vorliegenden Planunterlagen und gutachterlichen Ausführungen aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht gegeben. Die landesplanerischen und regionalplanerischen Ziele und Vorgaben kommen aufgrund des Vorhabenstandortes zur wohnortbezogenen Nahversorgung nicht zur Anwendung, werden trotz allem eingehalten, wobei die Anmerkungen und Hinweise der raumordnerischen Beurteilung zu beachten sind. Die Stadt Fürstenau hat nach dem RROP die zentrale Versorgungsfunktion eines Grundzentrums und somit die Aufgabe, die Versorgung mit Gütern des täglichen (periodischen und aperiodischen) Bedarfs sicherzustellen. Eine marktgerechte Arrondierung von Sortimenten in vor genannten Lagen wird unsererseits grundsätzlich ortsunabhängig begrüßt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
Zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen empfehlen wir die Festsetzung von maximal 10 Prozent Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche.	Die Stellungnahme bezieht sich auf die 5. Änderung des B-Plan Nr. 48, „Östlich-Konrad-Adenauer-Straße“ und ist im vorliegenden FNP-Änderungsverfahren nicht abwägungsrelevant.
Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen. Wir stehen für Nachfragen jederzeit gerne zur Verfügung und bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren. Eine Kopie unserer Stellungnahme erhält zeitgleich der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e.V. zur Kenntnisnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

04. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 28.10.2020	
Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem vorliegenden Entwurf einer 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fürstenau nehmen wir in Abstimmung mit dem Forstamt Weser-Ems der Landwirtschaftskammer aus landwirtschaftlicher und forstlicher Sicht wie folgt Stellung. Der Planbereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fürstenau liegt am nördlichen Rand der Ortslage Fürstenau. Er ist allseitig von bebauten bzw. für eine Bebauung vorgesehenen Flächen umgeben. Der etwa 0,47 ha große Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Vorgesehen ist die Darstellung des gesamten Änderungsbereiches als Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“, um dem dort bereits vorhandenen Betrieb Erweiterungen zu ermöglichen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und der im Parallelverfahren durchgeführten 5. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“ wird kein neuer Bedarf an Ausgleichs- oder Ersatzflächen notwendig.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
04. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 28.10.2020 Sollten durch die vorliegende Planung externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass gem. § 15 Abs. 3 BNatSchG bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Insbesondere dürfen für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden. Deshalb ist zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Über die o. g. Aspekte hinausgehende besondere Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen von unserer Seite nicht.	

Private Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit zum Planvorhaben sind nicht eingegangen.