

## Beschlussvorlage FB 5/028/2005

| Datum      | Gremium                               | Zuständigkeit |
|------------|---------------------------------------|---------------|
| 07.06.2005 | Planungs-, Bau- und Umweltausschusses | Vorberatung   |
| 21.06.2005 | Verwaltungsausschuss                  | Entscheidung  |

### Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen Bebauungsplan Nr. 56 "Kollenpohl" der Stadt Fürstenau

Der Rat der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am 25.09.2001 beschlossen, für den Bereich nördlich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“ einen qualifizierten Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“ aufzustellen.

Nach Vorlage des Entwurfs wurde die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.04.2005 bis einschließlich 22.04.2005 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB um Stellungnahme bis zum 20.04.2005 gebeten.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

#### **1. Stellungnahmen der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB:**

##### 1.1 Heinz Sandhaus, Ettenfelder Str., Fürstenau, vom 17.05.2002:

#### **Beschlussvorschlag:**

Für den im Schreiben angesprochenen Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend den Anregungen der Landwirtschaftskammer (im Verfahren zur 2. Offenlegung der 18. Flächennutzungsplanänderung) zum Schutz der geplanten Wohnbauflächen vor landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen durch den Bullenmaststall des Hofes Sandhaus die vorgesehene Wohnbaufläche entfallen. Diese Fläche ist dann als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünfläche) dargestellt worden.

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Entsprechend den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Südosten so festgesetzt, dass zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen ein Abstand von mindestens 135 m zum Bullenmaststall des Hofes Sandhaus eingehalten wird. Damit liegen die angesprochenen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eine Nutzung als Kompensationsflächen, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, ist zzt. nicht mehr beabsichtigt, da für den externen Kompensationsbedarf des Bebauungsplanes Nr. 56 der Flächenpool des WSG Ohrte zur Verfügung steht.

Die Flächen verbleiben somit in landwirtschaftlicher Nutzung.

Für eine Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung in Wohnbauland ist zuerst der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern und danach ein Bebauungsplan aufzustellen. Voraussetzung für eine solche Planung wäre u. a. zumindest der Wegfall der landwirtschaftlichen Emissionen.

## 2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB:

### 2.1 Erdgas Münster vom 15.03.2005:

#### **Beschlussvorschlag:**

Die HD-Erdgasleitung ist einschließlich des 8 m breiten Schutzstreifens in der Planzeichnung bereits enthalten. In der bisherigen textlichen Festsetzung Ziff. 1.6.3 ist im Abstand von jeweils 2 m beidseits der Leitung zu ihrer Sicherung und für Wartungsarbeiten nur die Anlage von Landschaftsrasen festgesetzt und erst im Anschluss daran die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern. Entsprechend dem beigefügten Merkblatt ist der Abstand auf beidseits 2,5 m zu vergrößern, um die ausnahmsweise zulässige Anpflanzung von Gehölzen auch ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen zu ermöglichen.

Die weiteren Anregungen beziehen sich nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie sind in der dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

### 2.2 Stadt Osnabrück –Archäologische Denkmalpflege- vom 17.03.2005

#### **Beschlussvorschlag:**

Der bereits auf der Planzeichnung vorhandene Hinweis zu ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden ist entsprechend der Stellungnahme zu ergänzen.

### 2.3 Unterhaltungs- u. Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa“ vom 24.03.2005:

#### **Beschlussvorschlag:**

Innerhalb der Kompensationsflächen befindet sich nach Aussage des Landschaftsplanungsbüros Seling kein Gewässer II. Ordnung. Eine Übersicht zur Lage der Kompensationsflächen ist im landschaftspflegerischen Grünordnungsplan enthalten.

Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### 2.4 Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr, Osnabrück, vom 04.04.2005:

#### **Beschlussvorschlag:**

Im Nordwesten des Geltungsbereiches (Haselünner Straße 64) ist die Baugrenze entsprechend den Vorgaben der Landesbehörde in der Planzeichnung so weit zurück zunehmen, dass die Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG im Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der B 402 eingehalten werden kann. Die vorhandene Bebauung besitzt Bestandsschutz.

Die Auflagen zum Bau des Lärmschutzwalles innerhalb der Bauverbotszone der B 402 sind in die Begründung zu übernehmen. Die Festsetzung Ziff. 1.5.1 „Aktiver Schallschutz“ ist, wie folgt, zu ergänzen:

Technische Einzelheiten zum Bau des Lärmschutzwalles, wie Höhe, Breite, Böschungsneigung, Entwässerung u. ä., sind im Einvernehmen mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Osnabrück - festzulegen.

In der Planzeichnung sind bereits nachrichtlich Hinweise zu den Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone der B 402 und zu den Sichtdreiecken enthalten. Sie sind entsprechend den Ausführungen der Landesbehörde zu ergänzen.

Es ist folgender Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

Von der Bundesstraße 402 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

Die übrigen Anregungen sind in der dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

#### 2.5 Wasserverband Bersenbrück vom 07.04.2005:

**Beschlussvorschlag:**

Die Anregungen des Wasserverbandes beziehen sich nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie sind in der dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

#### 2.6 RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, Osnabrück, vom 12.04.2005:

**Beschlussvorschlag:**

Der vorgeschlagene Standort für die Transformatorenstation ist in die Planzeichnung zu übernehmen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Die weiteren Anregungen beziehen sich nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie sind in der dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

#### 2.7 Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Bersenbrück, vom 18.04.2005:

**Beschlussvorschlag:**

Seitens des Forstamtes Osnabrück der Landwirtschaftskammer Osnabrück werden keine Anregungen vorgebracht.

Die Landwirtschaftskammer teilt mit, dass die Abstandsforderungen zu den Hofstellen eingehalten werden. Die Begründung unter Pkt. 3 „Geruchsimmissionen“ hinsichtlich des Abstandes und der Nutzung der einzelnen Hofstellen ist entsprechend der Stellungnahme zu aktualisieren. Es ist hinzu zufügen, dass auf der Hofstelle Hacker Pferdehaltung mit geringer Tierzahl erfolgt. Da keine allgemein gültigen Abstandsregelungen für Pferdehaltung zur Wohnbebauung vorliegen, wird davon ausgegangen, dass von der vorhandenen Pferdehaltung keine wesentlich störenden Immissionen auf die geplante Wohnbebauung einwirken.

Gleichzeitig ist in die Begründung der Hinweis aufzunehmen, dass es im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen kommen kann, die jedoch in ländlich strukturierten Gebieten als ortsüblich gelten und deshalb hinzunehmen sind.

Hinsichtlich der Kompensationsflächen weist die Landwirtschaftskammern darauf hin, dass die für die Begründung von Wald vorgesehenen Flächen bereits 1995 in der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes als externe Kompensationsflächen dargestellt worden sind. Wie vom Landschaftsplanungsbüro Seling mitgeteilt, handelt es sich dabei um eine Teilfläche der Fläche mit der Kataster.Nr.1.8/Flächen-Nr.9 (Gem. Ohrte, Flur 11, Flurstück 8), die im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der SG Fürstenau (Mitgliedsgemeinde Berge) ursprünglich als Nachweisfläche vorgesehen war. Mit Schreiben (Bürgermeister Bertke) vom 09.02.1995 an die SG Fürstenau verzichtete die Gemeinde Berge auf die Inanspruchnahme von Kompensationsflächen aus dem WSG Ohrte. Stattdessen sollten u. a. Grünlandflächen im Flurbereinigungsgebiet Anten für die 27. FNP-Änderung als Kompensa-

tionsflächen genutzt werden. Aufgrund der daraus resultierenden Verfügbarkeit der Teilfläche wurde sie als Kompensationsfläche in den Bebauungsplan Nr. 56 aufgenommen.

Die Aufforstung der o. g. Fläche (sukzessive Umsetzung des Pflege- und Entwicklungskonzeptes aus 2/1996; Betreuung durch Forstamt Bersenbrück) gehörte mit zu einer der ersten Maßnahmen im Bereich des WSG Ohrte. Eine Herstellung der Kompensationsmaßnahmen vor Eingriffsbeginn ist aus naturschutzfachlicher Sicht positiv zu beurteilen, da es so wahrscheinlicher ist, dass die angestrebte Kompensationswirkung erreicht wird.

## 2.8 Landkreis Osnabrück vom

- die Stellungnahme fehlt noch – wird zur Sitzung des Samtgemeindeausschusses vorgelegt

Das geplante Regenrückhaltebecken östlich der Ettenfelder Straße liegt außerhalb des Geltungsbereiches des obigen Bebauungsplanes. Um den Grundstückserwerb zu erleichtern, wird empfohlen, die benötigte Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Fläche des Regenrückhaltebeckens östlich der Ettenfelder Straße ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Kollenpohl“ mit einzubeziehen.

### **3. Entwurfsbeschluss:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenohl“ mit baugestalterischen Festsetzungen der Stadt Fürstenau einschließlich Begründung und Grünordnungsplan wird unter Berücksichtigung der zum Ergebnis der Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB gefassten Einzelbeschlüsse als Entwurf beschlossen.
2. Nach Überarbeitung und Einarbeitung der Beschlüsse in den Entwurf ist die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

- keine finanziellen Auswirkungen -

(Kolossaer)  
Fachdienst III

(Kamlage)  
Stadtdirektor

### **Anlagen**

Stellungnahmen der Bürger (Sandhaus) und Träger öffentlicher Belange von 2.1 bis 2.7