

Top:

Beschlussvorlage FB 5/039/2007

Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.06.2007	Planungs-, Bau- und Umweltausschusses	Vorberatung
28.06.2007	Verwaltungsausschuss	Anhörung
12.07.2007	Stadtrat	Entscheidung

Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen **Bebauungsplan Nr. 58 "Mischgebiet Pottebruch/Schwarzer Weg" der Stadt Fürstenau**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.03.2007 (St/VA/03/2007, Pkt. N 9, S. 6) beschlossen, auf der Grundlage der Ergebnisse zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 58 „Mischgebiet Pottebruch/Schwarzer Weg“ der Stadt Fürstenau einschließlich Begründung und Umweltbericht aufzustellen.

Auf der Grundlage des Entwurfes sind die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich durchzuführen.

In Ausführung des obigen Beschlusses fand die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 03.05.2007 bis einschließlich 08.06.2007 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gebeten, innerhalb der Auslegungsfrist ihre Stellungnahme abzugeben.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

1. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB:

Eingabe:

Beschlussempfehlung:

Niedersächsische Landesforsten, Niedersächsisches Forstamt Ankum vom 26.04.2007:

Nach Durchsicht der Planungsunterlagen bestehen zum Teil Bedenken gegen die o. g. Planungen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Mischgebiet Pottebruch/Schwarzer Weg“ und die Ausweisung von Flächen für eine Bebauung (Mischgebiet) werden Waldflächen überplant, die dem Nds. Gesetz über den Wald

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden ausschließlich Flächen in Anspruch genommen, die im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind.

Da im B-Plan Nr. 58 eine Mischgebietsauswei-

und die Landschaftsordnung (NWaldLG vom 21.03.2002) unterliegen. Gemäß § 1 NWaldLG sind Waldflächen aufgrund ihrer Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion grundsätzlich zu erhalten und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Bei den Waldflächen handelt es sich überwiegend um strukturreiche Kiefern-mischwälder mit Eichen, Birken und Buchen sowie weiteren Baumarten in der Unter- und Zwischenschicht.

Bei einer Überplanung sind die Waldflächen durch Ersatzaufforstungen an anderer Stelle zu ersetzen. Waldrechtlich ist für jedes Waldbiotop die Regenerationsdauer durch eine deutliche Erhöhung der Kompensationsflächengröße zu berücksichtigen. Insbesondere erfordert der Walderhaltungszweck des § 1 BWaldG / NWaldLG i. V. mit der strengen grundsätzlichen Verbotsregelung für Waldumwandlungen (§ 9 BWaldG / § 8 NWaldLG), dass per Saldo kein Waldflächenverlust eintritt und dass grundsätzlich darüber hinaus bei Verlust hoch gewachsener Waldbestände wegen der langen Regenerationsdauer ausgehend von Ersatzaufforstungen - insbesondere in einer walдарmen Region - die Kompensationsaufforstungsfläche größer als die Waldverlustfläche ist. Unter Berücksichtigung der Lage und Qualität der Waldfläche erscheint eine Ersatzaufforstung von 1 : 1,2 angemessen, um den Wald einschließlich der Waldfunktionen adäquat auszugleichen.

Durch die Überplanung der Waldfläche (MI 2) in der Größe von 6.660 m² verbleibt zwischen den Flächen MI² und MI³ eine kleine Waldinsel in einer Breite von 20 m, die nach den vorliegenden Planungen dauerhaft erhalten werden soll und im B-Plan als „Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern - privat“ festgeschrieben wird. Ich weise darauf hin, dass es sich bei der verbleibenden Waldfläche trotz der geringen Flächengröße und Baumdichte weiterhin um eine Waldfläche i. S. d. G. handelt. Sofern eine Umwandlung dieser Fläche nicht vor-

sung vorgesehen ist, wird in der parallel aufgestellten 39. Änderung des F-Planes u.a. eine entsprechende gemischte Baufläche dargestellt.

In der 39. Änderung des F-Planes werden jedoch auch über den B-Planbereich hinausgehende, bislang als gewerbliche Baufläche dargestellte Bereiche zu gemischten Bauflächen, zu Grünflächen, zu Flächen für Natur und Landschaft **sowie zu Flächen für den Wald** umgewandelt.

Damit wird die ursprünglich angedachte bauliche Nutzung und Ausnutzbarkeit des Plangebietes insgesamt verringert. Somit erhalten durch die 39. Änderung des F-Planes und - als Teilbereich daraus - durch den B-Plan Nr. 58 u.a. die Belange von Natur und Landschaft (FFH-Gebiet „Pottebruch“) ein besonderes Gewicht. Durch beide Bauleitplanungen werden die bisher bestehenden planungsrechtlichen Zielsetzungen u.a. zugunsten von Natur- und Landschaft optimiert.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die umgewandelten Waldflächen unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Ausgleich) und der Belange des Waldes (Ersatzaufforstung) berücksichtigt. Angestrebt wird eine flächengleiche Ersatzaufforstung, um den rechtlichen Bestimmungen nach BWaldG und NWaldG genüge zu leisten. Ferner wird der naturschutzfachliche Wert der Waldflächen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichs-Regelung berücksichtigt. Dementsprechend wird die Bedeutung der Waldflächen für den Naturhaushalt, die Erholungsnutzung und das Landschaftsbild im Rahmen der Bilanzierung in Wert gestellt und im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das genannte Aufforstungsverhältnis von 1 : 1,2 ist damit im vorliegenden Fall fachlich nicht begründbar.

Auch die vorgesehene Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern soll entsprechend ersatzaufgeforstet werden, da es sich auch hierbei um eine Waldumwandlung handelt. Die Darstellung als Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern wird insgesamt beibehalten.

genommen werden soll, ist die Fläche kartographisch als „Waldfläche“ darzustellen und textlich als solche in die Bauleitplanung aufzunehmen.

Ich teile Ihnen mit, dass der dauerhafte Erhalt des Bestandes sowohl aus waldbaulichen als auch aus Gründen der Bewirtschaftung und Verkehrssicherung problematisch sein kann, da der überbaubare Bereich bis unmittelbar an die Gehölzinsel reicht. Es ist zu erwarten, dass künftig erhöhte Gefahren durch abbrechende Äste oder umstürzende Bäume entstehen werden, eine Beeinträchtigung der Wohnfläche durch Schattenwurf und Laubfall entstehen kann und die Bewirtschaftung, insbesondere die Fällung von Bäumen erheblich erschwert werden wird. Zur Vermeidung künftiger Schwierigkeiten ist die Einhaltung des Sicherheitsabstandes von mindestens 20 m erforderlich. Alternativ wäre zu prüfen, die verbleibende Waldfläche aufgrund der geringen Flächengröße ebenfalls zu überplanen bzw. deren Nutzungsart zu ändern und an einer anderen Stelle zu ersetzen.

Südlich des geplanten Baugebietes grenzen alte eichen- und Buchenbestände mit einer Baumhöhe von über 30 m an das Gebiet heran. Diese Flächen wurden aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturschutz als FFH-Gebiet ausgewiesen. Ferner wurde auf diesen Flächen die Bewirtschaftungsart und -intensität durch den sog. Vertragsnaturschutz eingeschränkt, so dass sich die künftige Bewirtschaftung und Entnahme von Bäumen weniger an den waldbaulichen als vielmehr an den naturschutzfachlichen Vorgaben orientieren.

Bei der Aufstellung des B-Planes ist für diesen Bereich ein Sicherheitsabstand (nicht überbaubarer Bereich) von den Gebäuden zum Waldbestand von 30 m einzuhalten. Hierdurch können durch herabfallende Äste oder umstürzende Bäume erhöhte Gefahren für die öffentliche Sicherheit, insbesondere für Leben und Gesundheit, vermieden werden. Diese der Baubehörde obliegende Aufgabe der Gefahrenabwehr findet ihre Rechtfertigung in einer baurechtlichen Generalklausel (§ 1 Abs. 1 Nds. Bauordnung vom 10.02.2003).

Die Pflicht der Verkehrssicherung kann bei Unterschreitung eines ausreichenden Si-

Von der Stadt Fürstenau wird grundsätzlich angestrebt, die Belange des Waldes sowie des Waldbewirtschafters mit dem erforderlichen Gewicht in die Abwägung einzustellen. Durch die mit der 39. Änd. des F-Planes vorgesehene starke Verringerung von Bauflächen zugunsten des Waldanteils werden gerade die Belange des Waldes besonders berücksichtigt. Ansonsten sollen die durch den vorliegenden B-Plan überplanten Waldflächen flächengleich ersatzaufgeforstet werden.

Die Stadt Fürstenau ist grundsätzlich bestrebt, bei Bauleitplanungen die erforderlichen Abstände zu Waldflächen einzuhalten. Dies soll auch in der vorliegenden Planung berücksichtigt werden. Jedoch soll ebenfalls eine angemessene Bebauung in dem geplanten Baugebiet ermöglicht werden.

Nach Erkenntnis der Stadt besteht keine rechtliche Grundlage in Niedersachsen für die Einhaltung eines generellen Mindestabstands von 30 m zu Waldflächen.

Abzuwägen sind insofern die Belange des Waldeigentümers und die Sicherheit der Bevölkerung im städtebaulichen Zusammenhang. Zu untersuchen sind die Brandgefahr für die Gebäude durch den Wald, die Brandgefahr für den Wald durch Gebäude sowie Gefahren durch stürzende Bäume.

Darüber hinaus soll der besondere Schutzstatus des FFH-Gebietes „Pottebruch“ durch eine „Untersuchung zur FFH- Problematik“ angemessen berücksichtigt werden.

Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft ein Forstweg mit flankierender Wallhecke, daran schließt sich unmittelbar ein Buchen-Fichten-Mischwald an. Die Bäume haben derzeit eine Höhe von rd. 25 m.

Da es sich um einen insgesamt frisch bis feuchten Standort handelt, ist die Waldbrand-

cherheitsabstandes nicht zu Lasten des Waldeigentümers gehen.

gefahr nach Auffassung der Stadt als eher gering einzustufen.
Der Landkreis Osnabrück hat aus Sicht des Brandschutzes speziell zu diesem Problem keine Bedenken erhoben.

Aufgrund der Höhe der Bäume und der Baumartenzusammensetzung sieht die Stadt keine Gefahren für künftige Gebäude durch umstürzende Bäume, wenn, wie parallel aufgestellten B-Plan Nr. 58 vorgesehen, ein Abstand von 25 m zum Waldrand eingehalten wird. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der bereits bestehenden baulichen und sonstigen Nutzungen (z.B. vorhandene Gebäude im Plangebiet, vorhandener Waldweg) bereits eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht für die betroffenen Waldbereiche gegeben ist. Diese wird durch die vorliegende Planung nicht unzumutbar erhöht.

Auch in Hinblick auf die Untersuchung zur FFH- Problematik zeigen die bisherigen Untersuchungsergebnisse, dass „Beeinträchtigungen von FFH- relevanten Lebensräumen und Arten vermieden werden können und bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind“.

Herr Hoppe, Polizeiinspektion Osnabrück-Land vom 27.04.2007:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 bestehen polizeilicherseits grundsätzlich keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in dem Wendehammer mit 14 m Durchmesser evtl. auch andere Lkw (z.B. Möbelwagen) wenden und dazu rückwärts fahren müssten.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bedenken werden nicht vorgebracht.

RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, Osnabrück, vom 02.05.2007:

Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Ausführungen beachtet werden.
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

und Unfälle vermeiden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Netzplanung in Bersenbrück, Telefon 05439 6074-1431, ist nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen vor Ort anzuzeigen.

Der Termin für die Inangriffnahme der Straßenbaumaßnahmen ist uns vom Baulastträger frühzeitig genug bekannt zu geben, damit dann von und vor Ort geprüft werden kann, ob und ggf. wie die vorhandenen Versorgungseinrichtungen gesichert bzw. den neuen Gegebenheiten angepasst werden müssen. Für die erforderlichen Änderungen der Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit dem Ausbau der v. g. Straßen sind die getroffenen vertraglichen Vereinbarungen maßgebend.

Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) in diesem Baugebiet bitten wir um eine entsprechende Mitteilung, damit wir die Versorgungsnetze planen und entsprechend disponieren können.

Der Anschluss des mit dem Bebauungsplan ausgewiesenen Gebietes an das Erdgasversorgungsnetz ist möglich.

Falls bei Erschließung dieses Baugebietes auch eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, bitten wir Sie, uns dieses rechtzeitig mitzuteilen, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und für die Straßenbeleuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden können.

Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.

Diese Stellungnahme erfolgt im Namen der RWE Westfalen-Weser-Ems AG.

Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa“ vom 04.05.2007:

Gegen den Bebauungsplan Nr. 58 „Mischgebiet Pottebruch/Schwarzer Weg“ bestehen seitens des Unterhaltungs- Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 „Große Aa“ (ULV) keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt berührt wird.

Sollte das anfallende Oberflächenwasser aus dem Baugebiet in ein Gewässer zweiter Ordnung (z.B. Fürstenauer Mühlenbach) eingeleitet werden, ist hier frühzeitig gemäß § 10 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) unter Beteiligung des ULV eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Es wird schon jetzt darauf hingewiesen, dass einer Einleitung in ein Gewässer zweiter Ordnung seitens des ULV nur zugestimmt werden kann, wenn der hydraulische Querschnitt des Gewässers eine solche Einleitung nachweislich erlaubt. Die Berechnung des hydraulischen Querschnittes geht zu Lasten der Stadt Fürstenau.

Wasserverband Bersenbrück vom 09.05.2007:

Mit ihrem oben angegebenen Schreiben habe ich den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 58 „Mischgebiet Pottebruch/Schwarzer Weg“ mit Entwurfsbegründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu Stellungnahme erhalten. Der Wasserverband ist im Bereich der Stadt Fürstenau für die öffentliche Trinkwasserversorgung zuständig. Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Lediglich die neu ausgewiesene Planstraße im Mischgebiet westlich der Fabrikhalle müsste noch im Zuge des Straßenausbaues mit einer Trinkwasserversorgungsleitung versehen werden. Ich wäre ihnen daher sehr dankbar, wenn Sie die Durchführung dieser Erschließungsarbeiten rechtzeitig mit dem Wasserverband abstimmen würden, damit die Trinkwasserleitung rechtzeitig geplant und gebaut werden kann. Die Verlegung der Trinkwasserleitung sollte im Zuge der Straßenbauarbeiten unbedingt von Strom-, Gas- und Fernmeldeleitungen erfolgen, da diese in der Regel eine flachere Lage haben als die frostfrei zu verlegende Trinkwasserleitung. Um unnötige Mehrkosten zu sparen, sollte daher die Trinkwasserleitung unbedingt vorher verlegt werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

In der Anlage erhalten Sie einen der im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Trinkwasserleitungen zur gefälligen Kenntnisnahme und mit der Bitte, die vorhandenen Trinkwasserleitun-

gen bei der weiteren Planung und Plan-
durchführung zu beachten. Insbesondere ist
der dauernde Bestand und die Zugänglich-
keit der vorhandenen Trinkwasserleitungen
zu gewährleisten.

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen,
Bersenbrück, vom 06.06.2007:**

Zu dem vorliegenden Entwurf des Bebau-
ungsplanes Nr. 58 „Mischgebiet Pottebruch/
Schwarzer Weg“ der Stadt Fürstenau neh-
men wir nach Rücksprache mit dem Forst-
amt Osnabrück der Landwirtschaftskammer
Niedersachsen aus landwirtschaftlicher und
aus forstlicher Sicht wie folgt Stellung:

Das etwa 2,3 ha große Plangebiet liegt im
Südwesten der engeren Ortslage der Stadt
Fürstenau westlich der Straße „Am Pot-
tebruch“ und südlich der Bahnanlagen. Es
ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan
der Samtgemeinde Fürstenau noch als ge-
werbliche Baufläche dargestellt, in der pa-
rallel durchgeführten 39. Änderungen des
Flächennutzungsplanes ist für das Plange-
biet überwiegend eine gemischte Baufläche
dargestellt. Nördlich und östlich des Gel-
tungsbereiches befinden sich vorhandene
Wohnbau- und gewerbliche Bauflächen.
Südlich und westlich schließen Waldflächen
an den Geltungsbereich an.

Der Geltungsbereich selber ist teilweise
bereits bebaut, Teilflächen sind mit Bäumen
und Sträuchern bestockt. Vorgesehen ist
die Ausweisung als Mischgebiet (MI) sowie
als Fläche zum Erhalten von Bäumen und
Sträuchern.

Hofstellen tierhaltender landwirtschaftlicher
Betriebe sind in der näheren Umgebung
nicht vorhanden, so dass von solchen aus-
gehenden unzulässigen Immissionen für
den Geltungsbereich nicht zu erwarten sind.

Von der Planung ist Wald (Privatwald) im
Sinne des „Nds. Gesetzes über den Wald
und die Landschaftsordnung“ (NWaldLG)
vom 21.03.2002 nach Aktenlage nicht un-
mittelbar betroffen. Soweit Wald an den
Geltungsbereich angrenzt, sollte aus Si-
cherheitsgründen ein Mindestbestand von
ca. 30m (durchschnittliche Baumlänge) ein-
gehalten werden. Ist dieses nicht möglich,
sollte der Eigentümer der angrenzenden

Waldflächen von Schadensersatzansprüchen an den baulichen Anlagen durch herabstürzende Äste bzw. Bäume etc. freigestellt werden. Vorhandene Zuwendungen zu den Waldflächen sind zu erhalten oder so wiederherzustellen, dass ganzjährig ein Erreichen der Waldflächen auch mit schweren Gerät (Holzernte- und Transportfahrzeuge) gewährleistet ist.

Die Stadt Fürstenau ist grundsätzlich bestrebt, bei Bauleitplanungen die erforderlichen Abstände zu Waldflächen einzuhalten. Dies soll auch in der vorliegenden Planung berücksichtigt werden. Jedoch soll ebenfalls eine angemessene Bebauung in dem geplanten Baugebiet ermöglicht werden.

Nach Erkenntnis der Stadt besteht keine rechtliche Grundlage in Niedersachsen für die Einhaltung eines generellen Mindestabstands von 30 m zu Waldflächen.

Abzuwägen sind insofern die Belange des Waldeigentümers und die Sicherheit der Bevölkerung im städtebaulichen Zusammenhang. Zu untersuchen sind die Brandgefahr für die Gebäude durch den Wald, die Brandgefahr für den Wald durch Gebäude sowie Gefahren durch stürzende Bäume.

Darüber hinaus soll der besondere Schutzstatus des FFH- Gebietes „Pottebruch“ durch eine „Untersuchung zur FFH- Problematik“ angemessen berücksichtigt werden.

Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft ein Forstweg mit flankierender Wallhecke, daran schließt sich unmittelbar ein Buchen-Fichten-Mischwald an. Die Bäume haben derzeit eine Höhe von rd. 25 m.

Da es sich um einen insgesamt frisch bis feuchten Standort handelt, ist die Waldbrandgefahr nach Auffassung der Stadt als eher gering einzustufen.

Der Landkreis Osnabrück hat aus Sicht des Brandschutzes speziell zu diesem Problem keine Bedenken erhoben.

Aufgrund der Höhe der Bäume und der Baumartenzusammensetzung sieht die Stadt keine Gefahren für künftige Gebäude durch umstürzende Bäume, wenn, wie parallel aufgestellten B-Plan Nr. 58 vorgesehen, ein Abstand von 25 m zum Waldrand eingehalten wird. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der bereits bestehenden baulichen und sonstigen Nutzungen (z.B. vorhandene Gebäude im Plangebiet, vorhandener Waldweg) bereits eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht für die betroffenen Waldbereiche gegeben ist. Diese wird durch die vorliegende Planung nicht unzumutbar erhöht.

Zum vollständigen Ausgleich des durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffs in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild ist die Aufforstung einer etwa 0,67 ha großen, bisher landwirtschaft-

Auch in Hinblick auf die Untersuchung zur FFH- Problematik zeigen die bisherigen Untersuchungsergebnisse, dass „Beeinträchtigungen von FFH- relevanten Lebensräumen und Arten vermieden werden können und bei Ein-

lich genutzten Fläche im Flächepool „WSG Orthe“ der Samtgemeinde Fürstenau vorgesehen. Diese ist mit rechtskräftigen Flächennutzungsplan u. W. bereits als Fläche für Wald dargestellt. Außerdem ist in der Gemarkung Hollenstede die Anlage einer naturnahen Wallhecke mit randlichen Säumen auf einer ehemaligen Wegeparzelle auf der bereits in Gehölze stocken, vorgesehen. Aufgrund der vorliegenden Planung gehen wir davon aus, dass die Anpflanzungen insbesondere für die südwestlich gelegene landwirtschaftlich genutzte Fläche keine Beeinträchtigungen, wie z.B. durch Beschattung, hervorrufen. Hierzu ist eine regelmäßige Pflege der Wallhecke durch „aufden-Stock-setzen“ erforderlich und auch vorzusehen.

Unter den genannten Voraussetzungen bestehen gegen die Planung aus landwirtschaftlicher und aus forstfachlicher Sicht keine Bedenken.

haltung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind“.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Markgenossenschaft Fürstenau vom 02.03., 26.03. u. 06.06.2007

Herr Haverkamp erkundigt sich hinsichtlich des B-Plans Nr. 58 heute telefonisch, wie die Erschließung des Plangebietes erfolgen soll. Ihm wurde mitgeteilt, dass nach dem Plan die Erschließung über die vorhandene Zuwegung zum Grundstück Kamphaus erfolgen soll. Diese steht jedoch im Eigentum der Markgenossenschaft Fürstenau. Herr Haverkamp teilt mit, dass die Markgenossenschaft einer Erschließung über ihre Flächen nicht zustimmen wird, diese müsste über die eigenen Flächen des Herrn Richter erfolgen.

Die Markgenossenschaft ist bereit, den Festsetzungen des o. a. Bebauungsplanes zuzustimmen, wenn die bislang als Schotterweg ausgebaute Zuwegung über das Grundstück der Markgenossenschaft durch die Stadt Fürstenau gewidmet wird. Dadurch erhält der Weg den Charakter einer öffentlichen Straße und die Straßenbaulast geht auf die Stadt Fürstenau über, die Markgenossenschaft bleibt jedoch Grundstückseigentümer. Voraussetzung für ihre Zustimmung und damit der Rücknahme der Bedenken im Verfahren ist jedoch wiederum, dass sich die Markgenossenschaft wegen eines Nutzungsvertrages mit Herrn Richter einigt.

Unter der Voraussetzung, dass eine Einigung erzielt wird, ist der im Eigentum der Markge-

nossenschaft stehende Schotterweg dem öffentlichen Verkehr zu widmen, damit die Erschließung des Mischgebietes gesichert ist. Die Angelegenheit ist bis zur Ratssitzung zu klären.

Herr Haverkamp weist außerdem darauf hin, dass von den Waldflächen der Markgenossenschaft ein 30 m breites Fäll- und Fallrecht einzuhalten ist.

Die Stadt Fürstenau ist grundsätzlich bestrebt, bei Bauleitplanungen die erforderlichen Abstände zu Waldflächen einzuhalten. Dies soll auch in der vorliegenden Planung berücksichtigt werden. Jedoch soll ebenfalls eine angemessene Bebauung in dem geplanten Baugebiet ermöglicht werden.

Nach Erkenntnis der Stadt besteht keine rechtliche Grundlage in Niedersachsen für die Einhaltung eines generellen Mindestabstands von 30 m zu Waldflächen.

Abzuwägen sind insofern die Belange des Waldeigentümers und die Sicherheit der Bevölkerung im städtebaulichen Zusammenhang. Zu untersuchen sind die Brandgefahr für die Gebäude durch den Wald, die Brandgefahr für den Wald durch Gebäude sowie Gefahren durch stürzende Bäume.

Darüber hinaus soll der besondere Schutzstatus des FFH- Gebietes „Pottebruch“ durch eine „Untersuchung zur FFH- Problematik“ angemessen berücksichtigt werden.

Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft ein Forstweg mit flankierender Wallhecke, daran schließt sich unmittelbar ein Buchen-Fichten-Mischwald an. Die Bäume haben derzeit eine Höhe von rd. 25 m.

Da es sich um einen insgesamt frisch bis feuchten Standort handelt, ist die Waldbrandgefahr nach Auffassung der Stadt als eher gering einzustufen.

Der Landkreis Osnabrück hat aus Sicht des Brandschutzes speziell zu diesem Problem keine Bedenken erhoben.

Aufgrund der Höhe der Bäume und der Baumartenzusammensetzung sieht die Stadt keine Gefahren für künftige Gebäude durch umstürzende Bäume, wenn, wie parallel aufgestellten B-Plan Nr. 58 vorgesehen, ein Abstand von 25 m zum Waldrand eingehalten wird. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der bereits bestehenden baulichen und sonstigen Nutzungen (z.B. vorhandene Gebäude im Plangebiet, vorhandener Waldweg) bereits eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht für die betroffenen Waldbereiche gegeben ist. Diese wird durch die vorliegende Planung nicht unzumutbar erhöht.

Auch in Hinblick auf die Untersuchung zur

FFH- Problematik zeigen die bisherigen Untersuchungsergebnisse, dass „Beeinträchtigungen von FFH- relevanten Lebensräumen und Arten vermieden werden können und bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind“.

Landkreis Osnabrück, vom 06.06.2007

Bauleitplanung / Bauaufsicht

In meiner Stellungnahme vom 22.09.2006 habe ich auf die Rechtsproblematik von baulichen Anlagen in der Nähe zu Waldflächen (30m-Abstand zum Waldsaum südlich des Planbereiches) sowie der Nichtbefahrbarkeit von Stichstraßen ohne ausreichender Wendemöglichkeit durch die im Landkreis Osnabrück vorwiegend verwendeten Müllfahrzeuge hingewiesen. Meine Stellungnahme dazu bleibt weiterhin gültig.

Zur Konkretisierung dieser Problemfelder gebe ich zu bedenken, dass der Plangeber des Bebauungsplanes mit der Festsetzung von überbaubaren Bereichen in der Nähe (so genannter Fall- und Fällbereiche) von Waldflächen auch die Haftung von Schäden durch umstürzende Bäume zu tragen hat. Deshalb empfehle ich der Stadt Fürstenau, den überbaubaren Bereich innerhalb des MI₁-Gebiet lediglich bis an den gekennzeichneten 25m-Fall- und Fällbereich heranzuführen.

Eine angestrebte Nutzungsänderung für das vorhandene gewerbliche Hallengebäude in diesem Bereich lässt sich dann nur im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen einer Ausnahme oder Befreiung gemäß § 31 BauGB in Abstimmung mit dem Waldeigentümer und der nach den Waldgesetzen zuständigen Fachbehörde gestalten.

Hinsichtlich der Müllentsorgung halte ich die Entfernung des Müllcontainer-Standortes zu dem MI-Gebiet und dem bisher unbebauten MI₂-Gebiet mit bis zu 200m Abstand zu möglichen Gebäuden für unverhältnismäßig weit.

Ich empfehle, zur Schaffung geeigneter Entsorgungsverhältnisse auch in Abstimmung mit dem Fachbereich Abfallwirtschaft (AWIGO GmbH) zu überprüfen, ob es durch gewisse „Aufweitungen“ des Kreuzungsgebietes der Einmündung der Stichstraße in

Die Stellungnahme vom 22.09.2006 wird nachfolgend aufgeführt und abgewogen.

Die Anregung wird nach erneuter umfassender Abwägung aufgegriffen. Nunmehr soll auch im Bereich der bereits bestehenden Gebäude die Baugrenze einen Abstand von 25 m zu den angrenzenden Waldflächen einhalten. Der Bebauungsplan ist entsprechend zu ändern.

Grundsätzlich hält die Stadt Fürstenau den im Bebauungsplan gekennzeichneten Müllcontainer-Standort nach wie vor für geeignet. Die Anregung wird dennoch aufgegriffen und die Möglichkeiten zur Schaffung eines näher gelegenen Müllcontainer-Standortes wird nochmals in Abstimmung mit dem Fachbereich Abfallwirtschaft (AWIGO GmbH) geprüft.

das M₂-Gebiet möglich wäre, Müllfahrzeuge bis zu diesem Knotenpunkt fahren zu lassen und dementsprechend hier einen Müllcontainer-Standort anzuordnen.

Denkmalschutz

Hierzu behält meine Stellungnahme vom 22.09.2006 Gültigkeit.

Die Stellungnahme vom 22.09.2006 wird nachfolgend aufgeführt und abgewogen.

Abfallwirtschaft

Auch hier gut meine Stellungnahme vom 22.09.2006 nach wie vor.

Die Stellungnahme vom 22.09.2006 wird nachfolgend aufgeführt und abgewogen.

Naturschutz und Wald

Parallel zur vorliegenden Planung wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, welche keine erheblichen Beeinträchtigungen für dieses Gebiet erwarten lässt.

Die Ausführungen zur Berücksichtigung der Umweltbelange sowie zur Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Bedenken werden nicht vorgebracht.

Das geplante Mischgebiet grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet Nr. 307 „Pottebruch und Umgebung“.

Parallel zur vorliegenden Planung wurde eine FFH-Verträglichkeitsstudie erarbeitet. Die erfolgte FFH-Prüfung stellt eine Verträglichkeit mit den Zielen dieser FFH-Kulisse fest. Es kann keine erhebliche Beeinträchtigung konstatiert werden.

Das Vorhaben ist somit FFH verträglich und somit gern. § 34 c NNatG zulässig.

Die Stadt Fürstenuau hat zum vorliegenden B-Plan einen Umweltbericht erstellen lassen.

1. Ein Eingriff in Natur und Landschaft gern. § 8 BNatG wird vorbereitet.

Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung beschreibt und bewertet detailliert den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft.

2. Der Vermeidungs- und Verminderungsgrundsatz gem. § 8 NNatG wird angewandt.

Eine bestehende Gehölzfläche in einer Größe von 1.136 m² wird als solche festgesetzt. Ein ausreichender Fall- und Fällbereich zum angrenzenden Wald

wird eingehalten.

3. Ausgleichsmaßnahmen gem. § 10 NNatG werden angewandt.

Eine punktuelle Durchgrünung wird durch Festsetzungen im 8-Plan erreicht.

4. Ersatzmaßnahmen (§ 12 NNatG) sind erforderlich.

Unter Anwendung des Kompensationsmodells des Landkreises Osnabrück wird ein Kompensationsdefizit von 9.133 Werteinheiten ermittelt und im Flächenpool „Orther Mersch“ kompensiert. Die in Anspruch genommene Waldfläche wird in ausreichendem Maße ersetzt.

Die überplante, nach § 33 NNatG geschützte Wallhecke wird ebenfalls an geeigneter externer Stelle ersetzt. Um jedoch der ökologischen Wertigkeit dieser Wallhecke gerecht zu werden, ist es hier erforderlich, dass diese Wallhecke im Verhältnis 1: 2 neu herzustellen ist.

Die Zuordnung und Festsetzung der Kompensationsflächen sind im Bebauungsplan nachvollziehbar darzustellen.

5. Zusammenfassung

Die jeweiligen Maßnahmen werden detailliert beschrieben und können aus landschaftspflegerischer Sicht nachvollzogen werden.

Hinsichtlich der Belange des Waldes gilt meine Stellungnahme vom 22.09.2006 weiterhin.

Nach telefonischer Abstimmung zwischen dem Fachdienst Umwelt des Landkreises Osnabrück (Frau Schulz) und dem Planungsbüro Dehling & Twisselmann zu den geplanten Ausgleichsflächen wurde die Forderung einer Neuherstellung der Wallhecke im Verhältnis 1:2 wieder fallengelassen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden weiterhin wie im Umweltbericht dargelegt durchgeführt.

Die Zuordnung und Festsetzung der Kompensationsflächen wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachvollziehbar dargestellt.

Die Stellungnahme vom 22.09.2006 wird nachfolgend aufgeführt und abgewogen.

Wasserrecht und -wirtschaft

Gegen den vorgelegten B-Plan bestehen aus Sicht des Gewässerschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Für das Plangebiet ist eine wasserwirtschaftliche Untersuchung oder Vorentwurf aufzustellen, um die Nachweise für die geplante schadlose Ableitung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers von dem Plangebiet in das o.g. Gewässer bzw. in

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bedenken werden nicht vorgebracht.

Erforderliche wasserwirtschaftliche Untersuchungen werden rechtzeitig vorgelegt.

das Grundwasser zu erbringen.

Für die Einleitung von Oberflächenwasser in das o.g. oberirdische Gewässer/Grundwasser ist vor Beginn der Benutzung eine Erlaubnis gemäß § 10 NWG beim Landkreis Osnabrück -untere Wasserbehörde- zu beantragen.

Der Nachweis gemäß VV-BBauG vom 10.02.1983 - 14.17.3 - dritter Absatz - über die schadloose Ableitung des Oberflächenwassers fehlt und ist noch zu erbringen.

Weitere Belange des Landkreises Osnabrück werden nicht berührt.

Landkreis Osnabrück vom 22.09.2006:

Bauleitplanung/Bauaufsicht

Da sich aus den Vorentwurfsunterlagen die spezifizierten Baugebiets-Festsetzungen nicht ablesen lassen, kann dazu keine Stellungnahme abgegeben werden. Gleiches gilt auch für Planungsinhalte, die nicht begründet sind bzw. für Planungsteile, die nicht vorliegen (wie ein Entwurf des Umweltberichtes).

Ich gehe davon aus, dass die nachfolgenden unter „Naturschutz und Wald“ aufgeführten Belange sowohl hinsichtlich der erforderlichen Ausgleichsflächen für die verloren gehenden Waldflächen als auch bezüglich des Abstandes des überbaubaren Bereiches zum südlich angrenzenden Waldsaum (mindestens 30 m) konsequent eingehalten werden.

Erforderliche Erlaubnisse gemäß § 10 NWG werden rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück beantragt.

Der Nachweis über die schadloose Ableitung des Oberflächenwassers wird rechtzeitig vorgelegt.

Nach dem Mustereinführungserlass zum EAG Bau dient die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (so genanntes Scoping). Stellungnahmen zum Inhalt der Planung könnten zweckmäßig sein, seien aber noch nicht zwingend erforderlich (vgl. EAG Bau - Mustererlass, Kapitel 3.4.3.1). Die frühzeitige Behördenbeteiligung soll ferner idealtypischerweise vor Erstellung des Planentwurfes durchgeführt werden (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr: „BauGB“, Kommentar, 9. Auflage, § 4, Rn 4).

Daraus wird ersichtlich, dass zur frühzeitigen Behördenbeteiligung i.d.R. noch keine detaillierten Bebauungsplanentwürfe vorliegen können. Gleiches gilt auch für den Umweltbericht, dessen Umfang und Detaillierungsgrad ja gerade durch die frühzeitige Behördenbeteiligung näher bestimmt werden soll.

In der Kurzerläuterung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wird die angedachte Planung dem Planungsstand angemessen und hinreichend ausführlich vorgestellt.

Die unter „Naturschutz und Wald“ aufgeführten Belange werden beachtet und entsprechend abgewogen. Die grundsätzliche Einhaltung eines mindestens 30 m tiefen Abstandes zu Waldflächen wird von der Stadt Fürstenau im vorliegenden Fall als nicht angemessen angesehen. Dies gilt insbesondere zu den bereits bestehenden

Dieser Bereich ist planungsrechtlich grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten, auch wenn dort bereits eine ehemals gewerbliche Anlage vorhanden ist. Inwieweit die ehemals (vermutlich legal errichtete) gewerblichen baulichen Anlagen einer neuen (gemischten) baulichen Nutzung zugeführt werden können, ist abhängig von den konkret beabsichtigten Nutzungen, den potenziellen Haftungsregelungen und bedarf einer speziellen baurechtlichen Beurteilung.

baulichen Anlagen im Plangebiet, dessen Abstand zum Wald tlw. deutlich geringer ist.

Ferner wurde in dem Abstimmungsgespräch vom 18.02.2004 zum vorliegenden Bebauungsplan bei der Stadt Fürstenau von Frau Schulz (Landkreis Osnabrück) und Herrn Kohlbrecher (damals noch Forstamt Palsterkamp) mitgeteilt, dass die im geltenden F-Plan dargestellten gewerblichen Bauflächen behördenverbindlich seien und hier eine bauliche Entwicklung zulässig sei. Ein Fall- und Fällabstand müsse zu den in der gewerblichen Baufläche liegenden Waldflächen nicht eingehalten werden. Diese Aussagen sollen in der Planung berücksichtigt werden und gelten auch nach der geplanten Umwandlung der gewerblichen Bauflächen in gemischte Bauflächen, wie es mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fürstenau vorbereitet wird.

Die Stadt Fürstenau ist grundsätzlich bestrebt, bei Bauleitplanungen die erforderlichen Abstände zu Waldflächen einzuhalten. Dies soll auch in der vorliegenden Planung berücksichtigt werden. Jedoch soll ebenfalls eine angemessene Bebauung in dem geplanten Baugebiet ermöglicht werden.

Nach Erkenntnis der Stadt besteht keine rechtliche Grundlage in Niedersachsen für die Einhaltung eines generellen Mindestabstands von 30 m zu Waldflächen.

Abzuwägen sind insofern die Belange des Waldeigentümers und die Sicherheit der Bevölkerung im städtebaulichen Zusammenhang. Zu untersuchen sind die Brandgefahr für die Gebäude durch den Wald, die Brandgefahr für den Wald durch Gebäude sowie Gefahren durch stürzende Bäume.

Darüber hinaus soll der besondere Schutzstatus des FFH- Gebietes „Pottebruch“ durch eine „Untersuchung zur FFH- Problematik“ angemessen berücksichtigt werden.

Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft ein Forstweg mit flankierender Wallhecke, daran schließt sich unmittelbar ein Buchen-Fichten-Mischwald an. Die Bäume haben derzeit eine Höhe von rd. 25 m.

Da es sich um einen insgesamt frisch bis feuchten Standort handelt, ist die Waldbrandgefahr nach Auffassung der Stadt als eher gering einzustufen.

Der Landkreis Osnabrück hat aus Sicht des Brandschutzes speziell zu diesem Problem keine Bedenken erhoben.

Aufgrund der Höhe der Bäume und der Baumartenzusammensetzung sieht die Stadt keine Gefahren für künftige Gebäude durch umstürzende Bäume, wenn, wie im B-Plan vorgesehen, ein Abstand von 25 m zum Waldrand eingehalten wird. Eine Nutzung dieser Bereiche durch die künftigen Grundeigentümer als Frei- und Gartenflächen ist nach Ansicht der Gemeinde grundsätzlich zulässig. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der bereits bestehenden baulichen und sonstigen Nutzungen (z.B. vorhandene Gebäude im Plangebiet, vorhandener Waldweg) bereits eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht für die betroffenen Waldbereiche gegeben ist. Diese wird durch die vorliegende Planung nicht unzumutbar erhöht.

Auch in Hinblick auf die Untersuchung zur FFH-Problematik zeigen die bisherigen Untersuchungsergebnisse, dass „Beeinträchtigungen von FFH-relevanten Lebensräumen und Arten vermieden werden können und bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind“.

Weiterhin halte ich es für erforderlich, die Wendeanlage im Mi²- Gebiet mit einem nutzbaren Wendekreisdurchmesser von 18 m auszugestalten, da diese Erschließungsform nicht nur für Müllfahrzeuge, sondern auch für Not- und Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr) geeignet sein muss und schließlich einem Mischgebiet dienen soll (siehe auch VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 13.04.2000-5 S 2778/98). Außerdem besitzt die parallel zur Bahnanlage geführte Erschließungsstraße vom „Schwarzen Weg“ bzw. von der Straße „Am Pottebruch“ keine festgesetzte Wendemöglichkeit.

Ich gehe davon aus, dass die vorstehend angesprochenen Regelungsbedürfnisse bei dem weiteren Planverfahren Berücksichtigung finden.

Eine Wendeanlage mit einem grundsätzlichen Wendekreisdurchmesser von 18 m wird für das geplante Baugebiet von der Stadt Fürstenu als nicht zwingend erforderlich angesehen. Eine so dimensionierte Wendeanlage wäre in diesem kleinen Baugebiet ein unverhältnismäßig hoher Verbrauch an Fläche und den dazugehörigen Folgekosten hierfür im Verhältnis zum ausgewiesenen Bauland.

Daher wird die bislang vorgesehene Wendeanlage mit einem Durchmesser von 14 m beibehalten. Diese genügt i.d.R. als Wendeanlage für Pkw und sonstige zweiachsige Kfz. Da nach Angaben des Landkreises, die dreiachsigen Müllfahrzeuge nur Wendeanlagen mit mind. 18 m Wendekreisdurchmesser befahren (Hauptgrund sind hier offensichtlich bestehende Unfallverhütungsvorschriften), wurde, wie von dem Fachbereich Abfallwirtschaft (AWIGO GmbH) des Landkreises gefordert, ein Stellplatz für Müllbehälter an der Einmündung Schwarzer Weg / Pottebruch gekennzeichnet. Die Nutzer des Plangebietes müssen künftig ihre Müllbehälter am Tage der Müllabfuhr an dem vorgesehenen Stellplatz zur Abholung bereitstellen.

Abfallwirtschaft (AWIGO GmbH)

Der vorgesehene 14 m Wendehammer reicht für das Wenden eines dreiachsigen Müllsammelfahrzeuges nicht aus. Die Anlieger sind deshalb gehalten, ihre Mülltonnen an der im Bebauungsplan vorgesehenen Einmündung zum Schwarzen Weg zur Abfuhr bereit zu stellen.

Hierzu gilt die vorgenannte Abwägung bezüglich der Dimensionierung der Wendeanlage.

Die dort einzurichtenden Sammelstellen müssen so gestaltet sein, dass ein Müllsammelfahrzeug mit Seitenladertechnik die Mülltonnen kippen kann. Die Mülltonnen müssen deshalb einen Abstand zueinander von mindestens 50 cm haben und sind längs der Straße in einer Reihe aufzustellen. Der seitliche Abstand zum Müllsammelfahrzeug muss mindestens 1 m betragen. Ich bitte, dies bei der Planung der Sammelplätze zu berücksichtigen.

Müllsammelstellen sollen grundsätzlich möglichst „abfuhrgerecht“ gestaltet werden. Die konkrete Ausgestaltung ist jedoch nicht im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln.

Denkmalschutz

- a) Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.
- b) Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen gegen den Plan keine Bedenken.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bedenken werden nicht vorgebracht.

Auf die Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden soll im Plan mit folgendem Wortlaut hingewiesen werden: 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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, 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.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung von möglichen Bodendenkmälern wurde in die Planunterlagen aufgenommen.

Naturschutz und Wald

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden ge-

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

gen die beabsichtigte Planung keine Bedenken geäußert.

Aus waldbehördlicher Sicht verweise ich auf die Stellungnahme des Beratungsforstamtes Ankum vom 23.08.2006, die ich mir hiermit zu Eigen mache:

Gegen die o. g. Planungen bestehen aus forstlicher Sicht Bedenken.

Bei der Ausweisung des Bebauungsplanes werden neben den bestehenden Gebäudeflächen u. a. Freiflächen bzw. Gehölzbereiche überplant, die als „Waldflächen“ unter das Nds. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG vom 21.03.2002) fallen. Gem. § 1 NWaldLG sind diese Flächen dauerhaft als Wald zu erhalten und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig sicher zu stellen.

Sofern dennoch eine Überplanung vorgesehen ist, sind diese Waldflächen (Flächen zwischen dem Einfamilienhaus und den Lagerhallen) in ihrer Fläche und Funktion auszugleichen. Hierbei ist vor allem die Fläche MI² betroffen, die sich in vollem Umfang auf einer Waldfläche erstreckt. Der Baumbestand dieser Fläche wurde in den vergangenen Jahren sukzessiv entfernt, so dass ein Restbestand von 40 m Breite verblieben ist. Dennoch ist die Eigenschaft der gesamten Fläche als Wald nicht verloren gegangen.

Von den Waldareal soll nach den vorliegenden Planungen lediglich eine Teilfläche von 20 m Breite dauerhaft erhalten und als „Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern - öffentlich“ im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Der überbaubare Bereich grenzt jedoch bis auf 3 m Abstand an diese Gehölzinsel an, so dass eine dauerhafte Erhaltung der Bäume allein schon aus Verkehrssicherungsgründen kaum möglich sein wird bzw. für den Eigentümer des Bestandes nicht zumutbar erscheint.

Im Übrigen würde bei den bisherigen Planungen der Wald zwischen den bestehenden Gebäuden auf eine sehr geringe Flächengröße reduziert werden, so dass die verbleibende Grundfläche aufgrund ihrer Größe und Baumdichte keinen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima hätte. Wenngleich es grundsätzlich zu begrüßen ist, Gehölzinseln in Baugebieten zu erhalten, teile ich Ihnen

Die Ausführungen des Beratungsforstamtes Ankum vom 23.08.2006 wurden zur Kenntnis genommen. Das Forstamt Ankum hat mit Datum von 26.04.07 eine neue Stellungnahme abgegeben (siehe v. g. Abwägung in dieser Vorlage)

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden Waldflächen zum Zwecke der Bebauung (Mischgebietsnutzung) umgewandelt. Dabei handelt es ausschließlich um Flächen, die im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Da im Bebauungsplan Nr. 58 eine Mischgebietsausweisung vorgesehen ist, wird mit der parallel durchgeführten 39. Änderung des F-Planes das B-Plangebiet in eine gemischte Baufläche umgewandelt.

In der gleichen Änderung des F-Planes werden jedoch auch über den B-Planbereich hinausgehende bislang als gewerbliche Baufläche dargestellte Bereiche zu gemischten Bauflächen, zu Grünflächen, zu Flächen für Natur und Landschaft **sowie zu Flächen für den Wald** umgewandelt.

Damit wird die ursprünglich angedachte bauliche Nutzung und Ausnutzbarkeit des Plangebietes sowie angrenzender Bereiche insgesamt verringert. Damit erhalten durch die 39. Änderung des F-Planes und - als Teilbereich daraus - durch den B-Plan Nr. 58 u.a. die Belange von Natur und Landschaft (FFH-Gebiet „Pottebruch“) ein besonderes Gewicht. Durch beide Bauleitplanungen werden die bisher bestehenden planungsrechtlichen Zielsetzungen der Stadt Fürstenau u.a. zugunsten von Natur- und Landschaft optimiert.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sollen die umgewandelten Waldflächen unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Ausgleich) und der Belange des Waldes (Ersatzaufforstung) berücksichtigt werden.

Dies gilt auch für die Fläche die als Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan festgesetzt wird, da es sich dennoch um eine Waldumwandlung handelt.

mit, dass bei dieser Restfläche die Waldeigenschaft verloren ginge und folglich eine Waldumwandlung vorläge, die auszugleichen wäre. Die Höhe der Ersatzaufforstung richtet sich nach der Baumarten- und Strukturvielfalt der in Anspruch genommenen Waldfläche. Aus diesem Grund ist eine Biotoptypenkartierung (nach Drachenfels) erforderlich, die als Grundlage für die Kompensationsmaßnahmen dient.

Südlich des geplanten Baugebietes grenzen alte Eichen- und Buchenbestände mit einer Baumhöhe von über 30 m an das Gebiet an. Diese Flächen wurden aufgrund seiner Bedeutung für den Naturschutz als FFH-Gebiet ausgewiesen. Ferner wurde auf diesen Flächen die Bewirtschaftungsart und -intensität durch den s. g. Vertragsnaturschutz eingeschränkt, so dass sich die künftige Bewirtschaftung und Entnahme von Bäumen weniger an den waldbaulichen als vielmehr an den naturschutzfachlichen Vorgaben orientieren. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher ein ausreichender Sicherheitsabstand (nicht überbaubarer Bereich) von den geplanten Gebäuden und Nebenanlagen zum verbleibenden Waldbestand von 30 bis 35 m einzuhalten. Hierdurch können durch herabfallende Äste oder umstürzende Bäume erhöhte Gefahren für die öffentliche Sicherheit, insbesondere für Leben und Gesundheit, vermieden werden. Diese der Baubehörde obliegende Aufgabe der Gefahrenabwehr findet ihre Rechtfertigung in einer baurechtlichen Generalklausel (§ 1 Abs. 1 Nds. Bauordnung vom 10.02.2003). Die Pflicht zur Verkehrssicherung kann bei Unterstützung eines ausreichenden Sicherheitsabstandes nicht zu Lasten des Waldeigentümers gehen.

Eine Bebauung ohne ausreichenden Waldabstand würde darüber hinaus zu Bewirtschaftungserschwernissen für den Waldbesitzer (Markgenossenschaft Fürstenau) führen. Aus diesem Grund wird entlang der Außengrenzen zum Wald die planerische Berücksichtigung eines o. g. Grenzabstandes empfohlen, auch wenn sich bereits Gebäudeteile in dem Zwischenfeld befinden.

Die Stadt Fürstenau ist grundsätzlich bestrebt, bei Bauleitplanungen die erforderlichen Abstände zu Waldflächen einzuhalten. Dies soll auch in der vorliegenden Planung berücksichtigt werden. Jedoch soll ebenfalls eine angemessene Bebauung in dem geplanten Baugebiet ermöglicht werden.

Nach Erkenntnis der Stadt besteht keine rechtliche Grundlage in Niedersachsen für die Einhaltung eines generellen Mindestabstands von 30 m zu Waldflächen.

Abzuwägen sind insofern die Belange des Waldeigentümers und die Sicherheit der Bevölkerung im städtebaulichen Zusammenhang. Zu untersuchen sind die Brandgefahr für die Gebäude durch den Wald, die Brandgefahr für den Wald durch Gebäude sowie Gefahren durch stürzende Bäume.

Darüber hinaus soll der besondere Schutzstatus des FFH-Gebietes „Pottebruch“ durch eine „Untersuchung zur FFH-Problematik“ angemessen berücksichtigt werden.

Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft ein Forstweg mit flankierender Wallhecke, daran schließt sich unmittelbar ein Buchen-Fichten-Mischwald an. Die Bäume haben derzeit eine Höhe von rd. 25 m.

Da es sich um einen insgesamt frisch bis feuchten Standort handelt, ist die Waldbrandgefahr nach Auffassung der Stadt als eher gering einzustufen.

Der Landkreis Osnabrück hat aus Sicht des Brandschutzes speziell zu diesem Problem keine Bedenken erhoben.

Aufgrund der Höhe der Bäume und der Baumartenzusammensetzung sieht die Stadt keine Gefahren für künftige Gebäude durch umstürzende Bäume, wenn, wie im B-Plan vorgesehen, ein Abstand von 25 m zum Waldrand eingehalten wird. Eine Nutzung dieser Bereiche durch die künftigen Grundeigentümer als Frei- und Gartenflächen ist nach Ansicht der Gemeinde grundsätzlich zulässig. Darüber hinaus ist darauf hinzuwei-

sen, dass aufgrund der bereits bestehenden baulichen und sonstigen Nutzungen (z.B. vorhandene Gebäude im Plangebiet, vorhandener Waldweg) bereits eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht für die betroffenen Waldbereiche gegeben ist. Diese wird durch die vorliegende Planung nicht unzumutbar erhöht.

Auch in Hinblick auf die Untersuchung zur FFH-Problematik zeigen die bisherigen Untersuchungsergebnisse, dass „Beeinträchtigungen von FFH-relevanten Lebensräumen und Arten vermieden werden können und bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind“.

Wasserrecht und -wirtschaft

Gegen die Ausweisung des v. g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Gewässerschutzes keine Bedenken.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bedenken werden nicht vorgebracht.

Nördlich des Plangebietes verläuft in westlicher Richtung der Fürstenauer Mühlenbach, ein Gewässer 2. Ordnung, der in diesem Bereich die Bahnlinie Rheine-Quakenbrück kreuzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die geplante Einleitung des Oberflächenwassers in das v. g. Gewässer ist vor Beginn der Benutzung eine Erlaubnis gem. § 10 NWG beim Landkreis Osnabrück - untere Wasserbehörde - zu beantragen.

Erforderliche Erlaubnisse nach § 10 NWG sollen rechtzeitig beim Landkreis Osnabrück - untere Wasserbehörde - beantragt werden.

Ebenfalls ist der Nachweis gem. VV-BBauG vom 10.02.1983 - 14.17.3 - dritter Absatz - über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu erbringen.

Der Nachweis gem. VV-BBauG vom 10.02.1983 - 14.17.3 - dritter Absatz - über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers soll rechtzeitig vorgelegt werden.

Weitere Belange des Landkreises Osnabrück werden nicht berührt.

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

Herr und Frau Kamphaus vom 02.06.2007

Hiermit erheben wir Einspruch gegen die geplante Bebauung - aktueller Bebauungsplan Gewerbegebiet Pottebruch/Schwarzer Weg.

1. Eine geplante Straße - Verlängerung

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ver-

Schwarzer Weg/Am Pottebruch 25 ist unserer Ansicht nach völlig überflüssig und eine Verschwendung öffentlicher und privater Gelder. Auch wird durch eine Straße das vorhandene Biotop - natürliches Feuchtgebiet mit Enten, Teichhühnern usw. längs der alten Bahnlinie Fürstenau - Freren vernichtet. Jedes Jahr fliegen die Enten vom Schlossteich herüber und brüten ungestört in diesem Gebiet. Das in unserem Besitz befindliche Flurstück 39/11 ist von uns absichtlich nicht eingezäunt worden, damit ein freier Wildwechsel gewährleistet ist. Durch den mit einer ausgebauten Straße verbundenen Lärm und die höhere Fahrfrequenz ist dieses Biotop stark gefährdet.

Verkehrsfläche parallel der stillgelegten Eisenbahnstrecke wird bereits heute zur Erschließung des Flurstücks 40/4 genutzt. Folgerichtig soll diese Fläche entsprechend ihrer heutigen Funktion planungsrechtlich gesichert werden und ferner auch der Erschließung des Plangebietes dienen. Die reine Darstellung als Verkehrsfläche sagt noch nichts über den künftigen Ausbauzustand aus. Ein Ausbau erfolgt i.d.R. entsprechend des tatsächlichen Bedarfes und dem Zweck angemessen (hier als einfache untergeordnete Erschließungsstraße / Grundstückszufahrt). Die mit der Verkehrsflächendarstellung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt wurden im Rahmen der Umweltprüfung sowie bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt. Dabei wurde u.a. festgestellt, dass das Plangebiet deutlich baulich vorbelastet ist, sich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere dennoch erhebliche Veränderungen, insbesondere durch die Überplanung von Kiefernwald ergeben können. Erhebliche Beeinträchtigungen von Lebensräumen außerhalb des Plangebietes sind jedoch nicht zu erwarten. Zudem entstehen in dem Mischgebiet in der Regel neue Lebensräume für die Arten des heterogenen ländlichen Siedlungsraumes.

Durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können ferner die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts voll ausgeglichen werden.

2. Vor dem Flurstück 40/4 ist bereits eine völlig intakte Pflasterung vorhanden und der bestehende Weg wird von uns regelmäßig repariert. Wir sind nicht bereit für eine überflüssige Straße Anliegergebühren zu bezahlen.

Hier wird auf die obige Abwägung zu Ziffer 1 der Eingabe verwiesen.

Es wird ergänzend klargestellt, dass im Rahmen von Bebauungsplänen u.a. auch zur Sicherung der Erschließung erforderliche Verkehrsflächen dargestellt werden müssen. Dies erfolgt auch im vorliegenden Bauleitplanverfahren. Überflüssige Straßen entstehen hierbei nicht.

3. Da wir in einem Mischgebiet wohnen, ist ein gewisser Anteil Lärm unvermeidlich und für uns selbstverständlich. Die unserer Ansicht nach gelungene Wiederherstellung des vorherigen Nowistgeländes durch Herrn Richter begrüßen wird. Die vorwiegende Nutzung der Räume als Lagerfläche ist jedoch schon jetzt mit erheblichem LKW-Verkehrslärm verbunden.

Da das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen wird, sind hier lediglich Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig. Bei Berücksichtigung der tatsächlichen gewerblichen Nutzung auf dem Betriebsgelände Richter sowie des Abstandes zwischen dem Betriebsgelände Richter und dem Wohngebäude auf dem Flurstück 40/4 sind insgesamt keine unzulässigen Gewerbeimmissionen zu erwarten.

4. Nach Auskunft beim LK OS besteht im regionalen Raumordnungsprogramm ein

Diese Anregung ist nicht nachvollziehbar. Nach Erkenntnis der Stadt besteht keine recht-

Fall- und Fällrecht von 25 m Abstand. Da dieses Recht nur im Außenbereich gilt, beantragen wir eine Herausnahme 39/11 und 40/4 aus der jetzigen Planung, damit dem bestehenden Natur- und Bestandschutz Rechnung getragen wird, wie es auch in der Ankündigung des ausgelegten Bebauungsplanes geschrieben steht.

liche Grundlage in Niedersachsen für die Einhaltung eines generellen Mindestabstands zu Waldflächen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 des Landkreises Osnabrück ist unter dem Kapitel D. 3.3 Forstwirtschaft lediglich zu lesen:

„Der Waldrand stellt eine breitgefächerte biotopreiche Übergangszone zwischen Wald und angrenzenden Flächen dar. Entsprechende Sicherheitsabstände sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.“

Grundsätzlich sollen die Belange des Waldes u.a. auch durch angemessene Abstände berücksichtigt werden. Dies wurde auch in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Da zum Wald auf dem Flurstück 39/11 aufgrund der geplanten Mischgebietesnutzung kein angemessener Abstand eingehalten werden kann, wurde dieser zu einer Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern umgewidmet. Hierbei handelt es sich um eine Waldumwandlung, die durch eine flächengleiche Ersatzaufforstung an anderer Stelle ausgeglichen werden soll.

Da die Eheleute Kamphaus die Herausnahme des Flst. 39/11 beantragen und somit eine Umwandlung der Waldfläche nicht möglich ist, ist die geplante Bebauung wegen der einzuhaltenen Abstände nicht durchführbar. Die Angelegenheit ist mit den Beteiligten bis zur Sitzung des Rates erneut zu erörtern.

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:

Der Bebauungsplan Nr. 58 „Mischgebiet Pottebruch/Schwarzer Weg“ der Stadt Fürstenau einschließlich Begründung, Umweltbericht und Untersuchung zur FFH-Problematik wird unter Berücksichtigung der zum Ergebnis der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB, der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefassten Einzelbeschlüsse als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für dieses Bauleitplanverfahren stehen Haushaltsmittel im Haushalt 2007 der Stadt Fürstenuau unter der Haushaltsstelle 6100.570002 zur Verfügung.

(Richter)
Fachbereich 2

(Kollosser)
Fachdienst III

(Selter)
Stadtdirektor