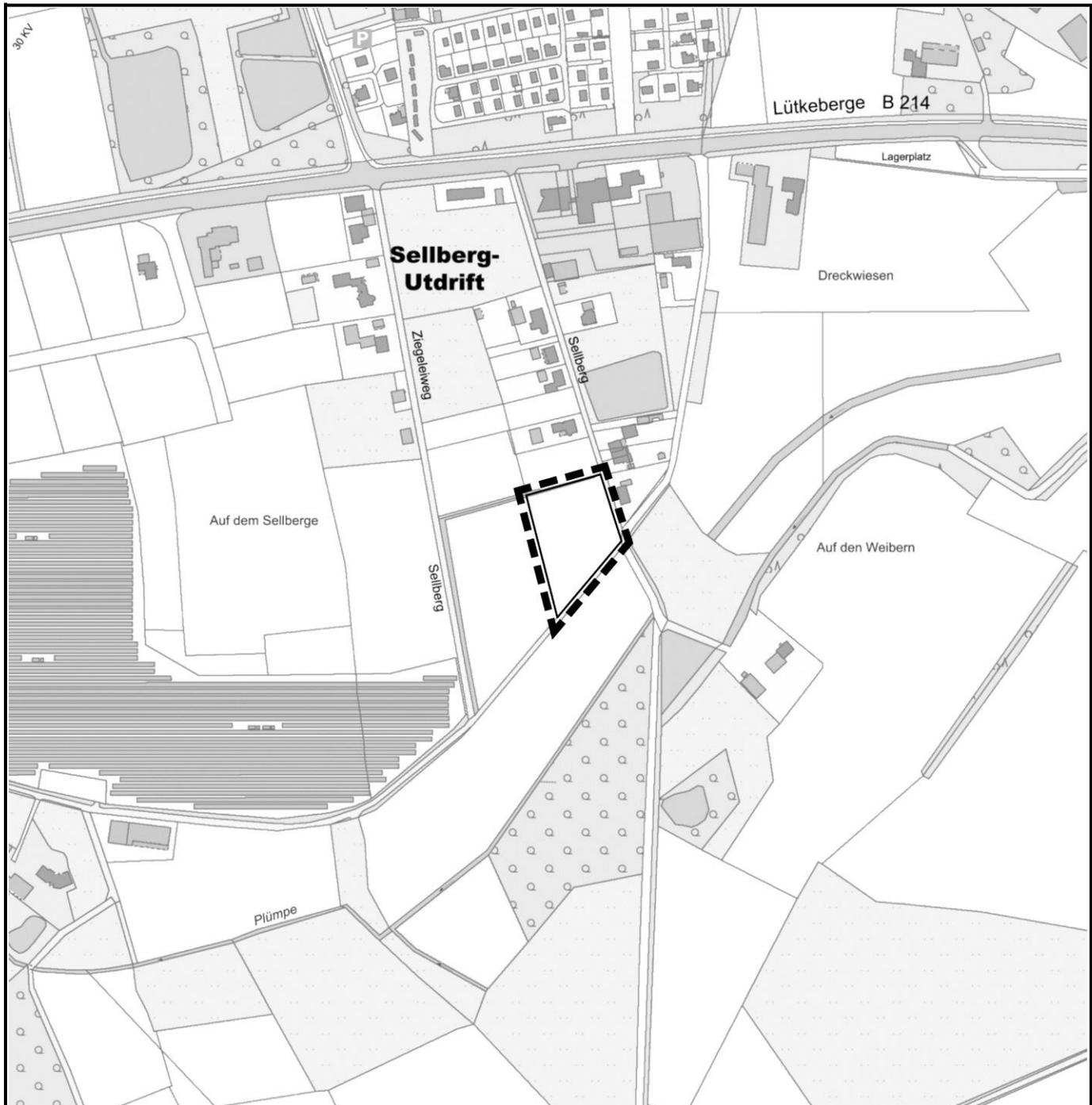




Stadt Fürstenaau

Bebauungsplan Nr. 31 "Gewerbegebiet Sellberg" - 1. Änderung / Erweiterung

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. 31
„Gewerbegebiet Sellberg“ - 1. Änderung / Erweiterung
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/We-22199011-05 / 30.08.2023

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	6
1.	Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich	6
2.	Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren.....	6
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben.....	7
	3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	7
	3.2 Flächennutzungsplan	7
4.	Ausgangssituation.....	8
5.	Konzeption	9
	5.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
	5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	10
	5.4 Örtliche Bauvorschriften.....	10
6.	Erschließung.....	11
	6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung	11
	6.2 Ver- und Entsorgung	11
7.	Immissionsschutz	12
8.	Altlasten / Kampfmittel.....	13
9.	Natur und Landschaft / Begrünung.....	13
10.	Denkmalschutz / Denkmalpflege.....	15
11.	Planverwirklichung / Bodenordnung / Erschließungskosten	15
12.	Flächenbilanz	15
II.	Umweltbericht	16
1.	Einleitung.....	16
	1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festlegungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	16

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden. 16

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umwelt- auswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden 24

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 24

2.1.1 Fläche / Boden 24

2.1.2 Gewässer / Grundwasser 25

2.1.3 Klima / Lufthygiene 27

2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften 27

2.1.5 Orts- / Landschaftsbild 28

2.1.6 Mensch / Gesundheit 28

2.1.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter 29

2.1.8 Wechselwirkungen 29

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 29

2.2.1 Fläche / Boden 29

2.2.2 Gewässer / Grundwasser 30

2.2.3 Klima / Lufthygiene 30

2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften 30

2.2.5 Orts- / Landschaftsbild 30

2.2.6 Mensch / Gesundheit 31

2.2.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter 31

2.2.8 Wechselwirkungen 32

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen, sowie geplante Überwachungsmaßnahmen 32

2.3.1 Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Verminderungsmaßnahmen 32

2.3.2 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen 32

2.3.3 Überwachungsmaßnahmen 36

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) 36

2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB 36

3. Zusätzliche Angaben 37

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind 37

3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	37
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	37

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am 05.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“ - 1. Änderung / Erweiterung im Regelverfahren beschlossen.

Der Plangeltungsbereich in der Gemarkung Fürstenau, Flur 5 ist im Deckblatt der Begründung dargestellt und umfasst ca. 0,54 ha. Er liegt am östlichen Ortseingang, südlich der „Osnabrücker Straße“ (B 214). Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 73/1.

Als Kartengrundlage dient der Katasterplan des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vom 18.04.2023 (L4-0088/2023).

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Ortseingang der Stadt Fürstenau, sowie in einer gewachsenen Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe. Aufgrund dieser Nachbarschaft sieht der Ursprungsbebauungsplan eine kleinflächige Gliederung der einzelnen Nutzungen vor.

Der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“ ist zu entnehmen, dass das Flurstück Nr. 73/1 zunächst mit überplant werden sollte. Während des Genehmigungsverfahrens zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fürstenau gem. § 6 Abs. 1 BauGB teilte die Bezirksregierung Weser-Ems jedoch mit, dass für den Bereich eine Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnnutzung in südliche Richtung bis zum Wirtschaftsweg „Sellberg“ nicht als sinnvoll erachtet wird und dafür keine Genehmigungsfähigkeit gegeben ist. Der Anregung ist seitens des Samtgemeinderates entsprochen worden. Die Wohnbaufläche wurde daher zum damaligen Zeitpunkt aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“ - 1. Änderung / Erweiterung soll der bestehende Siedlungscharakter weiterentwickelt werden. Aufgrund von konkreten Bauabsichten des Grundstückseigentümers (Flurstück Nr. 73/1) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Wohngebäude geschaffen werden. Eine Bebauung ist hier derzeit nicht zulässig, da sich die Fläche im Außenbereich befindet.

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.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes zur Trinkwassergewinnung (Ziel 3.9.1 - 02 und 04 RROP). In Relation zur großflächigen Ausdehnung des Vorranggebietes zur Trinkwassergewinnung stellt das Plangebiet eine sehr geringe Teilfläche dar. Der Bereich ist durch die umliegende Wohnbebauung geprägt und aufgrund der vorhandenen Ablagerung derart vorbelastet, dass ein Eintrag etwaiger Schadstoffe in das Schicht- bzw. Grundwasser nicht auszuschließen ist. Innerhalb des Änderungsbereiches sowie in dessen Umfeld sind zudem keine Versickerungsmöglichkeiten gegeben, sodass durch die vorbereitete bauliche Inanspruchnahme der Fläche keine Beeinträchtigungen der Qualität oder Quantität des Grundwassers zu erwarten sind.

Für das Plangebiet trifft das RROP keine flächenhafte Aussagen. Das Gebiet wird im südlichen Teil von Osten nach Westen jedoch von einer „Eitleitung (ab 110 kV)“ durchzogen. Im Bestand ist diese Leitung jedoch nicht mehr vorhanden.

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 „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das bestehende Wohngebiet begrenzt das Plangebiet in nördlicher und östlicher Richtung

(„Wohnbaufläche“). Westlich angrenzend befindet sich eine „öffentliche Grünfläche“. Die „Flächen für die Landwirtschaft“ setzen sich in Richtung Süden fort.

Mit den beabsichtigten Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan nicht den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 60. Änderung geändert.

4. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Ortseingang der Stadt Fürstenau. Das Plangebiet stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Die landwirtschaftliche Nutzung setzt sich in Richtung Westen fort. Im Süden wird die Fläche durch einen Wirtschaftsweg und im Norden und Osten durch die bestehende Wohnbebauung sowie deren Gartenflächen begrenzt. Die Erschließung erfolgt über die östlich angrenzende Straße „Sellberg“, welche im Norden an die B 214 anschließt.

Etwa 1 km vom Plangebietes befinden sich unter anderem ein Nahversorger sowie ein Drogeriemarkt. Die nähere Umgebung bietet sich aufgrund der vorhandenen Freiflächen, der ca. 450 m entfernten Sportflächen sowie des ca. 850 m entfernten Freibades zur Naherholung an.

Die nördlich des Plangeltungsbereiches festgesetzten „Gewerbegebiete“ werden planungsrechtlich eingeschränkt, sodass ihr Immissionsverhalten denen eines „Mischgebietes“ entspricht und keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die nahegelegenen Wohnnutzungen zu erwarten sind. Sowohl der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“ als auch der westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Sellberg - Utdrift“ sehen öffentliche Grünflächen zwischen den gewerblichen und den wohnbaulichen Nutzungen vor, sodass dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG entsprochen wird.

Die im Bestand vorhandenen Wohnnutzungen stellen sich aufgrund ihrer Lage am Ortsrand als ruhiges Wohnquartier dar. Die umliegenden gewerblichen Bauflächen sind bislang nur teilweise in Anspruch genommen worden. Der westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Sellberg - Utdrift“ sieht eine etwa 75 m breite öffentliche Grünfläche vor, sodass ein Heranrücken der gewerblichen Nutzungen an die bestehenden Wohnnutzungen bzw. das Plangebiet ausgeschlossen ist. Ein großer Teil des Bebauungsplanes Nr. 57 wird von dem Bebauungsplan Nr. 66 „Solarpark Utdrift“ überlagert. Die Photovoltaikanlagen sind bereits errichtet worden. Die Verfügbarkeit der gewerblichen Bauflächen ist hierdurch deutlich reduziert worden. Durch die planungsrechtlichen Vorgaben sind demnach auch zukünftig keine negativen Einwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich auf etwa ca. 59,0 m über Normalhöhennull (ü. NHN). Das Gelände fällt in südwestliche Richtung auf etwa 57,7 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

Ausgehend von der heutigen Situation sowie den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“ wird für das gesamte Planungsgebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, um sowohl die projektierten als auch bestehenden Nutzungen vor störenden Immissionen zu schützen und gesunde Wohnverhältnisse zu erzielen.

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.

Gartenbaubetriebe erfordern i. d. R. eine große Betriebsfläche, haben aber vergleichsweise geringe Anforderungen an die Infrastrukturausstattung. Größere Freiflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zudem könnten Gartenbaubetriebe von dem guten infrastrukturellen Angebot (Verkehrerschließung, Kindergarten usw.) in diesem Wohngebiet nicht bzw. nur bedingt profitieren. Allerdings können in dem zu Wohnzwecken genutzten Umfeld Störungen durch den Gartenbaubetrieb z. B. in Form von Maschinengeräuschen oder dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, nicht ausgeschlossen werden. Damit der Standort der städtebaulichen Zielstellung entsprechend weiterhin als ruhiges Wohnquartier gesichert werden kann, werden Gartenbaubetriebe daher ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Die GRZ von 0,3 erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung, wie sie den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für die nördlich angrenzenden Flächen entspricht. Mit dieser Festsetzung wird außerdem gewährleistet, dass ein der umgebenden Bebauung entsprechendes durchgrüntes und aufgelockertes Baugebiet erhalten bleibt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 festgesetzt. Damit wird auf eine maximal mögliche Ausschöpfung der Regelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO verzichtet. Die Festsetzung berücksichtigt insbesondere die planerische Zielsetzung des Ursprungsbebauungsplanes, den Charakter eines offenen und locker bebauten Siedlungsbereiches auch im Zuge der Nachverdichtung zu erhalten und den

Versiegelungsgrad auf den Grundstücken zu beschränken. Aufgrund der Grundstücksgröße ist bei Ausnutzung der festgesetzten GFZ die Errichtung von zwei Vollgeschossen möglich.

Die Höhe eines Vollgeschosses ist gesetzlich nicht definiert, weshalb durch eine geschickte Ausnutzung der bisherigen Regelungen deutlich höhere Gebäude als im näheren Umfeld entstehen können. Für die räumlich wahrnehmbare Struktur ist die Höhe der Gebäude (Trauf- und Firsthöhe) entscheidend. Um die Gebäude im Plangebiet in ihrer Kubatur verbindlich zu beschränken und Überschreitungen auszuschließen, wird die Höhe der Gebäude deshalb zusätzlich durch Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe definiert.

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen werden über Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt. Damit sollen starke Höhenschwankungen vermieden werden. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße („Sellberg“) bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,5 m nicht überschreiten.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebietes 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 Tiefe des Baufensters orientiert sich dabei an dem Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“, wodurch dieser eine sinnvolle Erweiterung erfährt. Die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude auf einem Hinterliegergrundstück ist somit nicht möglich.

Im Norden des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Graben. Die Baugrenze hält von diesem einen Abstand von 10 m ein, um unter anderem die Pflege des Grabens gewährleisten zu können.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 3 NBauO als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Mit den gestalterischen Festsetzungen beabsichtigt die Stadt, den hinzutretenden Baukörper in das Gestaltungsgefüge der Umgebungsbebauung einzubinden. Insoweit wird ein Rahmen festgesetzt, der den Gestaltungszusammenhang und den Bebauungsmaßstab im bestehenden Quartier wahrt. Die festgesetzte Dachform und Dachneigung entspricht der Planungsintention des Ursprungsbebauungsplanes einer großzügigen Nutzung des Dachgeschosses, ohne den Gestaltungs- und Bebauungsmaßstab der umgebenden Bebauung zu verletzen.

Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen in Flachdachbauweise entspricht dem ortsüblichen Gestaltungscharakter; zudem ordnen sich diese Anlagen erfahrungsgemäß aufgrund des begrenzten Bauvolumens den Hauptbaukörpern mit geneigten Dachflächen auf den Grundstücksflächen unter.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Das Plangebiet wird im Osten über die öffentliche Verkehrsfläche „Sellberg“ erschlossen, welche über die nördlich anschließende „Osnabrücker Straße“ (B 214) eine direkte Verbindung ins Zentrum der Stadt Fürstenau herstellt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die umliegende Bebauung ist bereits voll erschlossen. Die bestehenden Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um weitere Abwässer aufnehmen zu können.

Im Rahmen der Aufstellung der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“ und Nr. 57 „Sellberg - Utdrift“ ist eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung¹ durchgeführt worden. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass in der näheren Umgebung des Plangeltungsbereiches keine Versickerungsmöglichkeiten gegeben sind. Aufgrund dessen ist im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 57 ein Regenrückhaltebecken festgesetzt worden. Inzwischen gibt es für diesen Bereich jedoch eine Teilaufhebung, wodurch sich die Größe des Beckens deutlich reduziert.

Der Begründung zur Teilaufhebung² des Bebauungsplanes Nr. 57 ist zu entnehmen, dass der Einzugsbereich des Beckens ursprünglich das Bebauungsplangebiet Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“ sowie den überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 53 „Gewerbegebiet Utdrift - Erweiterung“ und Nr. 57 „Gewerbegebiet Sellber - Utdrift“ umfasste. Durch die teilweise Überplanung der Bebauungsplangebiete Nr. 53 und Nr. 57 durch den Bebauungsplan Nr. 66 „Solarpark Utdrift“ im Jahr 2012 hat sich die Situation in Bezug auf das von der Plangebietsfläche abfließende Niederschlagswasser grundlegend geändert.

In der Begründung³ zur Teilaufhebung heißt es weiter, dass „[a]ufgrund der angetroffenen Bodenverhältnisse (grundwasserleitende Tonschicht) eine Versickerung über Mulden- und Rigolensysteme nicht möglich ist. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers hat deshalb, wie auch schon bisher, breitflächig in den südlich des Gebietes, parallel des Andienweges „Utdrift“ verlaufenden Graben, zu erfolgen. Die entsprechenden hydraulischen Nachweise sowie die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen hierfür liegen zwischenzeitlich vor.

Aus diesem Grund kann die Größe des festgesetzten Regenrückhaltebeckens wesentlich verringert werden. Die entsprechenden hydraulischen Nachweise wurden im Rahmen einer entsprechenden wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung des Ingenieurbüros Westerhaus, Bramsche vom August 2013

¹ Ingenieurbüro Peter Hunold, Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung, Oberflächenentwässerung für die Bebauungspläne Nr. 31 Gewerbegebiet „Sellberg“; Nr. 57 Gewerbegebiet „Sellberg - Utdrift“, Fürstenau, November 2005

² Stadt Fürstenau, Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Sellberg - Utdrift“, 1. Teilaufhebung, Fürstenau, 25.02.2014

³ Stadt Fürstenau, Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Sellberg - Utdrift“, 1. Teilaufhebung, Fürstenau, 25.02.2014

geführt. Auch die konkret benötigte Größe und Lage wurde im Rahmen dieser Voruntersuchung festgelegt.“

Es ist davon auszugehen, dass diese Aussagen zur Versickerungsfähigkeit der Böden auch für den vorliegenden Bebauungsplan zutreffen und die anfallenden Niederschläge bereits heute, aufgrund der topographischen Verhältnisse, in den südlich vorhandenen Graben sowie das daran anschließende Regenrückhaltebecken abfließen. Durch die planungsrechtlich ermöglichte Inanspruchnahme der Flächen werden sich die abzuleitenden Niederschläge nicht reduzieren. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Fließgeschwindigkeit des zunehmen wird.

7. Immissionsschutz

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

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“ sind flächenbezogene Schalleistungspegel sowie Lärmpegelbereiche festgesetzt worden. Die Festsetzungen konzentrieren sich auf den nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“ bzw. auf die festgesetzten „eingeschränkten Gewerbegebiete“. Das Plangebiet bzw. dessen Nahbereich ist von diesen Festsetzungen nicht betroffen. Von dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Sellberg - Utdrift“ sind aufgrund der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel ebenfalls keine schalltechnischen Immissionen zu erwarten. Bei der Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel sind die unmittelbar angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiete“ berücksichtigt worden, weshalb keine Konflikte zwischen den Gewerbegebieten und den „Allgemeinen Wohngebieten“ zu erwarten sind.

Der westlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Sellberg - Utdrift“ sieht eine etwa 75 m breite öffentliche Grünfläche vor, sodass ein Heranrücken der gewerblichen Nutzungen an die bestehenden Wohnnutzungen bzw. das Plangebiet ausgeschlossen ist. Durch die planungsrechtlichen Vorgaben sind demnach keine negativen Einwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG wird durch die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne entsprochen.

Durch die im Plangebiet neu vorgesehenen Nutzungen werden keine andersartigen und erheblichen Immissionen im wohnbaulich geprägten Nahbereich bewirkt.

Die von angrenzenden landwirtschaftlich unterhaltenden Flächen ausgehenden Immissionen sind als ortsüblich zu erachten. Von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben sind aufgrund der geringen Tierzahlen keine wesentlichen Immissionen zu erwarten.

Verkehrlich relevante Immissionen sind angesichts der Entfernung zu maßgeblichen Verkehrsträgern nicht zu erwarten.

8. Altlasten / Kampfmittel

In ca. 100 m Entfernung befindet sich in nördlicher Richtung die Altablagerung „Fürstenau, Osnabrücker Straße / Antener Straße“ (KRIS-Nr.: 74069170012). Dabei handelt es sich um eine im Zeitraum von 1910 bis 1965 aufgehobene Tongrube, die z.T. und auch temporär als Bohrschlammgrube genutzt wurde, Teilflächen wurden durch ortsnah angefallenen Abraum mit geringen Anteilen an Fremdboden mit Baumschuttanteilen verfüllt. 2016 / 2017 wurde eine Historische Erkundung (HE) und im Anschluss eine Orientierende Untersuchung (OU) mit der Schlussfolgerung durchgeführt, dass keine schutzgutbezogene Gefährdung gem. BBodSchV vorliegt.

In ca. 130 m Entfernung befindet sich jedoch in nördlicher Richtung die Altablagerung „Fürstenau, Antener Straße“ (KRIS-Nr.: 74069170006). Dabei handelt es sich um eine ausgebeutete Tongrube, die im Zeitraum von etwa 1965 bis 1970 als städtischer Müllplatz zur Ablagerung von Siedlungsabfällen genutzt wurde, die Siedlungsabfälle wurden turnusmäßig abgebrannt. Die Grube wurde über das ursprüngliche Geländeniveau hinaus verfüllt. Deshalb ist die Ablagerungsfläche heute gegenüber der Umgebung leicht überhöht. Weitere Einzelheiten zur Historie der Verfüllung sind nicht aktenkundig. Das Gelände wurde nach 1965 eingeebnet und mit geringer Abdeckung versehen (Schotterung). Danach erfolgte zwischen ca. 1970 und 1985 der Bau der heute noch vorhandenen Tennisplätze und des Vereinsheims. Ein Eintrag etwaiger Schadstoffe in das Schicht- bzw. Grundwasser ist hier nicht auszuschließen. Mit dem dritten Erkundungsschritt im Jahr 2000 konnte die Gefährdungsabschätzung hinsichtlich des sogenannten Wirkungspfades Boden - Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Gemäß der gutachterlichen Aussage sei die Verbreitung der Grundwasserverhältnisse weiterhin unklar. Das Plangebiet wird daher als „Altablagerungen“ gekennzeichnet.

Weitere Einschränkungen wie z.B. die Anlage und Nutzung von Gemüsegärten oder die Errichtung von Kellerräumen sind durch die dem Landkreis Osnabrück vorliegenden Unterlagen nicht zu begründen. Wird jedoch eine Wasserhaltung z.B. bei dem Bau eines Kellers erforderlich, ist das Wasser voraussichtlich nach Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde chemisch zu analysieren, um eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit für die abschließende Einleitung oder im Zuge einer Versickerung ausschließen zu können.

Eine Entnahme und Freilegung des Grundwassers daher untersagt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind nicht als Altstandort/e i.S.v. § 2 Abs. 5 Ziff. 2 BBodSchG registriert. Altstandorte sind Flächen, auf denen in der Vergangenheit im Rahmen gewerblicher bzw. industrieller Nutzung möglicherweise mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

9. Natur und Landschaft / Begrünung

Durch die neuen Nutzungsmöglichkeiten werden planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten geringen Umfangs in Natur und Landschaft bewirkt. Betroffen sind landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Die Versiegelung wird durch die Ausweisung des Baufeldes sowie die GRZ begrenzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der bestehende Siedlungscharakter weiterentwickelt werden. Hierzu soll auch das vorhandene Ortsbild gewahrt werden. Der Bebauungsplan setzt daher als konsequente Fortsetzung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“ geneigte Dachformen fest. Flach- oder flachgeneigte Dächer würden der Orts Typik daher nicht entsprechen. Um dennoch ein Mindestmaß an Dachbegrünung zu gewährleisten, wird zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen für Garagen und Nebenanlagen eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Damit soll ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden. Dachbegrünungen können Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern. Zudem wird dem Effekt der lokalklimatischen Aufheizung in den Sommermonaten durch versiegelte Flächen entgegengewirkt. Aufgrund der Wasserrückhaltung eines begrünten Daches kann ein Großteil des jährlichen Niederschlagswassers wieder verdunsten, wodurch die öffentlichen Entwässerungssysteme entlastet werden.

Neben den positiven optischen Eigenschaften eines begrünten Daches können dieser Dachkonstruktionen auch der Schutz und die Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung, u.a. durch Absorbieren schädlicher UV-Strahlungen zugutegehalten werden. Durch Verdunstung des gespeicherten Regenwassers kann sich das Raumklima der direkt darunterliegenden Räume im Sommer abkühlen, sodass ggf. auf eine kostenintensive Klimaanlage verzichtet werden kann. Im Winter lässt sich der Wärmebedarf des Gebäudes zudem durch die isolierende Wirkung der Dachbegrünung senken. Unter gewissen Umständen kann ein begrüntes Dach sogar neuen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten bieten.

Damit die Vorgärten das Ortsbild von den öffentlichen Straßen aus nicht durch ein Übermaß an versiegelten Flächen negativ beeinflussen und ein durchgrüntes Baugebiet entsteht, sind diese gärtnerisch anzulegen. Damit im Plangebiet tatsächlich auch ein höherer Anteil bewachsener / bepflanzter Bodenoberfläche gewährleistet ist, sind flächige Schotter-, Splitt oder Kiesflächen, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeerschließung dienen, nicht zulässig.

10. Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels ist eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse von oberirdischen Gewässern sowie Starkregen zu prüfen.

Eine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse besteht nicht, da keine Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete im Sinne der Hochwassermanagementrichtlinie vorliegen. Die Hochwasser - Gefahrenkarte des Landkreises Osnabrück für die Stadt Fürstenau (Blatt 2) stellt innerhalb des Plangebietes keine Überflutungsflächen (HQ 100) der südlich gelegenen „Plümpe“ dar. Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist nicht gegeben. Die anfallenden Niederschläge fließen bereits heute, aufgrund der topographischen Verhältnisse, in den südlich vorhandenen Gräben sowie das daran anschließende Regenrückhaltebecken ab. Negative Auswirkungen auf die Hochwassersituation sind somit nicht zu erwarten.

11. 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.

12. Planverwirklichung / Bodenordnung / Erschließungskosten

Eine 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.

13. Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,54 ha.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festlegungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“ - 1. Änderung / Erweiterung soll der bestehende Siedlungscharakter weiterentwickelt werden. Aufgrund von konkreten Bauabsichten des Grundstückseigentümers (Flurstück Nr. 73/1) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Wohngebäude geschaffen werden. Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 18 Abs. 4 BNatSchG ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Innerhalb der umweltbezogenen Fachgesetze sind für die unterschiedlichen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, welche im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bewertung sind besonders derartige Strukturen und Ausprägungen bei den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, die im Sinne des zugehörigen Fachgesetzes bedeutsame Funktionen wahrnehmen (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotop als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlich fixierten Ziele zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen der Fachgesetze und verbindlichen Vorschriften sind in diesem Bauleitplanverfahren relevant:

Rechtsquelle	Zielaussage
• Fläche/Boden	
Bundesboden- schutzgesetz inkl. Bundesboden- schutzverordnung	<p>Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerunreinigungen. - Förderung der Bodensanierung - Prüfwerte zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungsverträglichkeiten
Baugesetzbuch	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.</p>
Bundesnatur- schutzgesetz	<p>Böden so erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Pflanzendecken sichern bzw. standortgerechte Vegetationsentwicklung ermöglichen. Vermeidung von Bodenerosionen.</p>
Landes-Raumordnungs- programm Niedersachsen	<p>Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch eine sparsame und schonende Inanspruchnahme der Naturgüter</p>
Ersatzbaustoff- verordnung	<p>Rechtsverbindliche Anforderungen an den Schutz von Boden und Grundwasser. Förderung der Ziele der Kreislaufwirtschaft und der Akzeptanz für den Einsatz von Ersatzbaustoffen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Gewässer/ Grundwasser 	
Wasserhaushalts- gesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erhalten. Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermeiden.
Niedersächsisches Wassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
Bundesnatur- schutzgesetz	Natürliche und naturnahe Gewässer, Rückhalteflächen und Uferzonen erhalten, entwickeln oder wiederherstellen. Änderungen des Grundwasserspiegels vermeiden. Ausbau von Gewässern so naturnah wie möglich gestalten.
Landes-Raumordnungs- programm Niedersachsen	Sicherung der Gewässer als Lebensgrundlage des Menschen, als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Bewirtschaftung des Grundwassers ohne nachhaltige Veränderungen des mengenmäßigen Zustandes und der daraus gespeisten oberirdischen Gewässer
Bundesraumordnungs- plan Hochwasserschutz	Verringerung der von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren.

<ul style="list-style-type: none"> • Klima/ Lufthygiene 	
Bundesimmissions- schutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile, und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität. Vermeidung von Emissionen. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
Bundesnatur- schutzgesetz	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas. Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von Wald und sonstigen Gebieten mit günstiger klimatischer Wirkung sowie von Luftaustauschbahnen.
<ul style="list-style-type: none"> • Orts-/Land- schaftsbild 	
Bundesnatur- schutzgesetz	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Baugesetzbuch	Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild
Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung	Ordnung der Benutzung der freien Landschaft

<ul style="list-style-type: none"> • Arten/Lebensgemeinschaften 	
Bundesnaturschutzgesetz	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. <p>Die Belange des Arten- und Biotopschutzes sind zu berücksichtigen.</p>
Baugesetzbuch	<p>Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) - Biologische Vielfalt <p>Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß in Anspruch nehmen (Umwidmungssperre)</p>
FFH-RL	<p>Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen</p>
VogelSchRL	<p>Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume</p>

Rechtsquelle	Zielaussage
Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung für die Tier- und Pflanzenwelt wertvoller Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensgemeinschaften - Nachhaltige Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften - Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen durch Aufbau eines landesweiten Biotopverbundes <p>Erhalt, Mehrung und nachhaltige Sicherung des Waldes wegen seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Mensch/ Gesundheit 	
Baugesetzbuch Bundesimmissionschutzgesetz inkl. Verordnungen TA-Lärm 1998 DIN 18005 Geruchsimmisionsrichtlinie / VDI Richtlinien Bundesnaturschutzgesetz Landes-Raumordnungsprogramm Nds.	<p>Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. Vermeidung von Emissionen.</p> <p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.</p> <p>Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll (Orientierungswerte für städtebauliche Planung).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmisionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.</p> <p>Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage</p> <p>Sicherung und Weiterentwicklung der Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur- und Landschaft in allen Teilräumen</p>

• Kulturgüter/sonstige Sachgüter	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.
Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz	Kulturdenkmale sind zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück 2004 stellt die Stadt Fürstenau als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten dar. In der Umgebung des Änderungsbereiches befindet sich mit der Bundesstraße 214 im Norden eine Hauptstraße von überregionaler Bedeutung. Weiter werden im Osten jeweils Vorsorgegebiete für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft sowie zur Erholung dargestellt. Letztgenannte befinden sich darüber hinaus ebenso südlich des Plangebietes. Westlich wird ein Umspannwerk ab 110 kV dargestellt, dessen zuführende Leitung in den Darstellungen des RROP als Hochspannungsleitung mit 110 kV ausgewiesen wird und das Plangebiet horizontal durchzieht. Gemäß der Textfassung zum RROP fassen die Darstellungen sowohl vorhandene als auch geplante „Hochspannungsfreileitungen (Freileitungen/Kabel)“ zusammen. Im Zuge von Ortsbegehungen des Plangebietes konnte die gegenwärtige Existenz einer Freileitung im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes zur Trinkwassergewinnung (Ziel 3.9.1 - 02 und 04 RROP). In Relation zur großflächigen Ausdehnung des Vorranggebietes zur Trinkwassergewinnung stellt das Plangebiet eine sehr geringe Teilfläche dar. Der Bereich ist durch die umliegende Wohnbebauung geprägt und aufgrund der vorhandenen Altablagerung derart vorbelastet, dass ein Eintrag etwaiger Schadstoffe in das Schicht- bzw. Grundwasser nicht auszuschließen ist. Innerhalb des Änderungsbereiches sowie in dessen Umfeld sind zudem keine Versickerungsmöglichkeiten gegeben, sodass durch die vorbereitete bauliche Inanspruchnahme der Fläche keine Beeinträchtigungen der Qualität oder Quantität des Grundwassers zu erwarten sind.

Darstellungen hinsichtlich Natur und Landschaft sind für den Änderungsbereich nicht vorhanden.

Auf Grundlage des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes wurde 2021 der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück als gutachterlicher, rechtlich nicht verbindlicher Fachplan neu aufgestellt. Zum 31.03. 2023 wurde der Landschaftsrahmenplan öffentlich bekannt gegeben⁴.

In Karte 2 / Blatt Nord des Landschaftsrahmenplans wird das Plangebiet als „Siedlungsfläche“ dargestellt. Gleichzeitig befindet es sich innerhalb der Grenzen der Landschaftsbildeinheit „Fürstenauer Platte“. Diese wird entsprechend ihrer „Eigenart der Landschaft“ nach den Indikatoren „Natürlichkeit“, „historische Kontinuität“ sowie „Vielfalt“ und zugrundeliegenden Bewertungsinhalten nach Köhler und Preis (2000)⁵ als „Einheit mit hoher Bedeutung“ bewertet. Diese vierte Wertstufe des fünfgliedrigen Einstufungssystems der landschaftlichen Eigenart (Hochschule Weihenstephan-Triesdorf 2011)⁶ geht mit der visuellen Wahrnehmbarkeit der prägenden Nutzungsformen (standortbedingte, nutzungs- und kulturhistorische Ortscharakteristik) einher. Weiter ist bei einer „Einheit mit hoher Bedeutung“ eine naturraumbedingte und nutzungstypische Vielfalt vorhanden, während ebenso prägnante landschaftliche/kulturhistorische Elemente verbreitet sind.

Die „Fürstenauer Platte“ wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die mosaikartige Flächennutzung wird dabei von Weiden, Wiesen und Ackerflächen geprägt. Die Flächennutzung orientiert sich dabei an vielen kleinen Gewässern, die größtenteils von Gehölz gesäumt werden. Die vielfältige Kulturlandschaft wird dabei durch Feldgehölze, Baumreihen, kleine Wäldchen und Alleen entlang vieler kleiner Verbindungsstraßen gekennzeichnet.

Wenngleich der Geltungsbereich als „Siedlungsfläche“ in der zeichnerischen Darstellung ausgespart ist, steht es im engen räumlichen Zusammenhang mit der Landschaftsbildeinheit. Gleichwohl stellt der Änderungsbereich in Relation zur großflächigen Ausdehnung der „Fürstenauer Platte“ eine sehr geringe Teilfläche dar, dessen Darstellungen entsprechend der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die Abgrenzung der Landschaftsbildeinheiten nicht berühren.

Weiter befindet sich das Plangebiet am äußeren Rand eines „Kalt- / Frischluftentstehungsgebiet mit Wirkraumbezug (Ausgleichsraum mit mittlerer / hoher Bedeutung)“. Eine von Osten auf den zentralen Siedlungskörper der Stadt Fürstenua einströmende „Leitbahn für den Luftaustausch zwischen Ausgleichs- und Wirkraum“ befindet sich jedoch erst ca. 700 m nördlich des Plangebietes. Die Bedeutung des Änderungsbereiches für den Luftaustausch kann angesichts der geringen Plangebietsgröße, der Randlage im „Kalt- / Frischluftentstehungsgebiet mit Wirkraumbezug (Ausgleichsraum mit mittlerer / hoher Bedeutung)“ und der Entfernung zur „Leitbahn für den Luftaustausch zwischen Ausgleichs- und Wirkraum“ als gering beschrieben werden.

⁴ Landkreis Osnabrück, Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 6, Bekanntmachungen des Landkreises, Osnabrück, 31.03.2023

⁵ Köhler, B. und Preiß, A., Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzgutes „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ in der Planung., NLÖ (Hrsg.): Informationsdienst Niedersachsen, Heft 1/2000: Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes (S. 3-60), Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hannover, 2000

⁶ Hochschule Weihenstephan-Triesdorf, Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan der Region Donau-Waldau (12) – Landschaftsplanerisches Fachkonzept mit Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Regionalplan, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (Hrsg.), Augsburg, 2011

Darüber hinaus wird der Versiegelungsgrad des Plangebietes im Bestand im Sinne der potenziellen Überwärmungsintensität zwischen 0 % und 40 % und damit als sehr gering bis gering angegeben. Dem Plangebiet wird die „Sicherung und Entwicklung von strukturreichem Offenland“ als Leitziel zugeordnet; als Zielkategorie wird für das Gebiet die „umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ angegeben.

Weitere spezielle Schutz- und Entwicklungsvorstellungen sind für das Plangebiet nicht formuliert.

Etwa 1,2 km nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge (Teilfläche 10/31)“ (LSG OS 01). Ein weiteres Landschaftsschutzgebiet mit dem Namen „Poltebruch und Umgebung“ (LSG OS 52) befindet sich 2,9 km südwestlich des Plangebietes. Es bildet zudem ein FFH-Gebiet.

Es gelten daher vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die insbesondere den vorherigen Tabellen zu entnehmen sind.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Abschätzung zur voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes gegenüber dem Basisszenario erfolgt, soweit möglich, auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen.

2.1.1 Fläche / Boden

Die Stadt Fürstenua liegt nach geologischer Übersichtskarte des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) im Entstehungsbereich der geologischen Zeitabschnitte des Pleistozäns (Weichsel-Kaltzeit) mit Böden aus Schluff (tonig, sandig, kiesig), entstanden im Drenthe Stadium. Dabei ist die Aufschüttungslandschaft als Grundmoräne mit den Sedimenten des Geschiebelehms und -mergels ausgeprägt. Die Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) zeigt für den Geltungsbereich den Bodentyp Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol, die Bodenlandschaft Lehmgebiete, die Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmoränen und die Bodenregion Geest an. In der Bodenübersichtskarte wird der überwiegende Geltungsbereich als Bodentyp Plaggenesch unterlagert

von Pseudogley-Braunerde angezeigt, während der südliche Teilbereich als Bodentyp Pseudogley-Gley dargestellt wird.

Das Plangebiet ist gegenwärtig unbebaut und Bestandteil einer landwirtschaftlichen Nutzung. Diese wird zu den angrenzenden Wirtschaftswegen „Sellberg“ im Osten und „Updrift“ im Süden durch jeweilige Grünstreifen abgegrenzt. Im Osten ist dabei ein mittel- bis hochwüchsiger Gehölzbestand vorhanden, während etwaige Gehölze an der südlichen Geltungsbereichsgrenze nicht bestehen. Ferner befinden sich auch an der nördlichen Plangeltungsbereichsgrenze Gehölze, während die westliche Grenze des Plangebietes in der Mitte der landwirtschaftlich genutzten Fläche liegt.

Im NIBIS®-Kartenserver und im digitalen Umweltatlas des Landkreises Osnabrück werden für das Plangebiet keine Altlastenstandorte dargestellt.

Nördlich des Plangeltungsbereiches befindet sich die Altablagerung „Fürstenau, Antener Straße“ (KRIS-Nr.: 74069170006). Dabei handelte es sich um eine ausgebeutete Tongrube, die im Zeitraum von etwa 1965-1970 als städtischer Müllplatz zur Ablagerung von Siedlungsabfällen genutzt wurde. Die Siedlungsabfälle wurden turnusmäßig abgebrannt. Ein Eintrag etwaiger Schadstoffe in das Schicht- bzw. Grundwasser ist hier nach Auskunft des Fachdienstes Umwelt des Landkreises Osnabrück nicht auszuschließen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei einem Planungsverzicht würde sich die oben beschriebene Situation voraussichtlich nicht erheblich verändern. Der Boden unterläge wachsenden landwirtschaftlichen Bearbeitungsverfahren.

2.1.2 Gewässer / Grundwasser

In ca. 40 m Entfernung vom Plangebiet verläuft die „Plümpe“, die in den Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz dem Gewässernetz 3. Ordnung und sonstigen Gräben zugeordnet wird.

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist gering. Nach der HK50 des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie bewegt sich die Lage der Grundwasseroberfläche im Plangebiet zwischen 42,5 m und 45 m über Normalhöhennull (NHN). Die Geländehöhe liegt etwa zwischen 58 m und 59 m ü. NHN.

Gemäß dem NIBIS®-Kartenserver lag die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes im 30-jährigen Jahresmittelwert (1981-2010) bei >400-450 mm/a. Hiermit liegen Bereiche mit besonderer Bedeutung vor. Die Unterscheidung in Bereiche mit besonderer Bedeutung erfolgt anhand der „Anwendung der RLBP bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen (Stand März 2011)“.

Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird als „mittel“ angegeben. Somit ist von einer ebenso mittleren Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Wasserschutzgebiete. Darüber hinaus befinden sich auch keine Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG im Geltungsbereich.

Ein von der Altablagerung „Fürstenau, Antener Straße“ (KRIS-Nr.: 74069170006) ausgehender Schadstoffeintrag in das Schicht- bzw. Grundwasser ist nicht auszuschließen, weshalb im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“ die Entnahme und Freilegung des Grundwassers in dessen Geltungsbereich mittels einer entsprechenden textlichen Festsetzung untersagt ist.

Weiter geht aus dem Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“ hervor, dass sich im Osten seines Geltungsbereichs private Wasserflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB befinden. Diesen wird in der Begründung zum einschlägigen Bebauungsplan der Erhalt wertvoller naturräumlicher Elemente (Teich mit angrenzender Vegetation) gemäß § 8 NNatG zugeschrieben. Zudem ist in der dargestellten Begründung zum Bebauungsplan für die Teichanlage die Funktion als Löschwasserteich vorgesehen.

Für die Bebauungspläne Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“ und Nr. 57 „Gewerbegebiet Sellberg-Utdrift“ wurden wasserwirtschaftliche Voruntersuchungen durchgeführt⁷. Diese stellen fest, dass hier bindige Bodenarten anstehen, die eine Versickerung des Oberflächenwassers überwiegend nicht gestatten.

In Anbetracht dieser Ermangelung an Versickerungsmöglichkeiten sieht die Voruntersuchung stattdessen die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch Regenwasserkanäle über eine Retentionsfläche in die „Plümpe“ vor. Basierend auf den hydraulischen Berechnungen empfiehlt die Voruntersuchung die Anlage einer Retentionsfläche (Regenrückhaltebecken) im Südwesten des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Sellberg-Utdrift“. Dieses wurde der Empfehlung folgend dort festgesetzt. So ist das Becken südlich des Weges „Utdrift“ ausgewiesen und umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha, von denen ca. 1,4 ha auf das Regenrückhaltebecken (RRB) entfallen. Die Vorflut aus dem RRB bildet die „Plümpe“.

Nach den erstellten wasserwirtschaftlichen Voruntersuchungen wurden bauplanungsrechtliche Änderung bzgl. des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Sellberg-Utdrift“ vorgenommen. So erfolgte 2008 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Sellberg-Utdrift“ im Norden des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes. 2012 wurden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Solarpark Utdrift“ weite Teile des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Sellberg-Utdrift“ planungsrechtlich überlagert. 2014 erfolgte die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Sellberg-Utdrift“ für Bereiche im äußersten Südwesten des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes.

In der Begründung⁸ zur Teilaufhebung heißt es, dass „[a]ufgrund der angetroffenen Bodenverhältnisse (grundwasserleitende Tonschicht) eine Versickerung über Mulden- und Rigolensysteme nicht möglich ist. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers hat deshalb, wie auch schon bisher, breitflächig in den südlich des Gebietes, parallel des Andienweges „Utdrift“ verlaufenden Graben, zu erfolgen. Die entsprechenden hydraulischen Nachweise sowie die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen hierfür liegen zwischenzeitlich vor.

Aus diesem Grund kann die Größe des festgesetzten Regenrückhaltebeckens wesentlich verringert werden. Die entsprechenden hydraulischen Nachweise wurden im Rahmen einer entsprechenden wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung des Ingenieurbüros Westerhaus, Bramsche vom August 2013

⁷ Ingenieurbüro Peter Hunhold. Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung, Stadt Fürstenau, Oberflächenentwässerung für die Bebauungspläne Nr. 31 „Gewerbegebiet „Sellberg“, Nr. 57, Gewerbegebiet „Sellberg - Utdrift“, Fürstenau, November 2005

⁸ Stadt Fürstenau, Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Sellberg - Utdrift“, 1. Teilaufhebung, Fürstenau, 25.02.2014

geführt. Auch die konkret benötigte Größe und Lage wurde im Rahmen dieser Voruntersuchung festgelegt.“

Es ist davon auszugehen, dass diese Aussagen zur Versickerungsfähigkeit der Böden auch für den vorliegenden Bebauungsplan zutreffen und die anfallenden Niederschläge bereits heute, aufgrund der topographischen Verhältnisse, in den südlich vorhandenen Gräben abfließen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei einem Planungsverzicht würde sich die oben beschriebene Situation nicht verändern.

2.1.3 Klima / Lufthygiene

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück ist das Klima als atlantisch beeinflusstes Übergangsklima zu bezeichnen. Kennzeichnend sind „geringe Jahres- und Tagesschwankungen der Temperatur mit kühlen Sommern und milden Wintern.

Das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS) zeigt für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 9,9°C und einen mittleren Jahresniederschlag von 810 mm an. Für die klimatische Wasserbilanz, die die Differenz zwischen Niederschlag und potenzieller Verdunstung darstellt, wird ein Wert von 217 mm angegeben. Dies ist ein Indikator für einen humiden Standort.

Das Mikroklima im Plangeltungsbereich wird einerseits durch die Gewerbegebietsnutzung rund 200 m nördlich des Plangebiets geprägt. Andererseits steht es unter dem Einfluss der allgemein jedoch geringen baulichen Verdichtung im zerstreuten Siedlungsrandbereich der Stadt Fürstenau. Weiter befindet sich das Plangebiet im Übergang zur offenen Landschaft.

Neben der „Plümpe“ befinden sich insbesondere südlich und südöstlich des Gebietes landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein Wald in rund 50 m Entfernung. Demnach ist von kühlenden Einflüssen und einem ausgeglichenen Mikroklima auszugehen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige klimatische Situation beibehalten, die langfristig dem Klimawandel und der globalen Erwärmung unterläge.

2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Hinweise auf konkrete Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Etwa 1,2 km nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge (Teilfläche 10/31)“ (LSG OS 01). Ein weiteres Landschaftsschutzgebiet mit dem Namen „Poltebruch und Umgebung“ (LSG OS 52) befindet sich 2,9 km südwestlich des Plangebietes. Es bildet zudem ein FFH-Gebiet.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung ist von den jetzigen Arten und Lebensgemeinschaften sowie ihren Lebensräumen auszugehen, sofern sich die randlichen Lebensbedingungen nicht wesentlich verändern.

2.1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist im Planbereich vor allem durch lockere Wohnbebauung geprägt. Darüber hinaus charakterisieren das nördlich gelegene Gewerbegebiet und die landwirtschaftlich genutzten Flächen in der weiteren Umgebung das hiesige Orts- und Landschaftsbild.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 „Gewerbegebiet Sellberg-Utdrift“ mit einer „öffentlichen Grünfläche“ eine festgesetzte Ausgleichsmaßnahme, welche allseitig von einer „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ eingerahmt wird. Im Bestand wird die Fläche bislang landwirtschaftlich genutzt.

Ferner liegt der großflächige und weiter westlich des Plangebietes verortete „Solarpark Utdrift“, welcher planungsrechtlich über den gleichnamigen Bebauungsplan Nr. 66 gesichert wird, in der Umgebung des Plangebietes.

Die örtliche Wertigkeit wird gleichwohl vor allem durch die offene Landschaft in der Umgebung und dort befindlichen Grünstrukturen definiert, die sich vornehmlich aus einem südlich des Plangebietes gelegenen Wald und weiteren Gehölzstrukturen zwischen den landwirtschaftlich genutzten Flächen ergeben.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bei einem Planungsverzicht würde sich das Orts- und Landschaftsbild nicht verändern.

2.1.6 Mensch / Gesundheit

Das Plangebiet wird im Osten durch die Straße „Sellberg“, im Süden durch die Straße „Utdrift“ und im Westen durch den „Ziegeleiweg“ eingerahmt. Es ist davon auszugehen, dass diese Verkehrsflächen angesichts ihrer gegenwärtigen Gestaltung sowie wegen der geringen Bebauungsdichte am Siedlungsrand in einem verhältnismäßig geringen Ausmaß befahren werden. So ist davon auszugehen, dass diese Verkehrsflächen primär den Anliegern und landwirtschaftlichem Verkehr dienen. Die nördlich gelegene Bundesstraße 214 weist einen Abstand von ca. 270 m auf. Ausgehend von den Ergebnissen der schalltechnische Untersuchung⁹ zum Bebauungsplan Nr. 31 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet keinem starken Verkehrslärm ausgesetzt ist.

Die nähere Umgebung bietet sich aufgrund der vorhandenen Freiflächen, der ca. 450 m entfernten Sportflächen sowie des ca. 850 m entfernten Freibades zur Naherholung.

Von den dargestellten landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld können unvermeidbare Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) auf die nähere Umgebung ausgehen.

⁹ Dipl.-Ing. Peter J. Garthaus, Stadt Fürstenau, Gutachterliche Stellungnahme zur Lärmimmission, Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“, Osnabrück, 21.06.2006

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei einem Planungsverzicht würden keine weiteren Emissionen verursacht werden. Die beschriebene Situation bliebe für das Plangebiet sowie die nahe Umgebung unverändert.

2.1.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Auch Sachgüter mit besonderem wirtschaftlichem Wert existieren nicht.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

-

2.1.8 Wechselwirkungen

Die bisherige Flächennutzung beeinflusst die unterschiedlichen Umweltaspekte unter anderem durch ihre gegenwärtige Nutzungsart und -ausprägung. 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.

2.2 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 Menschen 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.

2.2.1 Fläche / Boden

Die Planung im Zusammenhang mit der vorliegenden 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“ sieht die Ausweisung des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ vor. Damit wird planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen, eine Versiegelung bisher unbebauter Flächen durchführen zu können.

Mit einer Flächeninanspruchnahme erfolgt in der Regel eine Verlagerung des Oberbodens und der vielfältigen Funktionen des Umweltmediums Boden. Dabei können u. a. die Lebensraumfunktion, die Rolle des Bodens als Bestandteil des Naturhaushaltes oder seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte verloren gehen. Die Bodenversiegelung kann insbesondere hinsichtlich der Regelungsfunktion im Wasserhaushalt zu Störungen führen. Durch 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.

2.2.2 Gewässer / Grundwasser

Durch die vorliegende Planung und die vorgesehene Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ sind keine Gewässerbelastungen zu erwarten. Dabei lässt auch der geringe Versiegelungsumfang der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung des Grundwassers befürchten.

Es wird davon ausgegangen, dass die Aussagen aus früheren Planverfahren zur Versickerungsfähigkeit der Böden auch für den vorliegenden Bebauungsplan zutreffen und die anfallenden Niederschläge bereits heute, aufgrund der topographischen Verhältnisse, in den südlich vorhandenen Gräben abfließen. Durch die planungsrechtlich ermöglichte Inanspruchnahme der Flächen werden sich die abzuleitenden Niederschläge reduzieren, sodass davon ausgegangen wird, dass die bestehenden Strukturen ausreichend dimensioniert sind, um die anfallenden Niederschläge aufnehmen zu können.

2.2.3 Klima / Lufthygiene

Das im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“ geschaffene Planungsrecht stellt in städtebaulicher und räumlicher Hinsicht eine konsekutive Fortsetzung der bauplanungsrechtlichen Ausweisungen im südlichen Teilbereich des Ursprungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“ („Allgemeine Wohngebiete“) dar.

Im Zuge der vorliegenden Änderung / Erweiterung wird die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ äquivalent festgesetzt. Ferner ist die Anordnung des Baufeldes mit einem Abstand von 5 m zur „Straßenverkehrsfläche“ sowie die Tiefe des ausgewiesenen Baufeldes mit 25 m deckungsgleich mit den zeichnerischen Festsetzungen der „Allgemeinen Wohngebiete“ in der Urschrift.

Damit sind Veränderungen bzgl. etwaiger Frischluftschneisen nicht anzunehmen. Ebenso sind keine weiteren negativen Beeinflussungen des Klimas / der Lufthygiene zu erwarten.

2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Da Hinweise auf konkrete Vorkommen planungsrelevanter Arten nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorliegen, ist eine negative Beeinflussung der Arten- und Lebensgemeinschaften nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Landschaftsschutz- und FFH-Gebiete ist eine negative Beeinflussung ebendieser durch die Planung nicht zu erwarten, da diese mit 1,2 km (Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge (Teilfläche 10/31)“ (LSG OS 01)) bzw. 2,9 km (Landschaftsschutz- / FFH-Gebiet „Poltebruch und Umgebung“ (LSG OS 52)) so weit entfernt sind, dass die Gestalt der vorliegenden Planung keinen Einfluss auf diese Gebiete erwarten lässt.

2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

Mit den getroffenen Festsetzungen werden Teile der städtebaulichen Zielvorstellungen des Ursprungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“ übernommen und diesbezüglich im südlichen Teilbereich in Bezug auf die „Allgemeinen Wohngebiete“ erweitert. Neben der im Rahmen der vorliegenden Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“

ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ wird durch die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 sowie die Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche das bestehende Erscheinungsbild einer lockeren Bebauung über den südlichen Teilbereich des Ursprungsplanes hinaus in einer angemessenen Dimensionierung erweitert.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind dementsprechend nicht zu erwarten.

2.2.6 Mensch / Gesundheit

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Durch die Ausweisung der „Allgemeinen Wohngebiete“ wird die äquivalente Art der baulichen Nutzung im Ursprungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“ in einem hinreichenden Maße fortgeführt, sodass keine negativen Auswirkungen abzuleiten sind.

Im Norden des Ursprungsplanes befinden sich „Eingeschränkte Gewerbegebiete“. Diese Ausweisungen werden hinsichtlich der Schallimmissionen von Festsetzungen zu einzuhaltenden bzw. zu unterschreitenden Orientierungswerten begleitet. Ferner werden im Ursprungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt. Diese erstrecken sich bis in den Norden des westlich der „Planstraße A“ („Sellberg“) ausgewiesenen „Allgemeinen Wohngebietes“. Dadurch, dass sich der Geltungsbereich der 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“ jedoch weiter südlich an den Ursprungsplan anschließt, sind planungsrechtlich relevante Lärmpegel hier nicht zu erwarten.

Von der weiter nördlich des Geltungsbereichs der Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“ befindlichen Bundesstraße 214 sind aufgrund der Entfernung ebenso keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Abseits dessen sind etwaige Emissionen von umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen (Geruch, Lärm, Staub) nicht auszuschließen und als ortsüblich hinzunehmen.

In der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“ ist die Entnahme und Freilegung des Grundwassers in dessen Geltungsbereich mittels einer entsprechenden textlichen Festsetzung untersagt, da ebenda ein von der Altablagerung „Fürstenau, Antener Straße“ (KRIS-Nr.: 74069170006) ausgehender Schadstoffeintrag in das Schicht- bzw. Grundwasser nicht auszuschließen ist. Dadurch, dass diese Untersagung in der vorliegenden Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 31 mittels einer textlichen Festsetzung ebenfalls auf den Änderungs- / Erweiterungsbereich angewandt wird, sind etwaige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch diesbezüglich auszuschließen.

2.2.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Da nach gegenwärtigem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler oder Sachgüter mit besonderem wirtschaftlichem Wert existieren, ist diesbezüglich mit keinen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu rechnen.

2.2.8 Wechselwirkungen

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

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen, sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Verminderungsmaßnahmen

Durch die Festsetzungen zu der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise wird an das im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 31 unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes angrenzende „Allgemeine Wohngebiet“ angeknüpft und der vorhandene Siedlungsbereich sinnvoll weiterentwickelt.

Die Versiegelung wird durch die Ausweisung des Baufeldes sowie die Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt. Um der Aufheizung des Plangebietes entgegenzuwirken und eine Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, wird die Anlage von Schotter-, Split- und Kiesgärten unterbunden. Die Begrünung von Dächern beugt ebenfalls der Bildung von urbanen Hitzeinseln vor und trägt zur Verbesserung der Luftqualität bei.

2.3.2 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu entscheiden. Diese ökologische Prüfung erfasst und bewertet den rechtlichen zulässigen Eingriff und stellt diesem den zukünftig vorgesehenen Eingriffsumfang gegenüber.

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Versiegelung von Ackerflächen. Die vorhandenen Bauflächen sollen erweitert werden. Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem im Landkreis Osnabrück praktizierten Kompensationsmodell. Dieses Modell sieht eine Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes unter Berücksichtigung eines bereits vorhandenen Bebauungsplanes und des Flächenbedarfs für Kompensationsmaßnahmen in 3 Schritten vor.

1. Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes für die vom Eingriff betroffenen Flächen (Eingriffsflächenwert)
2. Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserungen auf der Fläche) durch die Planung (Kompensationswert)

3. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen, falls auf der Eingriffsfläche entstandene Defizite nicht vor Ort ausgeglichen werden können

Bei der Berechnung des Eingriffs wird von einem 100 %igen Verlust der Eingriffsfläche ausgegangen. Dementsprechend wird die Kompensationsberechnung ebenfalls auf die Gesamtfläche bezogen, um ein vergleichbares Ergebnis zu erzielen.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine große Rolle. Diese dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Hierdurch lassen sich die mit der geplanten Baumaßnahme verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern.

Diese Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

- Vermeidungs- /Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahme

Diese sollen einerseits in der vorbereiteten Planung stattfinden (z.B. durch Standortwahl) sowie durch konkrete Maßnahmen wie z. B. Baumschutz- und Unterhaltungsmaßnahmen umgesetzt werden. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung muss die grundsätzliche Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Bereichs festgestellt werden, um überhaupt die planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

- Ausgleichsmaßnahmen

Sie sollen den Verlust von Lebensräumen funktionsbezogen durch die Herstellung adäquater Strukturen ausgleichen. Ausgleichsmaßnahmen erfolgen z. B. über die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen.

Die potenzielle natürliche Vegetation kennzeichnet das arealbiotische Wuchspotenzial des jeweiligen Standortes, d. h. sie gibt Auskunft über diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich heute ohne Störung durch anthropogene Einflüsse eingestellt hätten. Bei Rückgriff auf die Arten dieser Gesellschaft wird ein Höchstmaß an Wüchsigkeit und Standortgerechtigkeit sowie Durchsetzungsvermögen bei gleichzeitiger Pflegeminimierung erreicht und nachhaltig gesichert. Des Weiteren bietet sie die Möglichkeit zur Schaffung von art- und standortgerechten Lebensräumen für die Fauna und damit für die Herstellung von funktionsfähigen Biozönosen innerhalb des Ökosystems.

- Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind dann vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann und andere Belange denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen. Andernfalls ist der Eingriff unzulässig.

Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entstanden ist, wird durch eine konkrete Kompensationsberechnung innerhalb des Bauleitplanverfahrens ermittelt. Danach sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Durch die Stärkung vorhandener Strukturen und Neuanlegung artgleicher Strukturen an anderer Stelle im Gebiet soll der durch die Baumaßnahmen erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft zumindest tlw. ausgeglichen werden.

Die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden. Dabei werden die Auswirkungen umgebener Flächen auf das Plangebiet mitberücksichtigt.

Bodenrelevante Kriterien (wie Relief, Exposition, Nährstoffverhältnisse, Pufferkapazität, Wiederherstellbarkeit, Kulturhistorische Bedeutung) werden mitberücksichtigt.

Das Osnabrücker Kompensationsmodell ordnet den unterschiedlichen Biotoptypen nach Ausprägung bestimmte Werte zu, die im Einzelfall zu konkretisieren sind. Die Differenzierung richtet sich nach den Kategorien 0 bis 5, d. h. von wertlosen (Kategorie 0) bis zu extrem empfindlichen Biotoptypen (Kategorie 5). Die jeweilige Einschätzung der einzelnen Bereiche wird bei jedem Biotoptyp gesondert vorgenommen.

2.3.2.1 Eingriffsermittlung

Da im Geltungsbereich des neuen B-Planes bereits planungsrechtlich zulässige Eingriffsmöglichkeiten durch einen vorhandenen B-Plan vorhanden sind, ist in diesem Fall ein Vergleich der betroffenen Flächen mit den Festsetzungen des vorhandenen B-Planes erforderlich.

Bei den im Geltungsbereich vorhandenen Flächen handelt es sich nach Abgleich mit dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) ausschließlich um Flächen der besonders schützenswerten Bodenart Plaggenesch (Archiv der Kulturgeschichte). Die im Eingriff betroffene Plaggeneschfläche wird auf Grund ihrer höchsten Schutzstufe mit dem Faktor 0,3 multipliziert und in die Eingriffsermittlung zu Naturhaushalt integriert.

- Verlust des Biotopes Ackerfläche

Der Plangeltungsbereiches stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Diese unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und lässt keine hervorzuhebenden Entwicklungsstufen erkennen. Durch die anzunehmende maschinelle Bearbeitung, sowie den zu unterstellenden Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden, muss von einem erheblich nachteiligen Einfluss auf das Bodenleben und den Wasserhaushalt ausgegangen werden. Es wird ein Wertfaktor von 1,0 angesetzt.

1. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (= 100 % iger Verlust)

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurden neben dem direkten Plangebiet auch die umliegenden Bereiche mit erfasst. Dabei ergaben die Voruntersuchungen, dass die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung auf das eigentliche Plangebiet beschränkt werden kann. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Ackerfläche	5.453 m ²	1,0	5.453 WE
davon schützenswerter Boden	(5.453) m ²	0,3	1.636 WE
Eingriffsflächenwert	5.453 m²		7.089 WE

2.3.2.2 Kompensationsermittlung

- Allgemeine Wohngebiete

Ein großes Kompensationspotenzial bilden die nicht versiegelten Flächen der „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA). Die Grundflächenzahl (GRZ) für die WA-Gebiete von 0,3 bietet hier den Ansatz, das Ausmaß der maximalen Versiegelung festzustellen. Planungsrechtlich kann die Grundflächenzahl um 50 % (bis max. 0,8) erhöht werden.

Für die versiegelten Flächen, die als wertlos eingestuft sind, wird der Wertfaktor 0 angesetzt.

Die sonstigen Grünflächen auf den Baugrundstücken werden in ortsüblicher Art und Weise ausgebildet. Die Anlage von gepflegten Rasenflächen sowie Rabattenpflanzungen aus z.T. nicht standortgerechten Gehölzen muss vorausgesetzt werden. Diese Grünflächen im besiedelten Bereich sind laut Kompensationsmodell als weniger empfindliche Bereiche zwischen den Wertfaktoren 0,6 bis 1,5 anzusiedeln. Es wird eine Bewertung mit dem Faktor 1,0 angesetzt. Als Basis der Flächenermittlung für die verbleibenden Grünflächen dient die festgesetzte GRZ von 0,3 + 0,15 bzw. der verbleibende Grünanteil von 0,55 in Bezug auf die ermittelten Flächengrößen des Eingriffsflächenwertes.

2. Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Nachfolgend wird zunächst der Neuanlagenwert (Kompensationswert) des geplanten Vorhabens ermittelt und dann vom Eingriffsflächenwert abgezogen.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Allgemeine Wohngebiete (GRZ: 0,3 zzgl. 50 %)	(5.453) m ²		
davon versiegelt (45 %)	2.454 m ²	0,0	0 WE
davon unversiegelt (55 %)	2.999 m ²	1,0	2.999 WE
davon schützenswerter Boden	(2.999) m ²	0,3	900 WE
Kompensationswert	5.453 m²		3.899 WE

2.3.2.3 Kompensationsergebnis

3. Ermittlung des Kompensationsbedarfs für externe Kompensationsmaßnahmen

Bilanz	Eingriffsflächenwert	7.089	WE
	Kompensationswert	3.899	WE
	Kompensationsdefizit	-3.190	WE

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von **3.190 Werteinheiten (WE)**.

2.3.3 Überwachungsmaßnahmen

Gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen sind Kapitel 3.2 zu entnehmen. Erhebliche Auswirkungen werden allerdings nicht erwartet, weshalb keine besonderen Instrumente eines Monitorings vorgesehen sind.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Um vor dem Hintergrund der Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbauflächen als hoheitliche kommunale Aufgabe ein bedarfsdeckendes Angebot an nachgefragter Einfamilienhausbebauung zu gewährleisten, sind die durch die 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Sellberg“ zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend des städtebaulichen Erfordernisses grundsätzlich unvermeidbar.

2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Planung auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen werden nicht erwartet. Ebenso werden durch die umliegenden Nutzungen keine Beeinträchtigungen auf das Plangebiet gesehen.

Insofern kann auf die Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung schwerer Vorfälle oder Katastrophen auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle verzichtet.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht fußt auf allgemein zugänglichen Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien sowie auf vorliegenden Angaben der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Zudem erfolgten mehrere Ortsbegehungen.

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Bei Durchführung der Kompensationsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar, weshalb hier auf die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung dieser Beeinträchtigungen bei der Durchführung des Bauleitplans verzichtet wird. Besondere Instrumente eines Monitorings sind nicht vorgesehen. Dennoch wird die Einhaltung der umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Konkretisierung und Realisierung der neuen Nutzung in nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren geprüft.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanes soll der bestehende Siedlungscharakter weiterentwickelt werden. Aufgrund von konkreten Bauabsichten des Grundstückseigentümers (Flurstück Nr. 73/1) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Wohngebäude geschaffen werden. Eine Bebauung ist hier derzeit nicht zulässig, da sich die Fläche im Außenbereich befindet. Hauptsächlich betrifft die Planung Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche. Da durch die vorliegende Planung ein weitergehende Eingriff ermöglicht wird, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Insgesamt gesehen sind bei ökologischen Teilaspekten teilweise kleinräumig relevante und partiell erheblichen Belastungswirkungen durch eine Realisierung der Planungsmaßnahmen zu erwarten. Dies ist insbesondere durch die mit der Versiegelung bewirkten Oberbodenverlagerung der Fall.

Um der Aufheizung des Plangebietes entgegenzuwirken und eine Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, werden unter anderem Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur Gestaltung der nicht versiegelbaren Flächen getroffen.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Geltungsbereiches nur unvollständig ausgeglichen werden. Deshalb sind darüber hinaus des Geltungsbereiches nur unvollständig ausgeglichen werden. Deshalb sind darüber hinausgehende

Ersatzmaßnahmen wohl erforderlich, um einer möglichen Verschiebung des ökologischen Gleichgewichts in der Stadt Fürstenau und deren regionalen Naturraum vorzubeugen.

Aufgestellt:
Osnabrück, 30.08.2023
Bg/We-22199011-05

Planungsbüro Hahm GmbH