

Top:

Beschlussvorlage

FB 5/059/2007

Datum	Gremium	Zuständigkeit
04.10.2007	Planungs-, Bau- und Umweltausschusses	Vorberatung
11.10.2007	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
16.10.2007	Stadtrat	Entscheidung

Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen

Bebauungsplan Nr. 58 "Mischgebiet Pottebruch/Schwarzer Weg"

Der Rat der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am 12.07.2007 folgenden Beschluss gefasst:

1. 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 Entwurf beschlossen.
2. Der Bebauungsplan-Entwurf ist auf der Grundlage des Änderungsvorschlages des Investors zu überarbeiten und danach erneut gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Nach Überarbeitung des Entwurfes fand die erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14. August 2007 bis einschließlich 14. September 2007 statt.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

Eingabe:

Beschlussvorschlag:

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.

Die Stellungnahme vom 22.09.2006 wird nachfolgend aufgeführt und abgewogen.

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 Kreuzungsbereiches der Einmündung der Stichstraße in das MI₂-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 Anregung wird nach erneuter umfassender Abwägung aufgegriffen. Nunmehr wird auch im Bereich der bereits bestehenden Gebäude die Baugrenze einen Abstand von 25 m zu den angrenzenden Waldflächen einhalten. Der Bebauungsplan wurde entsprechend geändert.

Angesichts der nunmehr vorgesehenen Verkehrserschließung mit einer Wendeanlage (Wendekreisdurchmesser 18 m), die auch von Müllfahrzeugen genutzt werden kann, wird der bislang gekennzeichnete Müllcontainer-Standort ersatzlos gestrichen, da er nicht mehr erforderlich ist.

Abfallwirtschaft

Auch hier gut meine Stellungnahme vom 22.09.2006 nach wie vor.

Die Stellungnahme vom 22.09.2006 wird nachfolgend aufgeführt und abgewogen.

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.

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

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

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 Fürstenau 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.

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 sollen weiterhin wie im Umweltbericht dargelegt durchgeführt wer-

den.

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

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

5. Zusammenfassung

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

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

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.

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

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 das Grundwasser zu erbringen.

Zum Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde ein Gutachten erstellt¹. Danach kann das Oberflächenwasser aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht versickert werden. Zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers wird daher innerhalb des B-Plans eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen. Hier soll ein Regenwasserrückhaltebecken mit einem Stauvolumen von rund 100 m³ errichtet werden. Der Gutachter hält zudem eine Drosselung der Einleitungsmenge in den Vorfluter auf max. 35 l/s für erforderlich. Entsprechend der Nutzung des Gebietes und damit dem potentiellen Verschmutzungsgrad des Regenwassers ist vor der Einleitung in den Vorfluter ein Leichtflüssigkeitsabscheider vorzusehen.

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.

Erforderliche Erlaubnisse gemäß § 10 NWG sind rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu beantragen.

Der Nachweis gemäß VV-BBauG vom 10.02.1983 - 14.17.3 - dritter Absatz - über die schadlose Ableitung des Oberflächen-

Der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist rechtzeitig vorzulegen.

¹ Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co.KG: „Stadt Fürstenau, Gutachten, Abführung des Oberflächenwassers im Mischgebiet Pottebruch / Schwarzer Weg (B-Plan 58)“, Westerstede, Mai 2007

wassers 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).

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. Batits/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.

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. 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.

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 baulichen Anlagen im Plangebiet, dessen Abstand zum Wald tlw. deutlich geringer 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 wird der besondere Schutzstatus des FFH- Gebietes „Pottebruch“ durch eine „Untersuchung zur FFH- Problematik“ angemessen berücksichtigt.

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 Stadt grundsätzlich zulässig.

Auch im Bereich der bereits bestehenden Gebäude soll die Baugrenze einen Abstand von 25 m zu den angrenzenden Waldflächen einhalten. Der Bebauungsplan wurde entsprechend geändert.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der bereits bestehenden baulichen und sonstigen Nutzungen (z.B. vorhandene Gebäude im Plangebiet, vorhandener Waldweg) bereits eine 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 Vermeidungs-

maßnahmen 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.

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.

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.

Denkmalschutz

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

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

Die Anregung wurde aufgegriffen. Im Plan wird eine Erschließungsstraße vorgesehen, die in einer Wendeanlage mit einem Wendekreisdurchmesser von 18 m mündet.

Die Anregung wurde aufgegriffen. Im Plan wird eine Erschließungsstraße vorgesehen, die in einer Wendeanlage mit einem Wendekreisdurchmesser von 18 m mündet. Daher kann auf speziell gekennzeichnete Müllcontainer-Standorte verzichtet werden.

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

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

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

(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.

Naturschutz und Wald

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden gegen 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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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. Diese wird nachfolgend aufgeführt und abgewogen.

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 Teilbe-

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 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

reich 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.

Die angeführte Waldfläche (Flurstück 39/11), die als Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern vorgesehen war, wurde nach erneuten Planungsüberlegungen aus dem räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes herausgenommen und wird die bisherige Funktion als Waldfläche behalten. Dementsprechend wird für diese Fläche auch keine Ersatzaufforstung mehr erforderlich.

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.

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.

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 Stadt grundsätzlich zulässig.

Auch im Bereich der bereits bestehenden Gebäude soll die Baugrenze einen Abstand von 25 m zu den angrenzenden Waldflächen einhalten. Der Bebauungsplan wurde entsprechend geändert.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der bereits bestehenden baulichen und sonstigen Nutzungen (z.B. vorhandene Gebäude im Plangebiet, vorhandener Waldweg) bereits eine 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 Fürstenaauer 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.

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

Weitere Belange des Landkreises Osnabrück werden nicht berührt.

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

Der Nachweis gem. VV-BBauG vom 10.02.1983 - 14.17.3 - dritter Absatz - über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers wird rechtzeitig vorgelegt. Zum Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde ein Gutachten erstellt². Danach kann das Oberflächenwasser aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht versickert werden. Zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers wird daher innerhalb des B-Plans eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen. Hier wird ein Regenwasserrückhaltebecken mit einem Stauvolumen von rund 100 m³ errichtet. Der Gutachter hält zudem eine Drosselung der Einleitungsmenge in den Vorfluter auf max. 35 l/s für erforderlich. Entsprechend der Nutzung des Gebietes und damit dem potentiellen Verschmutzungsgrad des Regenwassers ist vor der Einleitung in den Vorfluter ein Leichtflüssigkeitsabscheider vorzusehen.

Niedersächsische Landesforsten, Niedersächsisches Forstamt Ankum vom 10.08.2007:

Aufgrund einer Planungsänderung des o. g. B. Plan geben Sie mir erneut die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Aus hiesiger Sicht ergeben sich keine weiteren Hinweise oder Anregungen, so dass ich auf meine Stellungnahme vom 26.04.2007 verweise.

Die aktuelle Planfassung berücksichtigt u.a. gerade auch Anregungen aus der Stellungnahme des Forstamtes Ankum vom 26.04.2007. So wurde der räumliche Geltungsbereich verkleinert u.a. auch um die Waldfläche auf dem Flurstück 39/11. Ferner wird nunmehr zu allen angrenzenden Waldflächen ein Baugrenzenabstand von 25 m eingehalten.

Da in der Stellungnahme des Forstamtes Ankum, vom 10.08.2007, nicht auf diese Änderungen eingegangen wird, wird nachfolgend die Stellungnahme des Forstamtes Ankum vom 26.04.2007 wiedergegeben und abgewogen.

Niedersächsische Landesforsten, Niedersächsisches Forstamt Ankum vom 26.04.2007:

Nach Durchsicht der Planungsunterlagen

² Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co.KG: „Stadt Fürstenau, Gutachten, Abführung des Oberflächenwassers im Mischgebiet Pottebruch / Schwarzer Weg (B-Plan 58)“, Westerstede, Mai 2007

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 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 waldarmen 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

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 Mischgebietsausweisung 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 dem 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.

Die angeführte Waldfläche (Flurstück 39/11), die als Fläche zum Erhalten von Bäumen und

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 vorgenommen 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

Sträuchern vorgesehen war, wurde nach erneuten Planungsüberlegungen aus dem räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes herausgenommen und wird die bisherige Funktion als Waldfläche behalten. Dementsprechend wird für diese Fläche auch keine Ersatzaufforstung mehr erforderlich.

Da auch das westlich der Waldfläche ursprünglich vorgesehene Mischgebiet nicht mehr geplant ist und ebenfalls aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde, wird auch keine Insellage mehr begründet.

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 „Pottbruch“ durch eine „Untersuchung zur FFH- Problematik“

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 Sicherheitsabstandes nicht zu Lasten des Waldeigentümers gehen.

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 Stadt grundsätzlich zulässig.

Auch im Bereich der bereits bestehenden Gebäude soll die Baugrenze einen Abstand von 25 m zu den angrenzenden Waldflächen einhalten. Der Bebauungsplan wurde entsprechend geändert.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der bereits bestehenden baulichen und sonstigen Nutzungen (z.B. vorhandene Gebäude im Plangebiet, vorhandener Waldweg) bereits eine 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“.

**Niedersächsischer Landesbetrieb für
Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz,
Betriebsstelle Cloppenburg, vom
04.09.2007**

Die Unterlagen zum o.g. Antrag habe ich geprüft, Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft Küsten-

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

und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, haben sich keine Bedenken ergeben, es sollte jedoch folgender Hinweis beachtet werden:

Hinweis des Geschäftsbereiches III / Aufgabebereich II (Oberirdische Gewässer):

Es gibt in diesem Bereich kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Es gibt aber erste Ergebnisse der Ermittlung des natürlichen Überschwemmungsgebietes für den Fürstenauer Mühlenbach (siehe beiliegende Karte). Im betroffenen Gebiet wird voraussichtlich eine Wasserspiegellage von 39,20 mNN bei einem HQ 100 erreicht.

Nach dem Rahmenentwurf Hochwasserschutz Fürstenau den Ing.-Büros Börjes & Partner, Westerstede, werden für das engere Stadtgebiet Fürstenau entsprechende wasserwirtschaftliche und -technische Maßnahmen getroffen, die die Sicherheit vor einem HQ 50 (50 jährliches Ereignis) gewährleisten können.

Die für das Plangebiet beigefügte Karte bezüglich des natürlichen Überschwemmungsgebietes kann von Seiten der Stadt nicht nachvollzogen werden. Denn aufgrund allgemeiner Höhendaten aus der Topographischen Karte sowie konkreter Vorortvermessungen (unmittelbar östlich des Plangebietes am Fürstenauer Mühlenbach) ist davon auszugehen, dass das Plangebiet ein Höhenniveau zwischen 41,00 und 42,00 m über NN aufweist. Dementsprechend ist auch keine Überschwemmungsgefahr bei einem HQ 100 (100 jährliches Ereignis) zu erwarten, da nach Aussagen des NLWKN voraussichtlich eine Wasserspiegellage von 39,20 mNN bei einem HQ 100 erreicht wird. Das Plangebiet liegt demnach deutlich über dem potentiellen Überschwemmungsbereich bei einem HQ 100.

Darüber hinaus wurden hinsichtlich einer etwaigen Hochwasserproblematik auch keine Bedenken bzw. Anregungen von Seiten der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück vorgebracht.

Eine besondere Überschwemmungsgefahr ist demnach für das Plangebiet nicht gegeben. Die Planung wird unverändert beibehalten.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, vom 31.08.2007

Durch die nach der 1. öffentlichen Auslegung erfolgte Änderung des Bebauungsplanentwurfes ergeben sich aus landwirtschaftlicher sowie aus forstfachlicher Sicht gegenüber unserer Stellungnahme vom 06.06.2007, auf die hiermit verwiesen wird, keine Änderungen.

Die Stellungnahme vom 06.06.2007 wird nachfolgend aufgeführt und abgewogen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen,
vom 06.06.2007

Das etwa 2,3 ha große Plangebiet liegt im Südwesten der engeren Ortslage der Stadt Fürstenau westlich der Straße „Am Pottebruch“ und südlich der Bahnanlagen. Es ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau noch als gewerbliche Baufläche dargestellt, in der parallel durchgeführten 39. Änderung des Flächennutzungsplanes ist für das Plangebiet überwiegend eine gemischte Baufläche dargestellt. Nördlich und östlich des Geltungsbereiches 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 ausgehende unzulässige 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 unmittelbar betroffen. Soweit Wald an den Geltungsbereich angrenzt, sollte aus Sicherheitsgründen ein Mindestabstand von ca. 30 m (durchschnittliche Baumlänge) eingehalten werden. Ist dieses nicht möglich, sollte der Eigentümer der angrenzenden Waldfläche von Schadensersatzansprüchen an den baulichen Anlagen durch herabstürzende Äste bzw. Bäume etc. freigestellt werden. Vorhandene Zuwegungen zu den Waldflächen sind zu erhalten oder so wiederherzustellen, dass ganzjährig ein Erreichen der Waldflächen auch mit schwerem Gerät (Holzernte- und Transportfahrzeuge) gewährleistet ist.

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

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 Stadt grundsätzlich zulässig.

Auch im Bereich der bereits bestehenden Gebäude soll die Baugrenze einen Abstand von 25 m zu den angrenzenden Waldflächen einhalten. Der Bebauungsplan wurde entsprechend geändert.

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

Bei der Neuplanung einer öffentlichen Straße bzw. eines Baugebietes entlang von bestehenden Waldflächen kommt nach allgemeiner Rechtsauffassung dem Waldeigentümer keine erhöhte Verkehrssicherungspflicht zu. Der Waldbesitzer wird jedoch auch nicht von seiner Kontroll- und Sicherungspflicht für die Bäume entlang von Straßen und Wegen enthoben (siehe u.a. OLG Koblenz, Urteil vom 5.12.1989, NVwZ-RR 1990, 169).

Nach der Rechtssauffassung kommt auch dem Straßenbaulastträger eine entsprechende Verkehrssicherungspflicht für die „straßenrelevanten“ Waldbereiche und Bäume zu. Sofern erforderlich, soll zwischen dem Waldeigentümer und der Stadt Fürstenau eine die Verkehrsicherungspflicht klärende schriftliche Vereinbarung getroffen werden.

Die Zugänglichkeit der Waldflächen u.a. auch für Forstmaschinen soll auch weiterhin gewährleistet sein.

Zum vollständigen Ausgleich des durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild ist die Aufforstung einer etwa 0,67 ha großen, bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Flächenpool "WSG

Aufgrund der Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches hat sich auch der Kompensationsbedarf verringert. Die Stadt Fürstenau stellt nunmehr 5.709 m² aus dem Flächenpool „WSG Orte“ der SG Fürstenau zur Verfügung.

Ohrte" der Samtgemeinde Fürstenau vorgesehen. Diese ist im 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 einige 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 "auf-den-Stock-setzen" erforderlich und auch vorzusehen.

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

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.

Grundsätzlich sollen im Rahmen von naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen auch die landwirtschaftlichen Belange angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen berücksichtigt werden. Soweit erforderlich, sollen durch regelmäßige Unterhaltungsmaßnahmen gleichermaßen die naturschutzfachlichen Zielsetzungen und die landwirtschaftlichen Belange beachtet werden.

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

Nach den aktuellen Planungsabsichten ist im Plangebiet eine Erschließungsstraße vorgesehen, die in einer Wendeanlage mit einem Wendekreisdurchmesser von 18 m mündet. Damit sind ausreichende Wendemöglichkeiten für Möbelwagen etc. gegeben.

Wasserverband Bersenbrück, vom 16.08.2007

Bereits mit Schreiben vom 30.08.2006 habe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und mit Schreiben vom 09.05.2007 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf dieses Bebauungsplanes Stellung genommen. Beide Stellungnahmen werden inhaltlich nach wie vor aufrechterhalten. Auch die nunmehr geänderte Anordnung der Erschließungsstraße im westlichen Geltungsbereich führt nicht zu einer geänderten Stellungnahme.

Die Stellungnahmen vom 30.08.2006 und vom 09.05.2007 werden nachfolgend aufgeführt und abgewogen.

in der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der im Geltungsbereich und im unmittelbar an-

grenzenden Bereich vorhandenen Trinkwasserleitungen des Wasserverbandes Bersenbrück zur gefälligen Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung und Plandurchführung.

Wasserverband Bersenbrück, Verwaltung
Abwasser, Bersenbrück vom 09.05.2007:

Mit Ihrem oben angegebenen Schreiben habe ich den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 58 „Mischgebiet Pottelbruch/Schwarzer Weg“ mit Entwurfsbegründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme erhalten. Der Wasserverband ist im Bereich der Stadt Fürstentau 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 Straßenausbaus 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 vor der Verlegung 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.

In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Trinkwasserleitungen zur gefälligen Kenntnisnahme und mit der Bitte, die vorhandenen Trinkwasserleitungen bei der weiteren Planung und Plandurchführung zu beachten. Insbesondere ist der dauernde Bestand und die Zugänglichkeit der vorhandenen Trinkwasserleitungen zu gewährleisten.

Wasserverband Bersenbrück, Verwaltung
Abwasser, Bersenbrück vom 30.08.2006:

Mit Ihrem oben angegebenen Schreiben übersandten Sie mir den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 58 „Mischgebiet Pot-

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

Der Wasserverband Bersenbrück wird rechtzeitig mit den anderen Versorgungsträgern zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

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

tebruch/Schwarzer Weg“ gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch vorab zur Stellungnahme. Der Wasserverband ist im Bereich der Stadt Fürstenau für die öffentliche Trinkwasserversorgung zuständig. Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Der auf dem Flurstück 39/10 neu ausgewiesene Siedlungsbereich kann bei Bedarf ebenfalls an das vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die Herstellung der Trinkwasserleitung und der Einbau der eventuell erforderlichen Hydranten im Bereich der geplanten Stichstraße sollte rechtzeitig erfolgen können, d. h. vor Herstellung der Straßen- und Wegebefestigungen. Ich wäre Ihnen daher sehr dankbar, wenn Sie die Durchführung der erforderlichen Erschließungsarbeiten rechtzeitig mit einer Abteilung Technik Trinkwasserversorgung, Herrn Dipl.-Ing. Ratermann, abstimmen würden.

Hinsichtlich des Feuerschutzes und insbesondere der Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz, bitte ich den Bedarf rechtzeitig mit dem zuständigen Ortsbrandmeister und dem örtlichen Träger des Feuerschutzes abzustimmen. Bei Bedarf können eventuell erforderliche Hydranten im Zuge der Herstellung der Wasserleitung auf Kosten des Trägers des Feuerschutzes eingebaut werden.

Hinsichtlich des Löschwasserbedarfes wollen Sie mir bitte die bereitzustellenden Löschwassermengen angeben. Ich werde dann durch eine hydraulische Netzberechnung überprüfen, ob diese Löschwassermengen aus dem vorhandenen Netz zur Verfügung gestellt werden können. Sollten für die Löschwasserversorgung größere Rohrquerschnitte erforderlich werden, wären hierfür anteilige Kosten ebenfalls vom Träger des Feuerschutzes zu tragen.

Vorsorglich weise ich jedoch schon jetzt daraufhin, dass durch die Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz, die Versorgung der angeschlossenen Grundstücke nicht beeinträchtigt oder gar unterbunden werden darf.

RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Osnabrück vom 02.10.2006:

Gegen die Verwirklichung bestehen unserer-

Der Wasserverband Bersenbrück soll rechtzeitig zusammen mit den anderen Versorgungsträgern zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

Der ordnungsgemäße Brandschutz wird durch die Samtgemeinde Fürstenau als Trägerin des Brandschutzes gewährleistet. Die erforderlichen Maßnahmen und Ausstattungen erfolgen gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen und der fachtechnischen Regelwerke.

Zur Verteilung und Dimensionierung der nötigen Hydranten bzw. unabhängigen Löschwasserstellen, wird rechtzeitig mit der hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Osnabrück, der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband Bersenbrück der Kontakt aufgenommen. Die erforderlichen hydraulischen Nachweise sollen rechtzeitig erbracht werden.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden insgesamt zur

seits keine Bedenken, wenn nachfolgende Ausführungen beachtet werden.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden 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 uns 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.

Kenntnis genommen. Bedenken werden nicht vorgebracht.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich mit der erforderlichen Sorgfalt und Vorsicht behandelt werden, damit Unfälle und Schäden vermieden werden können.

Die RWE wird rechtzeitig zusammen mit den anderen Versorgungsträgern zur Gewährleistung einer wirtschaftlichen und sicheren Erschließung des Plangebietes benachrichtigt.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Markgenossenschaft, Herr Haverkamp,
vom 26.03.2007:

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.

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

Mittlerweile wurde mit der Markgenossenschaft eine Einigung erzielt. Diese stellt die vorhandene Zuwegung für die geplante Verkehrserschließung zur Verfügung, so dass diese nunmehr, wie im aktuellen Bebauungsplanentwurf vorgesehen, als öffentliche Verkehrsfläche genutzt werden kann.

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 Stadt grundsätzlich zulässig.

Auch im Bereich der bereits bestehenden Gebäude soll die Baugrenze einen Abstand von 25 m zu den angrenzenden Waldflächen einhalten. Der Bebauungsplan wurde entsprechend geändert.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der bereits bestehenden baulichen und sonstigen Nutzungen (z.B. vorhandene Gebäude im Plangebiet, vorhandener Waldweg) bereits eine 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 und Frau Kamphaus, vom 14.09.2007

Zu dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf Am Pottebruch v. 11.07.07 möchten wir in 2 Punkten Einspruch erheben:

1. Wir wünschen uns, dass die Straße nicht direkt an unserem Waldgrundstück gebaut wird, sondern das der jetzige Baumbestand weitgehend erhalten bleibt (es ist ja ein Grünstreifen zwischen Straße und Bebauung vorgesehen). Wir möchten keinen Zaun ziehen, sondern die jetzige Benjeshecke noch erweitern und einen ca. 4-5m langen Gehölzstreifen mit Vogelschutzgehölzen bepflanzen.

Die Stadt Fürstenau verfolgt die Absicht, notwendige Bauflächen städtebaulich sinnvoll zu ergänzen. Das bedingt u.a. die Rücksichtnahme auf vorhandene Natur- und Landschaftspotentiale sowie behutsame Integration sensibler Landschaftsteile und ihrer Funktionen. Das bedeutet aber auch die Berücksichtigung von Belangen der Wirtschaft, von Wohnbedürfnissen und Arbeitsverhältnissen der Bevölkerung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, wie es im § 1 Abs. 6 ff. des Baugesetzbuches gefordert wird.

Innerhalb des Änderungsbereiches der parallel durchgeführten 39. Änderung des F-Planes wird die bislang angedachte gewerbliche Schwerpunktentwicklung zurückgenommen und die bauliche Nutzung insgesamt reduziert. Für die bauliche Entwicklung wird eine gemischte Baufläche dargestellt, die deutlich kleiner ausfällt als die bislang dargestellte gewerbliche Baufläche. In diesem Bereich liegt das Plangebiet des B-Planes Nr. 58.

Der aktuelle Planentwurf sieht zwischen der nächstliegenden Baugrenze und angrenzen-

den Waldflächen außerhalb des Plangebietes einen Abstand von 25 m als Fall- und Fällgrenze vor. Allein dadurch werden über den Bestand hinausgehende bauliche Erweiterungen stark eingeschränkt. Es verbleibt ein ca. 35 m tiefer Bereich westlich der bestehenden Gewerbehalle, der mit Gebäuden überbaut werden kann.

Zur Erschließung der künftigen Bauzeile wurde entlang der Flurstücksgrenze eine Erschließungsstraße vorgesehen, die in einem Wendehammer mündet. Eine Verlegung der Straße in Richtung Osten, würde die ohnehin stark eingeschränkte Nutzbarkeit des Mischgebietes und hier insbesondere die künftigen Freiflächenbereiche durch Zerschneidung noch stärker einschränken.

Die Platzierung der Straße erfolgte bewusst innerhalb des Fall- und Fällabstandes und an der Flurstücksgrenze, um angemessene zusammenhängende Grundstücksflächen zu erhalten.

Die Erschließung ist nach Auffassung der Stadt in der vorgesehenen Form sinnvoll und erforderlich. Das angrenzende Flurstück 39/11 sowie die hier bestehenden Nutzungen werden dadurch nicht unzulässig beeinträchtigt.

Die Planung wird unverändert beibehalten.

2. Herr Widulle vom Landkreis OS hat uns darauf aufmerksam gemacht, dass wir eine schriftliche Bestätigung dafür erwarten können, wer zuständig ist für die Fürsorgepflicht der vorhandenen Bäume auf unserem Grundstück, da nicht wir die Veränderung herbeiführen.

Bei der Neuplanung einer öffentlichen Straße entlang von bestehenden Waldflächen kommt nach allgemeiner Rechtsauffassung dem Waldeigentümer keine erhöhte Verkehrssicherungspflicht zu. Der Waldbesitzer wird jedoch auch nicht von seiner Kontroll- und Sicherungspflicht für die Bäume entlang von Straßen und Wegen entoben (siehe u.a. OLG Koblenz, Urteil vom 5.12.1989, NVwZ-RR 1990, 169).

Nach der Rechtssauffassung kommt auch dem Straßenbaulastträger eine entsprechende Verkehrssicherungspflicht für die „straßenrelevanten“ Waldbereiche und Bäume zu.

Sofern erforderlich, ist zwischen dem Waldeigentümer und der Stadt Fürstenau eine die Verkehrssicherungspflicht klärende schriftliche Vereinbarung zu treffen.

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

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 dem mit einer ausgebauten Straße verbundenen Lärm und die höhere Fahrfrequenz ist dieses Biotop stark gefährdet.

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.

3. Da wir in einem Mischgebiet wohnen, ist eine 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.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen 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 Verkehrsflächen-darstellung 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.

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.

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 (Außenbereich) sind insgesamt keine unzulässigen Gewerbeimmissionen zu erwarten.

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

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

Nach erneuten Überlegungen hat die Stadt Fürstenau sich dazu entschlossen die bislang in den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 58 einbezogenen Flurstücke 39/11 und 40/4 wieder herauszunehmen. Das Plangebiet wurde entsprechend verkleinert.

Herr und Frau Kamphaus, vom 02.04.2007

Herr und Frau Kamphaus erschienen am 02.04.2007 persönlich, um sich über die Planungen zum Bebauungsplan Nr. 58 zu informieren. Nach Einsicht in die Planung beanstanden sie, dass die Fall- und Fällgrenze nur an der südlichen Grenze des Plangebietes berücksichtigt wird. Diese ist jedoch nach ihrer Ansicht auch entlang der gesamten Westgrenze zu berücksichtigen, da auch entlang dieser Grenze des Plangebietes, auch auf dem Flurstück 39/11, Wald angrenzt.

Die Anregung wird nach erneuter umfassender Abwägung aufgegriffen. Nunmehr soll die Baugrenze einen Abstand von 25 m zu allen angrenzenden Waldflächen einhalten. Der Bebauungsplan wurde entsprechend geändert.

Ferner regen Herr und Frau Kamphaus an, das Baufenster für ihr Grundstück zu erweitern. Nach der bisherigen Planung ist eine Erweiterung ihres Wohngebäudes ohne vorherige Änderung und Ausnahme vom Bebauungsplan nicht möglich. Herr und Frau Kamphaus werden hierzu Überlegungen anstellen, wie das Baufenster aussehen könnte.

Nach erneuten Überlegungen hat die Stadt Fürstenau sich - insbesondere auch aufgrund der aktuellen Wünsche der Eheleute Kamphaus - dazu entschlossen die bislang in den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 58 einbezogenen Flurstücke 39/11 und 40/4 wieder herauszunehmen. Das Plangebiet wurde entsprechend verkleinert.

Die Erschließung der Mischgebietsflächen auf dem Flurstück 39/10 über die vorhandene Zuwegung der Markgenossenschaft zu ihrem Grundstück halten Herr und Frau Kamphaus für nicht sinnvoll. Da es sich um ein zusam-

Mittlerweile wurde mit der Markgenossenschaft eine Einigung erzielt. Diese stellt die vorhandene Zuwegung für die geplante Verkehrserschließung zur Verfügung, so dass

menhängendes Grundstück handelt, sollten die Baugrundstücke auch über die eigenen Flächen des Herrn Richter erschlossen werden. Die Platzverhältnisse sind hierfür ausreichend. Zudem hätte ihres Wissens die Markgenossenschaft dem nicht zugestimmt.

diese nunmehr, wie im aktuellen Bebauungsplanentwurf vorgesehen, als öffentliche Verkehrsfläche genutzt werden kann.

Herr und Frau Kamphaus werden ihre Bedenken kurzfristig nochmals schriftlich formulieren.

Darüber hinaus sind keine Anregungen oder Bedenken weder von öffentlicher noch von privater Seite gegen den Bebauungsplan vorgebracht worden.

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:

Der Bebauungsplan Nr. 58 „Mischgebiet Pottebruch/Schwarzer Weg“ der Stadt Fürstenuau 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 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefassten Einzelbeschlüsse als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

(Weymann)
Fachdienst II

(Kolosser)
Fachdienst III

(Selter)
Stadtdirektor