

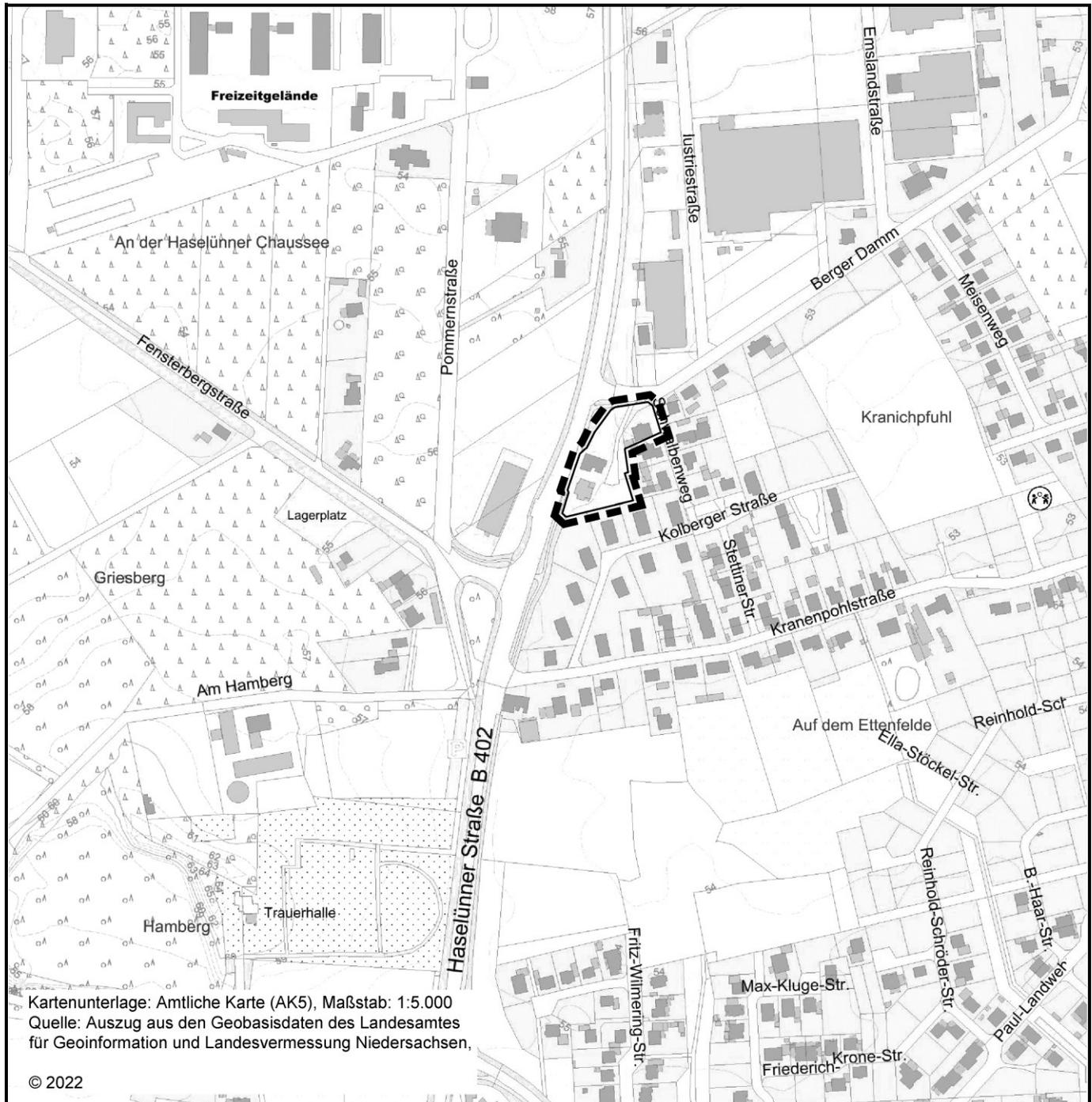


Stadt Fürstenaue

Bebauungsplan Nr. 78

"Haselünner Straße / Berger Damm"

Begründung zum Vorentwurf



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Stadt Fürstenau
Landkreis Osnabrück
Bebauungsplan Nr. 78 „Haselünner Straße / Berger Damm“

Begründung zum Vorentwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Bg/Re-21337011-01 / 02.11.2022

Inhalt:

I. Begründung zum Bauleitplan	5
1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren	5
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben	6
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	6
3.2 Flächennutzungsplan	6
4. Ausgangsituation	7
5. Konzeption.....	8
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	10
6. Erschließung	10
6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung	10
6.2 Ver- und Entsorgung	11
7. Immissionsschutz	12
8. Altlasten / Kampfmittel.....	12
9. Natur und Landschaft / Begrünung.....	12
10. Denkmalschutz / Denkmalpflege	13
11. Planverwirklichung / Bodenordnung / Erschließungskosten.....	13
12. Flächenbilanz.....	13
II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen.....	14
1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	14
1.1 Boden / Fläche.....	14
1.2 Gewässer / Grundwasser	14
1.3 Klima / Lufthygiene.....	15
1.4 Arten / Lebensgemeinschaften.....	15
1.5 Orts- / Landschaftsbild	16
1.6 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	16
1.7 Wechselwirkungen	16
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
2.1 Fläche / Boden	17
2.2 Gewässer / Grundwasser	17
2.3 Klima / Lufthygiene.....	18
2.4 Arten- / Lebensgemeinschaften.....	18
2.5 Orts- / Landschaftsbild	18
2.6 Mensch / Gesundheit.....	18
2.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	19

2.8	Wechselwirkungen	19
3.	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
3.1	Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen	19
3.2	Ausgleichmaßnahmen	19

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am 30.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 „Haselünner Straße / Berger Damm“ beschlossen.

Der Plangeltungsbereich in der Gemarkung Fürstenau, Flur 2 ist im Deckblatt der Begründung dargestellt und umfasst ca. 0,46 ha. Er liegt im nordwestlichen Stadtgebiet, östlich der „Haselünner Straße“ (B 402) und wird von drei Seiten durch Wohn- und Gewerbenutzungen begrenzt. Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstücke Nr. 99/77, 99/78 und 99/79.

Als Kartengrundlage dient der Katasterplan des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vom 05.04.2022 (L4-0200/2022).

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Die Stadt Fürstenau hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Haselünner Straße / Berger Damm“ soll der bestehende Siedlungscharakter weiterentwickelt werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Wohngebäude geschaffen werden. Gegenwärtig befinden sich zwei Wohngebäude sowie ein Wohn- und Geschäftshaus auf dem Areal.

Da sich das Vorhaben noch nicht zu einem Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert hat, soll das Planungsrecht als „Angebotsbebauungsplan“ nach § 13a BauGB geschaffen werden. Es handelt sich bei der Planung um eine baulichen Nachverdichtung innerhalb des Stadtgebietes von Fürstenau und damit um einen typischen Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschrift des § 13a BauGB aufgestellt.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für die Stadt Fürstenau ist insbesondere das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis von Osnabrück von Bedeutung. Planungsvorgaben für die örtliche Ebene ist der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau.

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Nach dem Regionalen Raumordnungsplan für den Landkreis Osnabrück aus dem Jahr 2004 ist der Stadt Fürstenau die zentralörtliche Funktion eines „Mittelzentrums“ zugewiesen, womit die Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs verbunden ist.

Aufgrund der Ausweisung im Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum wird die Stadt Fürstenau als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von „Arbeitsstätten“ eingestuft. Weiterhin ist die Stadt als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ festgelegt. Somit ist die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, die Ausstattung mit Erholungsstruktur sowie das kulturelle Angebot vorhanden und zu sichern sowie weiterzuentwickeln.

Im Westen wird das Plangebiet von der B 402 („Haselünner Straße“) als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung begrenzt. Entlang der Bundesstraße verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg. Dieser wird von der vorliegenden Planung nicht berührt und bleibt in seiner Funktion erhalten.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient gemäß § 1 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 1 BauGB dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Der Bauleitplan soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde vorbereiten und in den Grundzügen darstellen.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 dargestellt. Das Wohngebiet setzt sich in östliche und südliche Richtung fort. Nördlich angrenzend befindet sich ein randlich eingegrüntes Gewerbegebiet. Innerhalb des Gewerbegebietes ist unmittelbar an den „Berger Damm“ angrenzend ein „Altstandort“ gekennzeichnet. Westlich der „Haselünner Straße“ stellt der Flächennutzungsplan eingegrünte „Sonstige Sondergebiete“ mit der Zweckbestimmung „Produktionsverbindunghandel“ dar. Westlich der „Haselünner Straße“ verläuft zudem eine unterirdische Hauptversorgungs- / Hauptabwasserleitung.

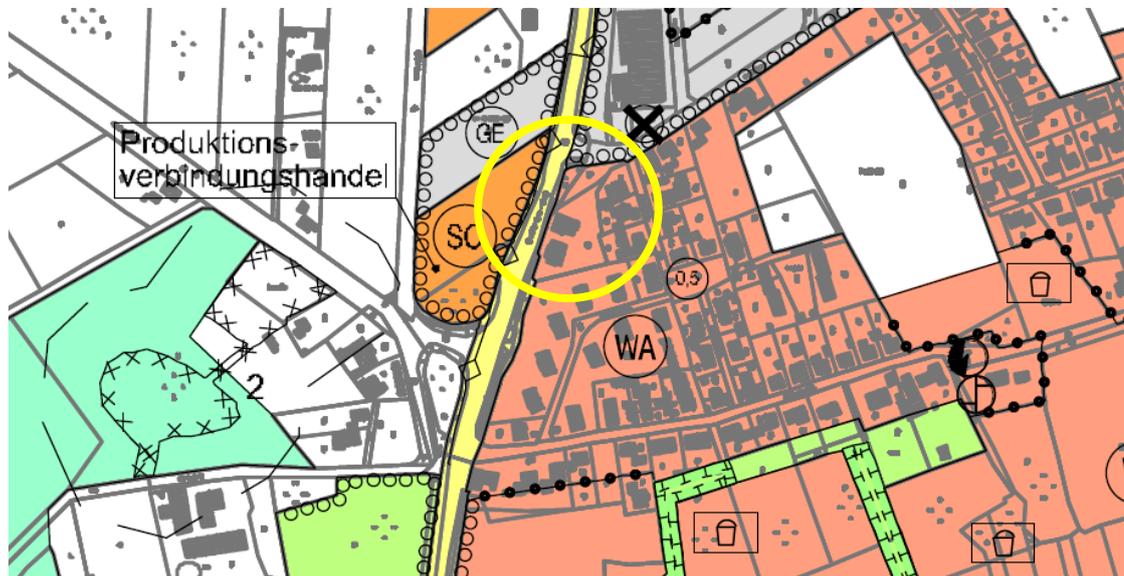


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau

Mit den beabsichtigten Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan nicht den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu berichtigen.

4. Ausgangsituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Rand der Ortslage Fürstenau, südlich des „Berger Damms“ und östlich der „Haselünner Straße“. Er ist allseitig, westlich – getrennt durch die B 402 („Haselünner Straße“) –, von bebauten Flächen umgeben. Die exakte Abgrenzung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Der etwa 0,5 ha große Geltungsbereich selbst ist ebenfalls bebaut. Auf dem Flurstück Nr. 99/79 befinden sich zwei Wohngebäude, die über eine Stichstraße an den „Berger Damm“ angeschlossen sind. Die vorhandene Stichstraße verläuft über das Flurstück Nr. 99/78. Über die vorhandene Verkehrsfläche wird auch das Wohn- und Geschäftshaus auf dem Flurstück Nr. 99/77 erschlossen. Das Wohn- und Geschäftshaus wird unter anderem durch ein Restaurant genutzt.

Das Plangebiet befindet sich auf etwa ca. 55,2 m über Normalhöhennull (ü. NHN). Das Gelände fällt leicht in südöstliche Richtung auf etwa 54,7 m ü. NHN ab.

5. Konzeption

Ziel des Bebauungsplanes ist es den bestehenden Siedlungscharakter weiterzuentwickeln. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer Wohngebäude geschaffen werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der „Urbanen Gebiete“ soll der bestehende Siedlungscharakter weiterentwickelt werden. Dazu soll die homogene Nutzungsstruktur in Richtung der „Haselünner Straße“ durch eine Nutzungsmischung aufgelockert werden. Mit der Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ wird ein Übergang zwischen dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet, dem westlich gegenüberliegenden Sondergebiet sowie der umliegenden Wohnbebauung geschaffen.

Um eine positive städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu erreichen und die angrenzende Wohnnutzung zu schützen, werden Vergnügungsstätten und Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen.

Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und den Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Sex-Shops (ohne Videokabinen), Bordellen und bordellartigen Betrieben hat häufig eine Verdrängung bzw. eine Verhinderung der erwünschten gewerblichen Nutzungen „normaler“ Art zur Folge. Dadurch kann es zu einer Abwertung („Trading-Down-Effekt“) sowie zu nachteiligen Strukturveränderungen des Gebietes kommen.

So können z. B. von Spielhallen angesichts erheblicher Umsätze und unreglementierter Öffnungszeiten im Vergleich zu anderen Gewerbebetrieben höhere Mieten gezahlt werden. Besonders durch Wohnungsprostitution, Sex-Kinos, Peep-Shows und Striptease-Shows kann eine Niveausenkung und das damit verbundene Abwandern von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Käufern ausgelöst bzw. gefördert werden. Zudem befinden sich Vergnügungsstätten häufig im Verbund mit anderen Nutzungen, die in ihrem Zusammenwirken ebenfalls unerwünschte Auswirkungen auf das Niveau haben können.

Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Neben erheblichen Lärmemissionen, z.B. durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch). Zudem wird ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt. Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine Ausnahmesituation liegt hier nicht vor.

Des Weiteren sind in den „Urbanen Gebieten“ Werbeanlagen für Fremdgewerbe (im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes) unzulässig.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung, die Werbeanlagen für Fremdgewerbezwecke als eigenständige gewerbliche Anlage (Hauptnutzung) definiert bzw. einstuft (u.a. VG Minden, Urteil vom 13. Juni 2013 – 9 K 1624/12 -), sind diese als „sonstige Gewerbebetriebe“ bzw. „Gewerbebetriebe aller Art“ in den Baugebieten nach BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig.

Um negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entgegenzuwirken, werden Werbeanlagen für Fremdgewerbezwecke als eigenständige gewerbliche Anlagen in den „Urbanen Gebieten“ ausgeschlossen. Durch diesen Ausschluss soll auch die lokale Werbung der Betriebe vor Ort gestärkt werden, da so die ansässigen Betriebe eine stärkere Wahrnehmbarkeit erreichen. Deshalb wird die Werbung an der Stätte der eigenen Leistung weiterhin zugelassen. Es sind lediglich die sogenannten Fremdwerbungen von dieser Festsetzung betroffen.

Unternehmerische und öffentliche Interessen weichen bei der Gestaltung von Werbung häufig voneinander ab. Der Unternehmer ist bei Werbeanlagen an der Stätte der Leistung neben der Verbesserung der Unternehmensleistung auch an der Selbstdarstellung und Auffindbarkeit seines Betriebes interessiert. Gestalterisch nicht aufeinander abgestimmte Werbeanlagen, die insbesondere durch Größe und auffällige Gestaltung Aufmerksamkeit erzielen wollen, können jedoch die Harmonie des Stadtbildes erheblich beeinträchtigen. Durch den Ausschluss sollen negative optische und städtebauliche Auswirkungen vermieden werden.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Hinweisschilder auf wichtige städtische Funktionen und Versorgungseinrichtungen (bspw. Rathaus oder Wochenmarkt) als städtische Leitsysteme bzw. Orientierungshilfen definiert und nicht als Werbung einstuft. Somit wird das Aufstellen von Hinweisschildern auf entsprechende Nutzungen weiterhin ermöglicht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grund- und Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 bleibt unter dem zulässigen Maß des § 17 BauNVO, um ein durchgrüntes und aufgelockertes Baugebiet sicherzustellen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird ausgehend von der vorgesehenen Geschossigkeit mit 1,0 festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen bei Ausnutzung der zulässigen Geschossflächenzahl.

Südlich des Plangebietes befinden sich mehrere zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Diese Baustruktur wird im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des „Urbanen Gebietes“ aufgegriffen. Dadurch soll einerseits ein homogener Übergang zwischen dem Bestand und der Planung hergestellt und andererseits die dahinterliegende Bebauung entlang des „Schwalbenweges“ gegenüber der „Haselünner Straße“ abgeschirmt werden.

Die Festlegung der maximalen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens orientiert sich am Geländeneiveau und an den umgebenden Straßen / Gebäuden.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet und dessen Umfeld wird im Wesentlichen durch freistehende Einzelhäuser geprägt. Mit Blick auf die vorhandene Bebauung und Bauweise gilt auch künftig die offene Bauweise. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die Bautiefe lässt Raum für individuelle Lösungen.

Die Baugrenzen halten einen Abstand von mindestens 3 m zum Plangeltungsbereich ein. An der B 402 („Haselünner Straße“) orientieren sich die Baugrenzen an der vorhandenen Bebauung. Ein darüberhinausgehendes Heranrücken der Bebauung an die Bundesstraße ist nicht vorgesehen. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird vielmehr ein Abrücken der zukünftigen Bebauung von der „Haselünner Straße“ bewirkt. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehende Bebauung auf dem Flurstück 99/77 gewahrt.

Die Baugrenzen entlang der privaten Verkehrsfläche orientieren sich an den konkreten Planungen des Grundstückeigentümers.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Das Plangebiet wird im Norden über den „Berger Damm“ erschlossen, der in westliche Richtung die Verbindung zur B 402 („Haselünner Straße“) herstellt. Die Bundesstraße verläuft westlich des Plangeltungsbereiches.

Die Grundstücke werden über eine private Verkehrsfläche erschlossen, die eine Ein- bzw. Ausfahrt zum bzw. aus dem Plangebiet vom „Berger Damm“ ermöglicht. Dadurch werden zum einen verkehrliche Behinderungen im Kreuzungsbereich „Haselünner Straße / Berger Damm“ und zum anderen mögliche Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der B 402 vermieden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die private Verkehrsfläche. Diese ist parallel zur „Haselünner Straße“ angelegt, um eine lärmoptimierte Anpassung der Gebäudegrundrisse zu ermöglichen. Im Süden mündet die Verkehrsfläche in einer Wendeanlage, welche bspw. die Befahrung durch Müllfahrzeuge ermöglicht.

Insgesamt ist das Plangebiet überörtlich gut angebunden. Westlich befindet sich angrenzend zum Plangebiet die B 402, die in südlicher Richtung über die B 218 zur A1 führt. Durch die geplante Nachverdichtung ist aufgrund der geringen Plangröße mit keiner deutlich erhöhten Verkehrsbelastung in der Umgebung zu rechnen. Private Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen anzulegen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die derzeit vorhandene Bebauung ist bereits über vorhandene Schmutzwasserkanäle erschlossen. Das Gebäude Nr. 5 „Schwalbenweg“ verfügt über einen eigenen Schmutzwasserkanalanschluss. Das Gebäude Nr. 66 „Berger Damm“ ist über eine private Abwasserleitung an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Zukünftig soll der vorhandene Kanalanschluss mittels Übergabeschacht auf dem Flurstück Nr. 99/78 weitergenutzt werden.

Zurzeit wird das Regenwasser auf den privaten Grundstücksflächen versickert. Für die geplante Bebauung soll weiterhin eine Versickerung vorgenommen werden. Das durchgeführte Bodengutachten¹ kommt zu dem Ergebnis, dass grundsätzlich von einem gut wasserdurchlässigen Sandbaugrund gesprochen werden kann. In diesen Sanden können anfallende Regenwässer über Rigolen und Mulden versickert werden. Liegen bindige, lehmige Lagen im Basisbereich der Sickeranlagen vor, sind diese flächig aufzunehmen und gegen die in ausreichender Form vorhandenen, nichtbindigen Sande zu ersetzen. Die Ausführung ist auf Ebene der Baugenehmigung zu konkretisieren. Ein Anschluss an das vorhandene Kanalnetz oder ein Neuanschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht erforderlich.

Nordwestlich des Plangeltungsbereiches verläuft innerhalb der angrenzenden Grünfläche ein Entwässerungsgraben, der im Bereich des „Berger Damms“ als Bestandteil der Regenwasserkanalisation verrohrt ist.

¹ Igb: Geotechnischer Bericht, p/2214856, Neubau von 6 Einfamilienhäusern ohne KG Berger Damm / Haselünner Straße, 49584 Fürstenau, Münster, 26.10.2022

7. Immissionsschutz

Nordwestlich der B 402 befindet sich eine Ackerfläche mit angrenzendem Waldgebiet. Auf kurze Zeiträume begrenzt sind Geruchsimmissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der nordwestlich gelegenen Flächen zu erwarten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärm. Das festgesetzte Baugebiet (MU) beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen.

Verkehrslärm wird im Plangebiet durch die an das Plangebiet angrenzende Bundesstraße B 402 („Haselünner Straße“) verursacht. Dieser ist gutachterlich untersucht worden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen, da für die Errichtung eines Walls oder einer Schallschutzwand aufgrund der Plangebietsgröße keine Flächen zur Verfügung stehen. Bei Errichtung würden die aktiven Schallschutzmaßnahmen zudem zu einer Unterbrechung der Sichtbeziehungen von der Bundesstraße in den „Berger Damm“ führen. Deshalb werden passive Schutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgesehen und diese durch eine Festsetzung von Lärmpegelbereichen als Vorgabe für eine bauliche Umsetzung fixiert. Ausgehend von der schalltechnischen Untersuchung² werden die Lärmpegelbereiche III bis V festgesetzt.

8. Altlasten / Kampfmittel

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Fürstenau handelt es sich bei dem im Flächennutzungsplan, im Bereich des nördlich gelegenen Gewerbegebietes, um einen ehemaligen Tankstellen-Standort. Darüberhinausgehend sind der Stadt weder innerhalb des Plangebietes noch in der näheren Umgebung Altstandorte, Altablagerungen o.ä. bekannt.

9. Natur und Landschaft / Begrünung

Das Plangebiet ist zur „Haselünner Straße“ einzugrünen. Dadurch soll Blendwirkungen vorgebeugt werden, die vom Plangebiet auf die „Haselünner Straße“ oder von dieser auf das Plangebiet ausgehen. Die Grünfläche ist mit heimischen, landschafts- und standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen.

² Planungsbüro Hahm GmbH, Stadt Fürstenau: Bebauungsplan Nr. 78, Schalltechnische Untersuchung (Verkehrslärm), Osnabrück, 29.07.2022

Entlang der Bundesstraße verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg. Dieser dient der Anbindung der umliegenden Erholungsgebiete an den Siedlungsbereich bzw. der Verbindung von Erholungsgebieten untereinander. Er ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

10. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (NDSchG). Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

Auf ggf. erforderliche Maßnahmen beim Auffinden denkmalgeschützter Objekte (Bodendenkmäler) wird in der Planzeichnung gesondert verwiesen.

11. Planverwirklichung / Bodenordnung / Erschließungskosten

Eine Möglichkeit zur Planverwirklichung ist gegeben. Die Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum, sodass bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse voraussichtlich nicht notwendig sind.

12. Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,5 ha.

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden dennoch auf Grundlage allgemein verfügbarer Materialien ermittelt und mögliche Umweltauswirkungen bewertet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

1.1 Boden / Fläche

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches wird in der Bodenkarte (BK50) des Landes Niedersachsen als Bodenlandschaft „Talsandniederungen“ und als Bodengroßlandschaft „Talsandniederungen und Urstromtäler“ in der Bodenregion „Geest“ angegeben. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Bodenlandschaft „fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen“ und die Bodengroßlandschaft „Geestplatten und Endmoränen“, zu der ein kleiner Teil des Gebietes gehört.

Der vorherrschende Bodentyp ist der „Mittlere Gley-Podsol“ (G-P3), der mit einer geringen Bodenfruchtbarkeit bzw. Ertragsfähigkeit angegeben wird.

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches ist bereits baulich in Anspruch genommen.

Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen im Planungsraum sind nicht bekannt.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Der Plangeltungsbereich ist dem hydrologischen Raum „Nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet“ sowie dem Teilraum „Lingener Höhe“ zugeordnet. Offene Wasserflächen oder gesetzliche Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete im Plangebiet und im unmittelbaren Nahbereich liegen nicht vor.

Die Grundwasserstufe des Planungsgebietes wird laut dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem mit „GWS 5 – sehr tief“ angegeben. Gemäß des Bodengutachtens³ liegt bei Abstrichen um 4,4 bis 4,9 m u. GOK der Wasserspiegel bei recht einheitlich 50,1 mNN +/- 5 cm bei einer Geländehöhe von durchschnittlich etwa 55,2 m ü. NHN.

1.3 Klima / Lufthygiene

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück ist das Klima als atlantisch beeinflusstes Übergangsklima zu bezeichnen. Kennzeichnend sind geringe Jahres- und Tagesschwankungen der Temperatur, kühle Sommer und milde Winter, hohe Niederschläge, starke Bewölkung sowie eine hohe Luftfeuchtigkeit. Westliche Winde bringen allgemein eine unbeständige Witterung.

Der Plangeltungsbereich grenzt im Norden an den „Berger Damm“ und im Westen an die „Haselünner Straße“ (B 402) sowie im Süden und Osten an Siedlung. Westlich der B 402 befinden sich ein Baufachhandel sowie eine Ackerfläche mit angrenzendem Waldgebiet. Nördlich befindet sich ein Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungsgrad. Durch seine Lage ist von einer ausgeglichenen, innenstadtähnlichen kleinklimatischen Situation im Plangebiet auszugehen. Lufthygienische Belastungen erheblichen Umfangs sind nicht bekannt.

Das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS) zeigt für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 9 °C und einen mittleren Jahresniederschlag von 757 mm. Die klimatische Wasserbilanz wird mit ca. 204 mm angegeben und stellt die Differenz zwischen Niederschlag und potenzieller Verdunstung dar. Sie ist ein Indikator für einen humiden Standort.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Region „Ems-Hunte-Geest und Dümmer Geestniederung“. Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Naturdenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Ausgewiesene Schutzgebiete oder schützenswerte Biotope werden durch die Planung weder direkt noch indirekt in Anspruch genommen.

Die potenzielle natürliche Vegetation besteht aus „Trockener Eichen-Birkenwald, stellenweise mit Eichen-Buchenwald“.

³ Igb: Geotechnischer Bericht, p/2214856, Neubau von 6 Einfamilienhäusern ohne KG Berger Damm / Haselünner Straße 49584 Fürstenau, Münster, 26.10.2022

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine überwiegend bebaute Fläche. Das Orts- und Landschaftsbild wird vor allem durch die unmittelbar westlich des Plangeltungsbereich verlaufende B 402 („Haselünner Straße“) geprägt. Des Weiteren prägen sowohl das Gewerbegebiet im Norden als auch die bestehenden Siedlungsstrukturen im Süden das Orts- und Landschaftsbild. Insgesamt weist das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen jedoch keine besondere Wertigkeit in Bezug auf das Schutzgut Landschaft auf.

Das Plangebiet wird über den „Berger Damm“ erschlossen, der westlich unmittelbar in die B 402 („Haselünner Straße“) einmündet. Durch die Bundesstraße, welche als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung gilt, wird das Plangebiet durch Verkehrslärm belastet.

Entlang der „Haselünner Straße“ verläuft ein im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück festgelegter regionalbedeutsamer Wanderweg.

1.6 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- noch Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Auch Sachgüter mit besonderem wirtschaftlichem Wert existieren nicht.

1.7 Wechselwirkungen

Die bisherige Flächennutzung beeinflusst die unterschiedlichen Umweltaspekte unter anderem durch ihre Nutzungsintensität. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich zudem grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 S. 7 a, c und d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt auch der Mensch sowie seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 S. 7 b, e – i BauGB und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

2.1 Fläche / Boden

Die Planung ermöglicht eine weitere Versiegelung bisher unbebauter Flächen in dem teilweise bereits bebauten Plangebiet. Mit dieser Art der Flächeninanspruchnahme geht in der Regel eine Verlagerung des Oberbodens einher, welche in Teilen den Verlust vielfältiger Funktionen des Umweltmediums Boden (u.a. Funktion als Lebensraum, Klimaschutzfunktion, Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) nach sich ziehen kann.

Die Bodenversiegelung kann zu Störungen, insbesondere der Regelungsfunktion im Wasserhaushalt führen. Der einen behutsamen Auftrag des Oberbodens in unversiegelte Bereiche kann der Verlust der Bodenfunktion teilweise verhindert werden. Dennoch verbleibt durch die Flächeninanspruchnahme insgesamt eine Belastung des Bodens.

Eine Beschränkung erhält die Bodeninanspruchnahme durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Durch die planungsrechtlich ermöglichte zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird bei Umsetzung der verbindlichen Planung die Versickerung des Niederschlagswassers weiter eingeschränkt. Diese Einschränkung kann im geringen Umfang zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer reduzierten Grundwasseranreicherung führen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch angesichts des geringen Umfangs zusätzlicher Versiegelung nicht zu erwarten.

Durch die zusätzliche Bebauung ist eine Verdrängung des Niederschlagswasser zu erwarten, welches aufgrund der vorhandenen topographischen Ausprägung des Geltungsbereiches und umliegender Flächen tendenziell in südöstlicher Richtung abfließen würde. Wegen der Kleinteiligkeit des Gebietes sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Das durchgeführte Bodengutachten⁴ kommt zu dem Ergebnis, dass grundsätzlich von einem gut wasserdurchlässigen Sandbaugrund gesprochen werden kann. In diesen Sanden können anfallende Regenwässer über Rigolen und Mulden versickert werden. Liegen bindige, lehmige Lagen im Basisbereich der Sickeranlagen vor, sind diese flächig aufzunehmen und gegen die in ausreichender Form vorhandenen, nichtbindigen Sande zu ersetzen. Die Ausführung ist auf Ebene der Baugenehmigung zu konkretisieren.

⁴ Igb: Geotechnischer Bericht, p/2214856, Neubau von 6 Einfamilienhäusern ohne KG Berger Damm / Haselünner Straße 49584 Fürstenau, Münster, 26.10.2022

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlich festgesetzte bauliche Inanspruchnahme sind allenfalls in sehr kleinem Umfang modifizierte Klimabeeinflussungen zu erwarten. Angesichts der planungsrechtlich bisher ermöglichten Versiegelung handelt es sich um eine geringe zusätzliche Versiegelung im Stadtgebiet.

2.4 Arten- / Lebensgemeinschaften

Die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen kann das Artengefüge durch zusätzliche Bebauung beeinflussen, wodurch es zu der Verdrängung einzelner Individuen kommen kann. Angesichts der Kleinräumigkeit des Änderungsbereiches sowie der aktuell vorhandenen Nutzungen werden jedoch keine relevanten Auswirkungen auf das Artengefüge erwartet. Artenschutzrechtliche Belange im Sinne des BNatSchG werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Relevante Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen nicht zu erwarten. Die Planung fügt sich mit der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die beabsichtigte Nutzung grundsätzlich nicht zu erwarten, da durch die festgesetzte Nutzung keine deutlich andersartigen Auswirkungen auf Nachbarbereiche vorliegen werden.

Spürbare Erhöhungen der Verkehrsmengen auf der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche werden durch die zusätzlichen Wohneinheiten voraussichtlich nicht eintreten.

Aufgrund der Immissionsvorbelastung durch die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende B 402 („Haselünner Straße“) wurden unter dem Vorsorgeaspekt die Lärmpegelbereiche LPB III und LPB V festgesetzt. Es sind demnach Schutzmaßnahmen für die sensiblen Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches zu treffen.

Auf kurze Zeiträume begrenzt sind Geruchsmissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der nordwestlich gelegenen Flächen zu erwarten.

2.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden, wodurch mit keinen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu rechnen ist.

2.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden bei Durchführung der Planung nicht erwartet.

3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen

Die Versiegelung wird durch die Ausweisung von Baufeldern sowie die GRZ begrenzt. Die festgesetzten Baufelder treten gegenüber der vorhandenen Bebauung vom Fahrbahnrand der B 402 („Haselünner Straße“) zurück. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl, die den in der BauNVO definierten Orientierungswert unterschreitet, wird die rechtlich grundsätzlich mögliche bauliche Inanspruchnahme des Bodens zusätzlich verringert.

Ausgehend von den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung entlang der B 402 werden unter Vorsorgeaspekten die Lärmpegelbereiche III bis V festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Zur Vermeidung möglicher Blendwirkungen ist das Plangebiet zur „Haselünner Straße“ einzugrünen.

3.2 Ausgleichmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da zudem die rechtlich zulässige Versiegelung unterschritten wird und ansonsten keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Aufgestellt:
Osnabrück, 02.11.2022
Bg/Re-21337011-01

Planungsbüro Hahm GmbH