



Samtgemeinde Fürstenau

Landkreis Osnabrück

Flächennutzungsplan, 58. Änderung („Gewerbegebiet an der Restruper Straße“)



©OpenStreetMap-Mitwirkende

Vorentwurfsbegründung

für die

**frühzeitige Beteiligung
der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

sowie

der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Projektnummer: 221266

Datum: 2022-09-08

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	1
2	Verfahren / Abwägung.....	1
3	Geltungsbereich	2
4	Bestandssituation	2
5	Einordnung der Planung.....	3
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm	3
5.2	Flächennutzungsplan	3
6	Planungserfordernis / Standortbegründung	4
7	Städtebauliche Planungsziele	4
8	Inhalte der 58. Flächennutzungsplanänderung.....	5
9	Innenentwicklung.....	5
10	Klimaschutz / Klimawandel.....	5
11	Immissionsschutz	6
11.1	Schallimmissionen (Gewerbe).....	6
11.2	Geruchsimmissionen (Landwirtschaft)	6
12	Erschließung	7
12.1	Verkehrliche Erschließung.....	7
12.2	Technische Erschließung	7
13	Berücksichtigung der Umweltbelange	8
13.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	8
13.2	Eingriff / Ausgleich	8
13.3	Artenschutz.....	8
13.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange	9
14	Abschließende Erläuterungen	9
14.1	Bodenkontaminationen/ Altablagerungen	9
14.2	Denkmalschutz	9
15	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	10

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2022-09-08

Proj. Nr. 221266

Sven Westermann, M. Sc.

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

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

ABBILDUNGEN

Abbildung 1 <i>Übersichtsplan ohne Maßstab</i> (© OpenStreetMap-Mitwirkende)	1
Abbildung 2 <i>Geltungsbereich auf Luftbild ohne Maßstab</i> (© LGLN 2021).....	2
Abbildung 3 <i>Ausschnitt aus RROP Landkreis Osnabrück</i>	3
Abbildung 4 <i>Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau</i> (ohne Maßstab)	4

ANLAGEN

- Vorläufiger Umweltbericht („Scoping-Unterlage“) als gesonderter Teil der Begründung, IPW vom 08.09.2022
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung, IPW vom 01.08.2022
- Schalltechnische Beurteilung, IPW vom 27.06.2022

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Gemeinde Bippen, Hauptstraße 4, 49626 Bippen (Telefon: 05435/955746, Telefax: 05435/2671, E-Mail: bippen@fuerstenau.de) oder bei der Samtgemeinde Fürstenau, Schlossplatz 1, 49584 Fürstenau (Telefon: 05901/9320-0, Telefax: 05901/9320-12, E-Mail: info@fuerstenau.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

In einem ersten Verfahrensschritt wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis durchgeführt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 58. Änderung des Flächennutzungsplans ist Teil der Gemarkung Bippen, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 34/2, 37/2, 17/6, 17/9 und 200/38.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich östlich der zusammenhängend bebauten Ortslage von Bippen und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Westlich grenzen Gewerbeflächen an und im Norden eine nicht mehr genutzte Bahntrasse. Östlich befinden sich weitere landwirtschaftliche genutzte Flächen. Südlich des Plangebiets schließen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen, süd-westlich ist Wohnnutzung vorhanden. Das Plangebiet schließt Teile der Straße „Upwiesenweg“ mit ein.



Abbildung 2 Geltungsbereich auf Luftbild ohne Maßstab (© LGLN 2021)

Die in den Randbereichen und angrenzend vorhandenen Gehölzstrukturen sind eingemessen worden.

5 Einordnung der Planung

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP) wird derzeit neu aufgestellt und befindet sich noch im Verfahren.

Im derzeit (noch) wirksamen RROP von 2004 ist der Gemeinde Bippen keine eigene zentral-örtliche Funktion zugewiesen. Das nächstgelegene Grundzentrum ist die Stadt Fürstenau im Süden. Bippen ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Darüber hinaus fällt der Gemeinde Bippen die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zu.

Zur Verbesserung der Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung des Landkreises Osnabrück sollen besonders im staatlich anerkannten Erholungsort Bippen umweltverträgliche Fremdenverkehrs- und Erholungseinrichtungen entwickelt und durch geeignete Maßnahmen gefördert werden. Ihre räumliche und infrastrukturelle Anbindung an entsprechend leistungsfähige Zentrale Orte ist anzustreben.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich ohne konkurrierende Nutzungszuweisungen („weiße Fläche“). Somit stehen einer Festsetzung als Gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 BauGB keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.



Abbildung 3 Ausschnitt aus RROP Landkreis Osnabrück

5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau ist das Plangebiet als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Deshalb ist es notwendig, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

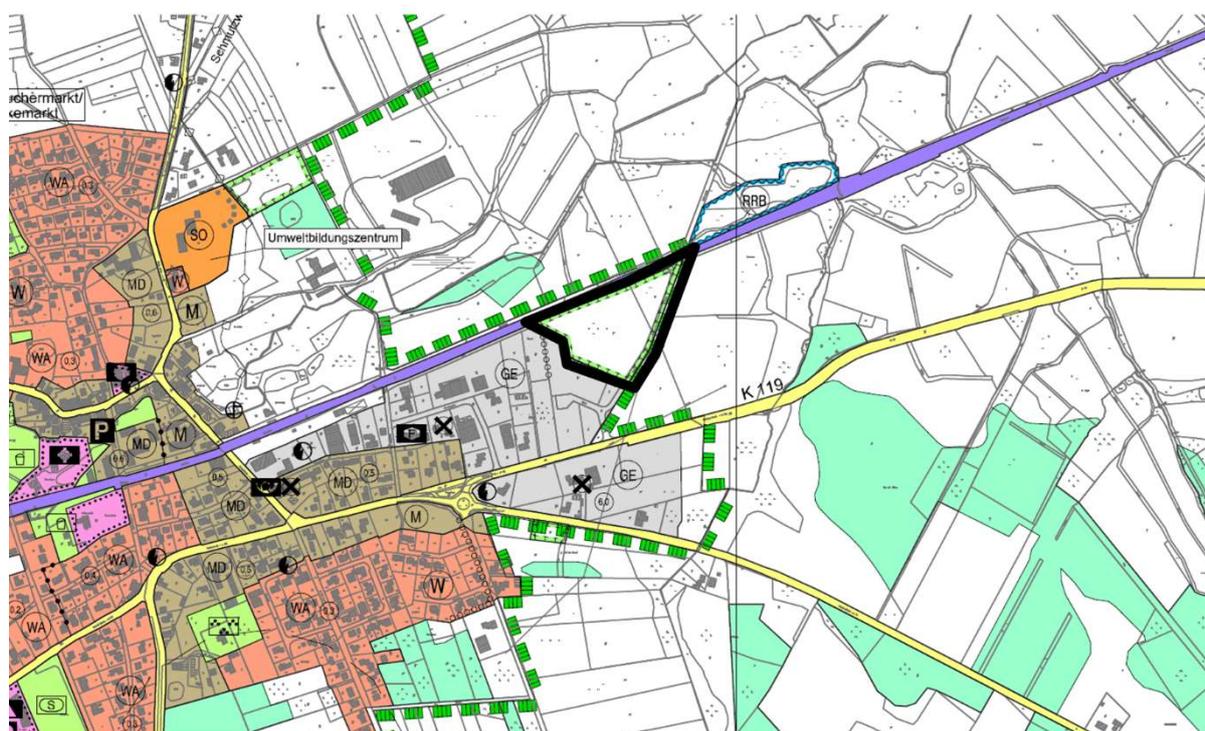


Abbildung 4 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau (ohne Maßstab)

6 Planungserfordernis / Standortbegründung

In Bippen besteht die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken, die innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete nicht mehr abgedeckt werden kann. Daher besteht das Erfordernis, das vorhandene Gewerbegebiet an der „Restruper Straße“ zu erweitern.

Die Gewerbegebietserweiterung soll in erster Linie als Standort für erweiterungs- und ansiedlungswillige Betriebe aus der Gemeinde Bippen dienen.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Bippen ist eingeschränkt, da die zusammenhängend bebaute Ortslage Bippen an vielen Stellen unmittelbar an wertvolle und schützenswerte Landschaftsstrukturen heranreicht. Aus diesem Grund sind keine anderen, besser geeigneten Flächen für eine gewerbliche Eigenentwicklung in Bippen vorhanden.

7 Städtebauliche Planungsziele

Die Gemeinde Bippen verfolgt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 folgende Planungsziele:

- Maßvolle und moderate Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets für die Eigenentwicklung der Gemeinde Bippen
- Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze

- Festsetzung von Emissionskontingenten für eine optimierte Ausnutzbarkeit der gewerblichen Bauflächen einerseits und einem ausreichenden Schallschutz für die vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft andererseits
- Nutzung der vorhandenen Verkehrserschließung
- Schadloose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken

8 Inhalte der 58. Flächennutzungsplanänderung

Aufgrund der vorgenannten Zielsetzungen der Samtgemeinde Fürstenau wird hier im Rahmen der 58. Flächennutzungsplanänderung eine Gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Mit der Änderung wird auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet an der Restruper Straße“, 1. Änderung der Gemeinde Bippen geschaffen. Mit der nachfolgenden Planung wird die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde sowie der Erhalt und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gestützt.

9 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Da innerhalb des Siedlungsgefüges von Bippen keine Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken oder andere Nachverdichtungspotentiale mehr vorhanden sind, die für die Entwicklung als gewerbliche Baufläche zur Verfügung stehen, kann auf die Inanspruchnahme bzw. die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen bzw. ausgewiesener Kompensationsflächen an dieser Stelle nicht verzichtet 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.

Grundsätzlich wird hier im Rahmen der Abwägung dem primären Planungsziel, ein neues Gewerbegebiet für die Eigenentwicklung der Gemeinde zu schaffen, der Vorrang eingeräumt. Allerdings greift die Gemeinde mit der Grundsatzentscheidung für die Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebiets an der „Restruper Straße“ östlich der zusammenhängend bebauten Ortslage von Bippen hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf, da die hier entstehenden Arbeitsplätze aus den vorhandenen Wohnsiedlungsbereichen gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind.

Die festgesetzten Eingrünungen an den Plangebietsrändern tragen zu einer Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie zu einer ökologischen Vernetzung und Verbesserung des Kleinklimas bei. Den Belangen des Klimaschutzes wird durch diese Festsetzungen Rechnung getragen.

11 Immissionsschutz

11.1 Schallimmissionen (Gewerbe)

Von den Gewerbegebietsflächen wirken Schallimmissionen auf die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld ein. Deshalb wurde eine schalltechnische Beurteilung erstellt, in der die unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohngebäude im Umfeld möglichen Emissionskontingente ermittelt wurden.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente ist gewährleistet, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen im näheren Umfeld - einzelne Wohngebäude im Außenbereich - die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Die neue Zusatzbelastung (Bebauungsplangebiet Nr. 12, 1. Änderung) wurde so dimensioniert und berechnet, dass die Orientierungswerte deutlich unterschritten werden und keine relevante Lärmerhöhung an den maßgeblichen Immissionsorten entsteht. Daher ist nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Gewerbelärm aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 12,1. Änderung zu rechnen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten

11.2 Geruchsmissionen (Landwirtschaft)

Das geplante Baugebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchsmissionen sowie mögliche Lärm- und Staubimmissionen sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen, sofern sie sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben.

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung vorhanden, so dass insgesamt keine Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Gerüche auftreten werden.

12 Erschließung

12.1 Verkehrliche Erschließung

Das bestehende Gewerbegebiet wird über eine Stichstraße („Upwiesenweg“) von der K 119 „Restruper Straße“ aus erschlossen. Im Bereich der Erweiterungsfläche verläuft der „Upwiesenweg“ derzeit als reiner Wirtschaftsweg in nord-südlicher Richtung. Für die Erschließung der Erweiterungsfläche soll das südliche Teilstück auf einer Länge von ca. 150 m in bestehender Breite ausgebaut werden.

12.2 Technische Erschließung

Das Plangebiet grenzt an bereits erschlossene Siedlungsflächen an. Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Oberflächenentwässerung

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Aus diesem Grund ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet worden.

Im Bereich der Gewerbegebietsflächen ist aufgrund des angetroffenen Bodens eine planmäßige Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse jedoch nicht möglich. Daher ist im Rahmen der Erschließung eine Ableitung der Oberflächenabflüsse zu einem zentralen Regenrückhaltebecken (RRB) am nordwestlichen Plangebietsrand vorgesehen. In dem zentralen Regenrückhaltebecken werden die Oberflächenabflüsse retendiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet.

Im Bereich der vorgesehenen Planstraße und des Wirtschaftsweges im B-Plan Nr. 12, 1. Änderung, ist eine dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse vorgesehen, die aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände dort möglich ist. Für außerordentliche Regenereignisse wird ein Abfluss über Längs- und Querneigung der Straßen zu Grabenprofilen vorgesehen.

Schmutzwasserbeseitigung

Die im Gewerbegebiet anfallenden Schmutzwasserabflüsse werden in Kleinpumpwerken auf jedem Grundstück über eine geplante Schmutzwasserdruckrohrleitung an die vorhandene Druckrohrleitung im südlich gelegenen Upwiesenweg angeschlossen.

Vorbeugender Brandschutz

Im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern möglich - unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

Die technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung und Hochbauplanung abgestimmt.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die AWIGO Abfallwirtschaft Landkreis Osnabrück GmbH, eine Tochtergesellschaft des Landkreises Osnabrück.

13 Berücksichtigung der Umweltbelange

13.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur öffentlichen Auslegung ein Umweltbericht erstellt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Stadt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs des Umweltberichtes erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 unter Beteiligung der Behörden.

Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht („Scoping“-Unterlage) ist anliegend beigefügt. Die vorliegenden Unterlagen dienen u.a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Die Vorgaben des Naturschutzgesetzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz) werden durch den Umweltbericht berücksichtigt.

13.2 Eingriff / Ausgleich

Wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

13.3 Artenschutz

Die Bestimmungen des nationalen sowie internationalen Artenschutzes werden über die Paragraphen 44, 45 und 67 BNatSchG erfasst und sind als geltendes Recht unmittelbar zu berücksichtigen. Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück wurde abge-

stimmt, dass für den im Parallelverfahren durch die Gemeinde Bippen aufgestellten Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet an der Restruper Straße“, 1. Änderung ein Artenschutzbeitrag auf Grundlage einer Relevanzprüfung potentiell betroffener Arten/Artgruppen (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) erstellt wird (telefonische Abstimmung am 10.02.2022). Spezielle faunistische Kartierungen sind nicht vorgesehen.

13.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

14 Abschließende Erläuterungen

14.1 Bodenkontaminationen/ Altablagerungen

Nach den Informationen auf dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (abgerufen am 08.11.2021) sind innerhalb des Plangebiets oder in der näheren Umgebung keine Altablagerungen, Altlasten o.ä. vorhanden.

14.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Plangebiet oder in der näheren Umgebung sind keine Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von 4 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

15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 58. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Samtgemeinde Fürstenau ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2022-09-08

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Desmarowitz