



Stadt Fürstenau

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 67
„Gewerbegebiet Am Fürstenauer
Mühlenbach“, 1. Änderung**

Entwurfsbegründung

**zur Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**sowie der Behörden und sonstigen Träger öf-
fentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

(Verfahren nach § 13 BauGB)

Projektnummer: 222108
Datum: 2022-03-14

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Verfahren	2
3	Geltungsbereich	3
4	Änderungsinhalte	4
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	6
6	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	6

Anlagen:

- Gutachten zur Einrichtung eines Kompensationsflächenpools – „Rittergut Lonne“ inkl. Maßnahmenübersicht (Forsthof Artland GmbH, 26.07.2017)

Bearbeitung:

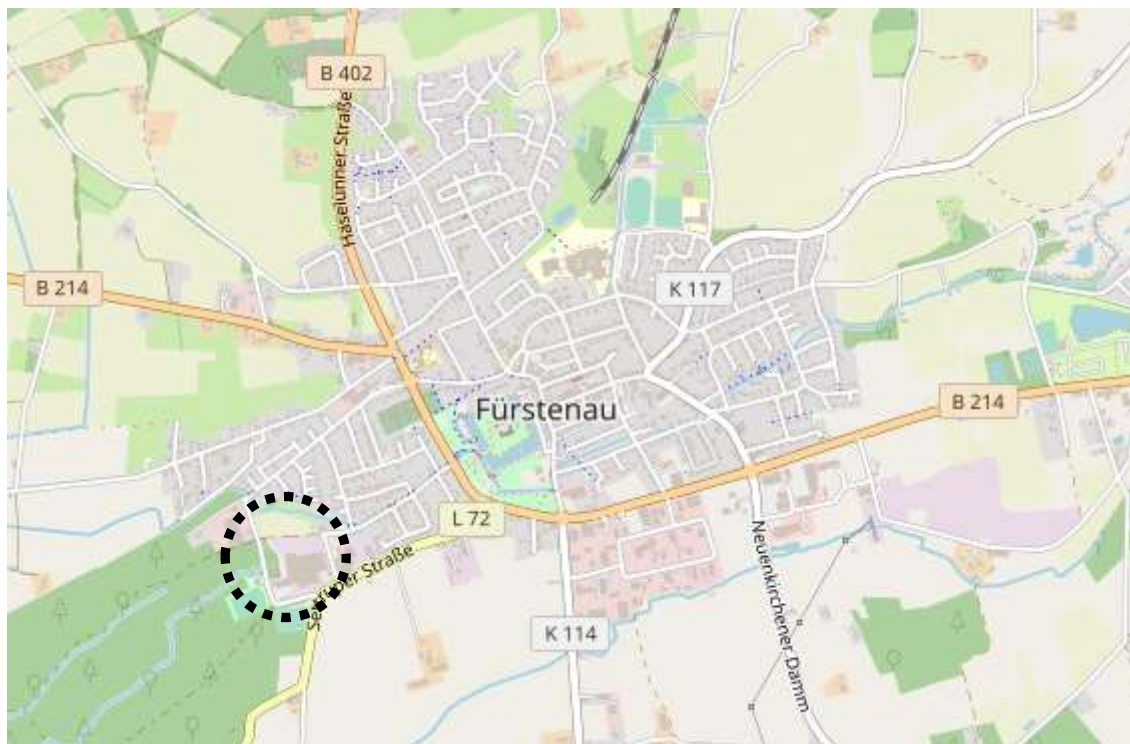
Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
B.A. Jan Philipp Seitz

Wallenhorst, 2022-03-14
Proj Nr. 221534

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 Westen der Stadt Fürstenau zwischen der „Von-Tambach-Straße“ und „Am Pottebruch“ und umfasst eine Gesamtgröße von ca. 7,61 ha.



Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Die Stadt Fürstenau hat im Jahr 2015 den Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Am Fürstenauer Mühlenbach“ als Satzung beschlossen, um für den hier ansässigen Maschinenbaubetrieb einen entwicklungsfähigen Standort zu schaffen. Zu diesem Zeitpunkt war vorgesehen, das erforderliche Kompensationsflächendefizit über die Ausgleichsflächen A.1 (Gemarkung Fürstenau, Flur 2, Flurstücke 58/3 tlw. und 59/3) und A.2 (Gemarkung Ohrte, Flur 19, Flurstück 16; Fläche 3 im Kompensationsflächenpool Wasserschutzgebiet Ohrte) abzudecken.

Die Ausgleichsfläche A.1 steht jedoch nicht weiter zur Verfügung, da auf dieser das neue Regenrückhaltebecken für den Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenhohl“ entstehen soll. Der Wasserrechtsantrag für den Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenhohl“ kann erst gestellt bzw. genehmigt werden, wenn die Kompensation des Bebauungsplans Nr. 67 anderweitig geregelt ist. Daher soll das Kompensationsdefizit künftig über den Flächenpool „Rittergut Lonne“ und die bereits im Ursprungsplan aufgeführte Kompensationsfläche A.2 abgedeckt werden. Aus diesem Grund sind im Rahmen der hier anstehenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 die Zuordnungsfestsetzung bezüglich des Ausgleichsflächen entsprechend anzupassen.

2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Am Fürstenauer Mühlenbach“, 1. Änderung aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ferner wird die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens weder vorbereitet noch begründet. Außerdem sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Die Stadt Fürstenau sieht gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ab.

Auch wenn die bisherige Planung in ihren Grundzügen nicht verändert wird, macht die Stadt Fürstenau hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, gemäß § 13 Abs. 2 BauGB die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führt eine „normale“ einmonatige öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom bis Parallel dazu haben die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 „Gewerbegebiet Am Fürstenauer Mühlenweg“, 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes.



ohne Maßstab

4 Änderungsinhalte

Entsprechend der o.g. Planungsziele wird der Übersichtsplan zur Kompensationsfläche A.1 durch die neue Ausgleichsfläche (Kompensationsflächenpool „Rittergut Lonne“) ausgetauscht und die textliche Festsetzung Nr. 1.5 des Ursprungsplans wie folgt angepasst.

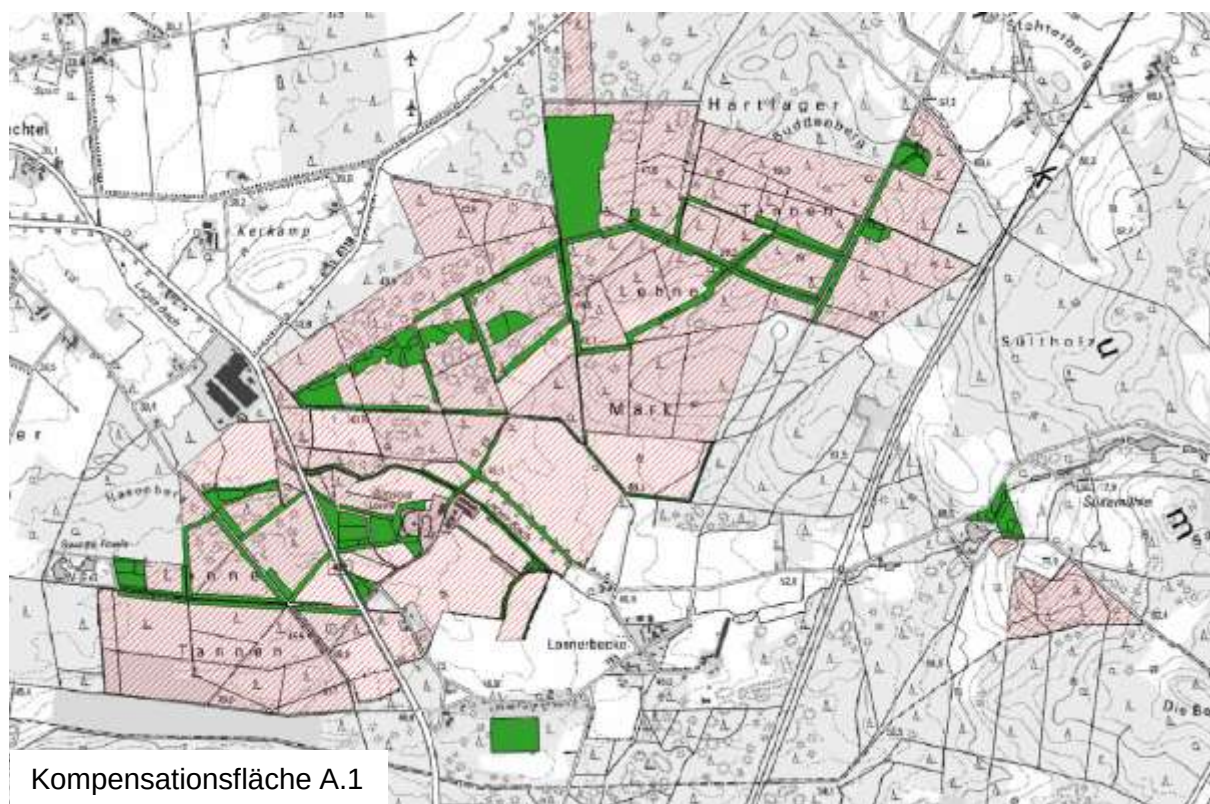
1.5 Zuordnung der Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB

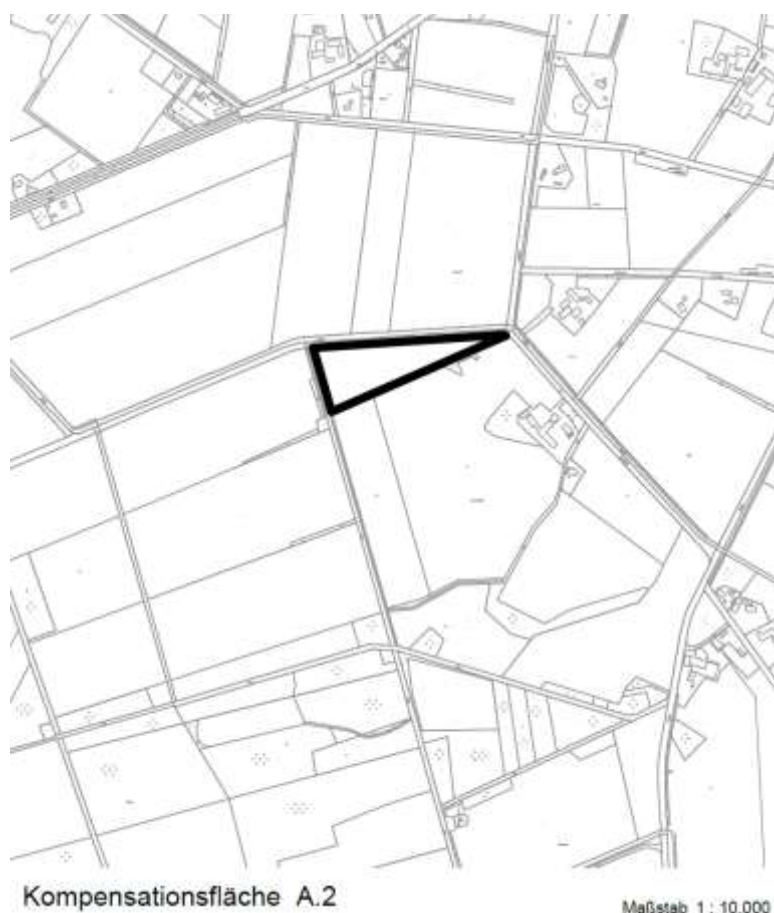
Der Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Am Fürstenauer Mühlenweg“ verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Dazu stehen folgende Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets zur Verfügung (siehe nachstehende Übersichtspläne):

A.1: Kompensationsflächenpool „Rittergut Lonne“

A.2: Fläche 3 im Kompensationsflächenpool Wasserschutzgebiet Ohrte (Gemarkung Ohrte, Flur 19, Flurstück 16).

Diese externen Ausgleichsflächen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes voll zugeordnet.





Durch die bei beiden Ausgleichflächen kann das für den Bebauungsplan Nr. 67 ermittelte Kompensationsdefizit vollständig kompensiert werden. Mit den o.g. Maßnahmen kann somit insgesamt den Anforderungen an den Waldersatz (mindestens 4.260 m²), der Neuanlage einer Wallhecke (mindestens 340 lfm) sowie der Eingriffsregelung nach BauGB/BNatSchG (Defizit von 1.493 Werteinheiten) weiterhin entsprochen werden.

Im Kompensationsflächenpool „Rittergut Lonne“ (neue Ausgleichsfläche A.1) werden land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zur Verfügung gestellt. Der Ersatzflächenpool ist vom Landkreis Osnabrück anerkannt und genehmigt. Die bereits im Bebauungsplan Nr. 67 festgesetzte Ausgleichsfläche A.2 bleibt bestehen.

Durch die Anpassung der Zuordnung der Ausgleichflächen werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht in Frage gestellt. Das Kompensationsdefizit kann weiterhin vollständig ausgeglichen werden. Hiermit schafft die Stadt Fürstenau die Voraussetzungen, um auf der ehemaligen Ausgleichsfläche A.1 das benötigte Regenrückhaltebecken für das Baugebiet Koltenpohl errichten zu können.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens weder vorbereitet noch begründet wird. Außerdem sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen. Durch die 3. (vereinfachte) Änderung wird gegenüber dem Ursprungsplan kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit von Artenschutzbelangen nach § 44 ff BNatSchG.

6 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Am Fürstenauer Mühlenbach“, 1. Änderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2022-03-14

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Am Fürstenauer Mühlenbach“, 1. Änderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Fürstenau,

.....

Der Stadtdirektor