



**Stadt Fürstenau**

**Landkreis Osnabrück**

**Bebauungsplan Nr. 83,  
„Gewerbegebiet Osnabrücker  
Straße“**



**Vorentwurfsbegründung**

**gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Projektnummer: 224334

Datum: 27.10.2025

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines .....	3
2	Verfahren / Abwägung .....	3
3	Geltungsbereich .....	4
4	Bestandsituation .....	4
5	Einordnung der Planung .....	5
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	5
5.2	Flächennutzungsplan .....	5
5.3	Bebauungspläne .....	6
6	Planungserfordernis und städtebauliche Planungsziele .....	6
7	Städtebauliche Festsetzungen .....	7
8	Immissionsschutz .....	10
8.1	Verkehrslärm .....	10
8.2	Gewerbelärm .....	10
8.3	Landwirtschaftliche Immissionen .....	11
9	Erschließung .....	11
9.1	Verkehrliche Erschließung .....	11
9.2	Technische Erschließung .....	11
10	Umweltbelange .....	13
10.1	Umweltprüfung / Umweltbericht .....	13
10.2	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....	13
10.3	Klimaschutz / Klimawandel .....	13
10.4	Besonderer Artenschutz .....	13
10.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange .....	13
11	Abschließende Erläuterungen .....	14
11.1	Altlasten .....	14
11.2	Denkmalschutz .....	14
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....	14

## ANLAGEN

- Scoping zum Umweltbericht (IPW vom Oktober 2025)
- Brutvogel-Erfassung 2025 (IPW vom Oktober 2025)
- Vorabzug Wasserwirtschaftliche Vorplanung mit (Übersichts-)Lageplan, Versickerungsnachweis und hydraulischer Berechnung (IPW vom Oktober 2025)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW vom Juni 2025)

Zur Veröffentlichung werden folgende Unterlagen ergänzt:

- Wasserwirtschaftliche Vorplanung
- Straßenvorplanung zur Anbindung an die Bundesstraße
- Artenschutzbeitrag

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Stadt Fürstenau, Schloßplatz 1, 49584 Fürstenau eingesehen bzw. angefordert werden.

---

**Bearbeitung:**

Wallenhorst, 27.10.2025

Proj. Nr. 224344

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

M.Sc. Jan Philipp Seitz

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

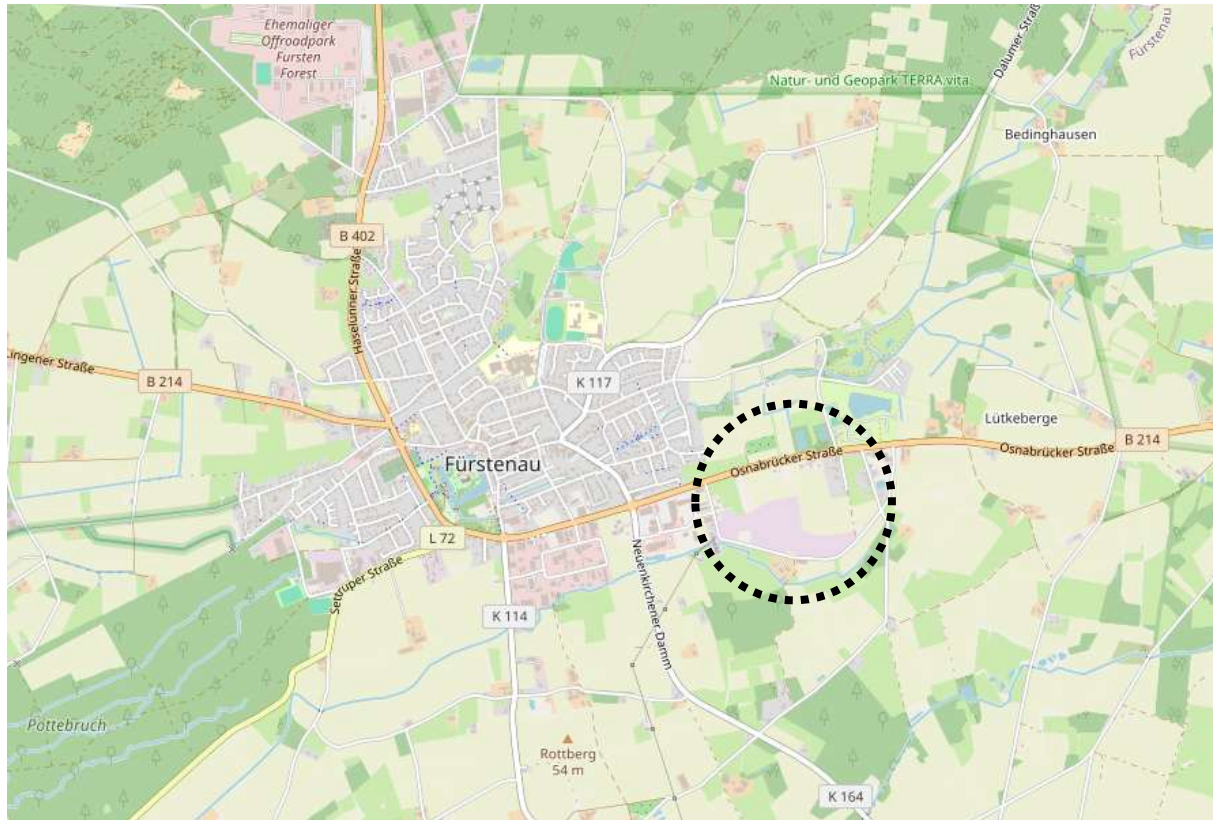
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

## 1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage Fürstenaus südlich der B 214 „Osnabrücker Straße“, umfasst eine Fläche von ca. 23 ha und schließt östlich an das bereits überwiegend bebaute Gewerbegebiet „Utdrift“ an.



**Übersichtsplan ohne Maßstab** (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Für das Plangebiet bestehen seit über 15 Jahren die Bebauungspläne Nr. 53 und 57, welche vorrangig eine gewerbliche Nutzung des Gebiets vorsehen. Eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben konnte in der Vergangenheit aufgrund anderweitig verfügbarer gewerblicher Bauflächen im Stadtgebiet, fehlender Flächenverfügbarkeit sowie der insgesamt sehr kleinteiligen Erschließung nicht realisiert werden. Nun sollen die bestehenden Bebauungspläne überplant und optimiert werden, so dass die Vermarktung der Flächen im Plangebiet zukünftig vorangetrieben werden kann.

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 83 „Gewerbegebiet Osnabrücker Straße“ aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

In einem ersten Verfahrensschritt wird in der Zeit vom ..... bis ..... die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Für die Bürger besteht im Rahmen des

frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich diesbezüglich zu äußern.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs werden alle Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom ..... bis ..... veröffentlicht. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben.

### **3 Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Fürstenau und umfasst in der Flur 5 und 6 die folgenden Flurstücke:

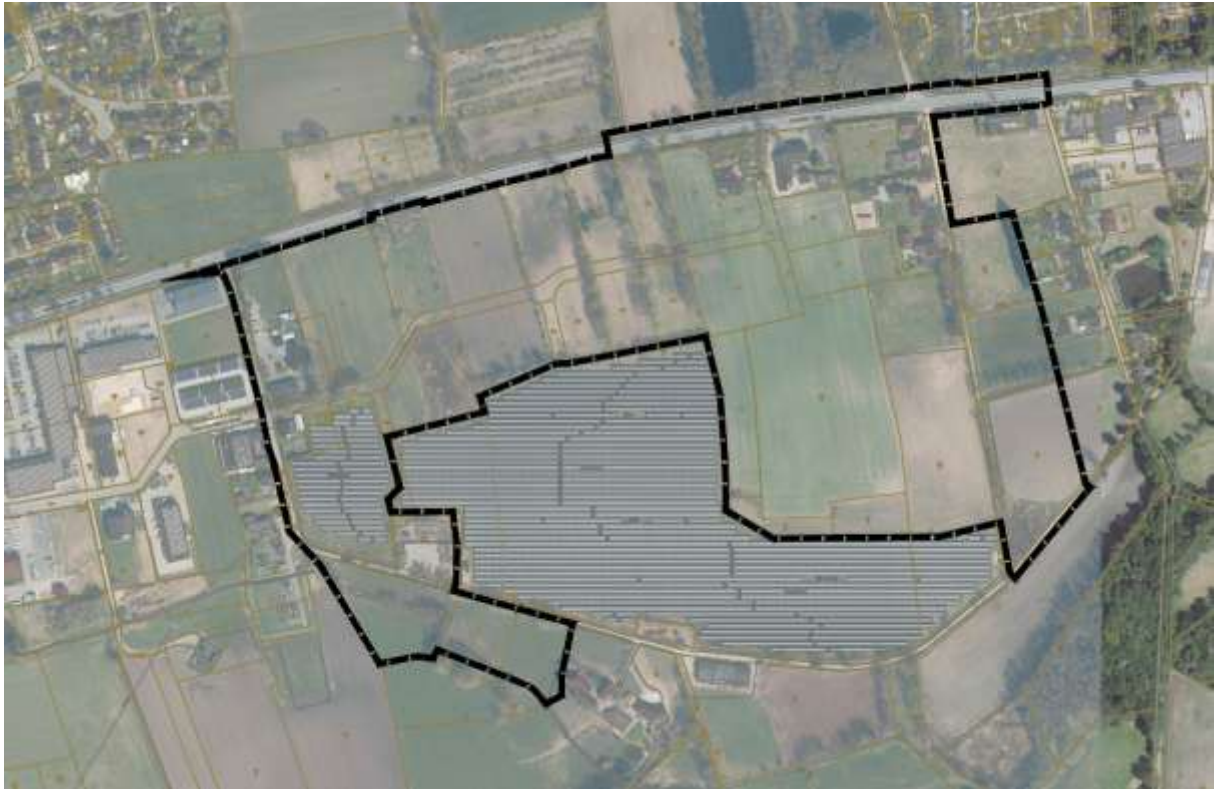
Flur 5: 20/15, 20/17, 50/12, 53/4, 61/10, 65/5, 66/4, 66/9, 68/6, 68/7, 69/2, 73/2, 162/67, 220, 221, 222, 223, 234, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 vollständig sowie 120/2 und 121/4 teilweise

Flur 6: 43/, 43/10, 63, 64, 467/1, 468, 469, 470, 471, 472, 474, 475, 476/3, 477/1, 477/2, 478/1, 478/2, 479, 481/2 vollständig und 480 teilweise

### **4 Bestandsituation**

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage Fürstenaus südlich der B 214 „Osnabrücker Straße“, umfasst eine Fläche von ca. 23 ha und schließt östlich an das bereits überwiegend bebaute Gewerbegebiet „Utdrift“ an. Das Plangebiet selbst wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Über das Gebiet verteilt befinden sich mehrere zusammenhängende Baumreihen und Feldgehölze. Insbesondere an der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind vereinzelt Gebäude mit gewerblicher oder Wohnnutzung vorhanden. Im Südwesten des Plangebietes sind ein Solarpark sowie ein Grünschnittsammelplatz vorhanden. Während das Plangebiet in südlicher Richtung nahezu vollständig durch den Solarpark begrenzt wird, erfolgt die Begrenzung in nördlicher Richtung durch die Bundesstraße 214 und im weiteren Verlauf durch die freie Landschaft und den Campingplatz Fürstenau.





**Luftbild ohne Maßstab**

## **5 Einordnung der Planung**

### **5.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

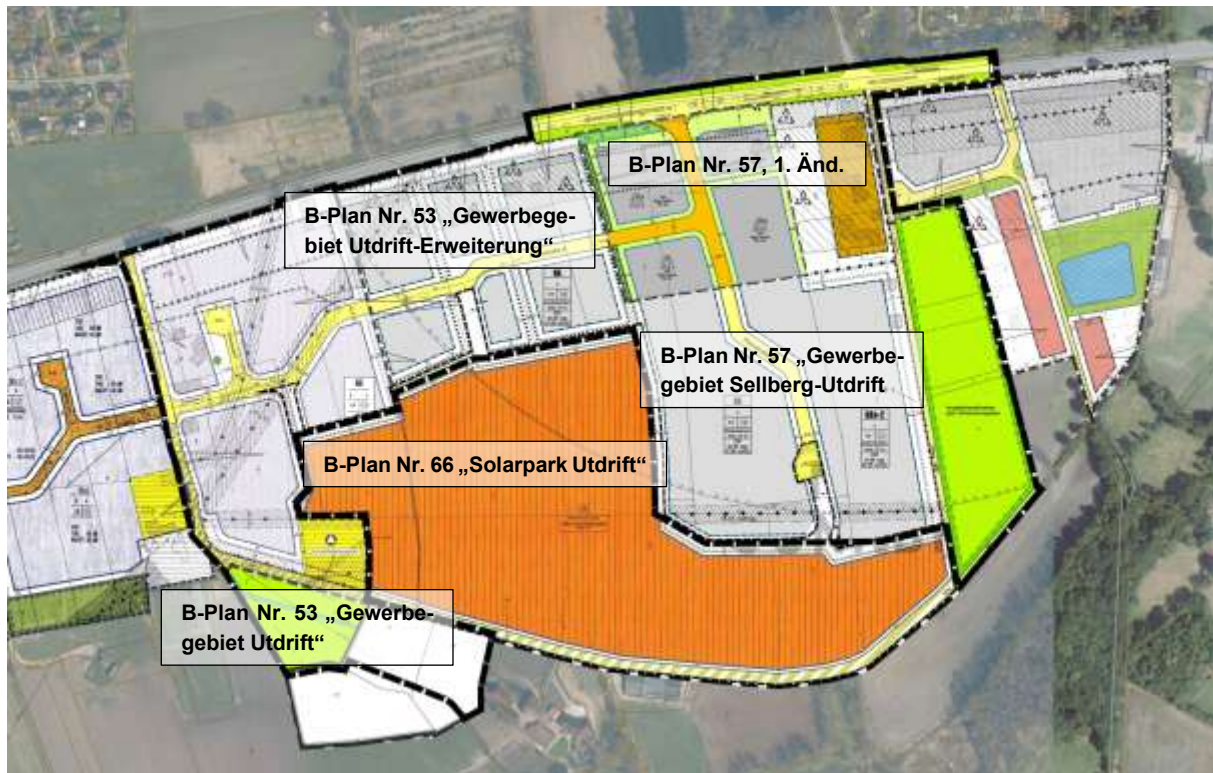
Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück wird derzeit neu aufgestellt. Das Verfahren befindet sich kurz vor dem Abschluss und es wird seitens des Landkreises eine Rechtskraft zu Ende 2025 abgestrebt. Bis dahin gilt derzeit – bis auf weiteres – das RROP 2004. Dieses stellt für das Plangebiet ein Vorranggebiet Trinkwassergewinnung dar. Ansonsten wird in diesem Bereich die B 214 als „Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung“ sowie eine Elt-Leitung (110 kv) dargestellt. Im derzeit noch in Aufstellung befindlichen RROP wird das Plangebiet im dritten Entwurf zusätzlich als „Zentrales Siedlungsgebiet“ ausgewiesen. Da das Plangebiet bereits durch die Bebauungspläne Nr. 53 und 57 überplant ist und künftig die Darstellung als „Zentrales Siedlungsgebiet“ vorgesehen ist, sind keine Zielkonflikte zu erwarten. Darüber hinaus ist für die Fläche - entgegen der Darstellung im RROP - zwischenzeitlich kein Gebiet für die Trinkwassergewinnung mehr ausgewiesen.

### **5.2 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Samtgemeinde Fürstenau bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Da auch künftig überwiegend die Festsetzung eines Gewerbegebiets vorgesehen ist, ist keine Änderung erforderlich und der Bebauungsplan gilt gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen derzeit die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 53 „Gewerbegebiet Utdrift - Erweiterung“ und Nr. 57 „Gewerbegebiet Sellberg - Utdrift“ inkl. seiner 1. Änderung. Die Bebauungspläne setzen überwiegend (eingeschränkte) Gewerbegebiete fest.



**Bebauungsplancollage (ohne Maßstab)**

## 6 Planungserfordernis und städtebauliche Planungsziele

Für das Plangebiet bestehen seit über 15 Jahren die Bebauungspläne Nr. 53 und 57, welche vorrangig eine gewerbliche Nutzung des Gebiets vorsehen. Eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben konnte in der Vergangenheit aufgrund anderweitig verfügbarer gewerblicher Bauflächen im Stadtgebiet, fehlender Flächenverfügbarkeit sowie der insgesamt sehr kleinteiligen Erschließung nicht realisiert werden. Zwischenzeitlich sind die gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet weitgehend veräußert worden, so dass die Vermarktung der Flächen im Plangebiet zukünftig vorangetrieben werden soll. Das Plangebiet soll dazu dienen, kurzfristig auf Erweiterungswünsche ortsansässiger Betriebe und auf Anfragen zur Neuansiedlung von Betrieben reagieren zu können und weist insbesondere durch die unmittelbare Anbindung an die B 214 eine für Gewerbetreibende sehr attraktive Lage auf.

Da sich seit der Aufstellung der bestehenden Bebauungspläne die Rahmenbedingungen im und um das Plangebiet sowie die Anforderungen an moderne Gewerbegebiete geändert haben, soll der Bebauungsplan nun neu aufgestellt und entsprechend angepasst werden. Die Neuaufstellung verfolgt dabei u.a. die nachfolgenden Ziele:

- Anpassung des Regenrückhaltebeckens an den tatsächlichen Bedarf
- Löschung der eingezeichneten Stromtrassen, da diese nicht mehr vorhanden sind
- Löschung der Hinweise auf die Altlasten, da diese nicht mehr erforderlich sind
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (Erhöhung der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe)
- Überprüfung der Lärmpegel
- Aufnahme von Umwelt- und Klimaschutzfestsetzungen bzw. -empfehlungen
- Überprüfung der erhaltenswerten Grünstrukturen, Löschung einzelner Grünstreifen, um Grundstückszuschnitte zu verbessern und Vermarktbarkeit zu optimieren
- Neuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

## 7 Städtebauliche Festsetzungen

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans dienen dem Zweck, dass sich die Bebauung möglichst sowohl maßstäblich als auch baugestalterisch in das Siedlungsumfeld und das Landschaftsbild einfügt.

### Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich überwiegend an den Vorgaben aus den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 53 und 57. Entsprechend der vorgenannten Planungsziele werden für das Plangebiet überwiegend Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Ein Teilbereich im Nordosten des Plangebiets wird entsprechend seiner bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 57 sowie der Bestandssituation weiterhin als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Wie bereits in den Bebauungsplänen Nr. 53 und 57 werden Schrottplätze sowie Lagerplätze für Schüttgüter (Sand, Kies, u.ä.) und Baumaterialien weiterhin ausgeschlossen. Lagerplätze sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Stadt Fürstenau möchte langfristig ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet ohne strukturelle Störungen wie insbesondere hohes zusätzliches Verkehrsaufkommen etablieren. Das Plangebiet soll vorrangig Betrieben des Dienstleistungsgewerbes sowie des produzierenden Gewerbes und Handwerks vorbehalten sein. Zudem befindet sich das Plangebiet am östlichen Ortseingang von Fürstenau, so dass das Erscheinungsbild der zukünftigen gewerblichen Bebauung eine entscheidende Rolle spielt. Durch den Ausschluss der Nutzungen sollen mögliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild ausgeschlossen und die (großflächige) Lagerung von Schüttgütern oder witterungsunempfindlichen Massengütern, die dauerhaft im Freien gelagert werden, verhindert werden.

Um negative Auswirkungen auf den Einzelhandelsschwerpunkt im Stadtzentrum vom Fürstenau zu vermeiden, ist der Einzelhandel innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete in Bezug auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen eingeschränkt. Hierdurch soll das Stadtzentrum Fürstenaus geschützt und langfristig als Standort für Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie für zentrale Einrichtungen gestärkt werden und damit die Versorgung der Bevölkerung sicherstellen. Diese Regelungen zum Einzelhandel unterstützen auch die mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme des Fürstenauer Stadtzentrums verfolgten Ziele zum nachhaltigen Zentrumserhalt. Es wird darauf hingewiesen, dass großflächige



Einzelhandelsbetrieb in Gewerbegebieten generell nicht zulässig sind. Die städtebauliche Steuerung dieser Art von Betrieben erfolgt durch die Ausweisung spezieller Sondergebiete.

An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten sind allerdings ausnahmsweise zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs deutlich untergeordnet ist. Feindifferenzierungen hinsichtlich der Zulässigkeit von bestimmten Unterarten von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des in der Festsetzung zugelassenen Produktionsverbindungshandels sind hier gem. § 1 Abs. 9 BauNVO deshalb begründet, weil gerade in kleinen Städten Handwerksbetriebe oder kleinere Produktionsbetriebe auf einen begrenzten Vor-Ort-Verkauf angewiesen sind, aber auch so einen Teil der Nahversorgung ermöglichen.

Die ausnahmsweise zulässigen „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ umgangssprachlich auch als „Betriebsleiterwohnungen“ bezeichnet, sollen ausgeschlossen werden. Der Ausschluss erfolgt, um von vornherein Immissionskonflikte zwischen den gewerblichen/industriellen Abläufen einerseits und den schutzwürdigen Wohnverhältnissen andererseits innerhalb des Gewerbegebiets zu verhindern.

Die in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie auf Freiflächen sind nur im GE-9 zulässig. Die vorgenannten Anlagen weisen in der Regel einen hohen Flächenbedarf auf und konkurrieren daher um die nur noch begrenzt zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet. Wie oben beschrieben, soll das Plangebiet vorrangig Betrieben des Dienstleistungsgewerbes sowie des produzierenden Gewerbes und Handwerks vorbehalten bleiben, weshalb ein weitgehender Ausschluss dieser Anlagen erfolgt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet (GE-9) und südlich angrenzend bereits großflächig Freiflächenphotovoltaikanlagen installiert sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Ausschluss in den GE-Gebieten für Freiflächenanlagen gilt und nicht Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an, auf oder in Gebäuden gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO betrifft.

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, um den beabsichtigten hochwertigen Charakter dieses Gewerbegebiets durch die geplanten gewerblichen Nutzungen nachhaltig zu gewährleisten. Diese Nutzungen werden insbesondere ausgeschlossen, um zu verhindern, dass bei ihrer Ansiedlung traditionelle Handwerks- bzw. Produktionsbetriebe im Plangebiet keinen Standort mehr finden können. Die erhöhten Bodenrenditen, die von Vergnügungsstätten erzielt werden, können dazu führen, dass diejenigen Betriebe verdrängt werden und im Zweifelsfall in Nachbarkommunen ausweichen müssen, für die die Gewerbegebietsausweisung originär vorgesehen war. Das Preisgefüge für Grundstücke kann aus dem Gleichgewicht geraten; bodenrechtliche Spannungen können die Folge sein und die für die wirtschaftliche Entfaltung wichtigen Gewerbeflächen stehen für die Weiterentwicklung des arbeitsplatzintensiven Gewerbes eventuell nur noch eingeschränkt zur Verfügung. In Kenntnis benachbarter Vergnügungsstätten könnte zudem die Ansiedlung weiterer traditioneller Gewerbebetriebe und die Vermietung und/oder der Flächenverkauf er-

schwert werden. Des Weiteren sieht die Stadt Fürstenau die Gefahr eines Trading-Down-Prozesses, da diese Nutzungen zumeist rund um die Uhr stattfinden, das städtebauliche Erscheinungsbild negativ beeinflussen, zu Leerständen führen können und somit insgesamt ein Kippen des Gebietscharakters befürchten lassen.

Aus den vorgenannten Gründen werden die allgemein zulässigen sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Mischgebiet ebenfalls ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt zudem, um Störungen der Wohnruhe zu vermeiden.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) in den Gewerbegebieten von 0,8 entspricht dem Orientierungswert der BauNVO und ist aufgrund der versiegelten Freiflächen z. B. für die erforderlichen Stellplätze erforderlich. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 entspricht der GRZ in Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise. Die Festsetzung der Orientierungswerte soll sicherstellen, dass bei nicht unerheblichem Erschließungsaufwand ein wirtschaftlich tragfähiges Nutzungsverhältnis von Bruttobauland und nutzbarer Grundstücksfläche (Nettobauland) erreicht wird. Die GRZ und GFZ für das Mischgebiet von 0,6 bzw. 1,2 entspricht ebenfalls den Orientierungswerten der BauNVO in Verbindung mit der zulässigen zweigeschossigen Bauweise.

Um zu vermeiden, dass die Gebäude untypisch hoch aus dem Gelände herausragen und damit das Orts- und Landschaftsbild stören, ist die maximale Gebäudehöhe über Normalhöhen-null (NHN) begrenzt. Sie orientiert sich weitgehend an der Topographie. Die Höhen im Gewerbegebiet werden so festgesetzt, dass in etwa eine Gebäudehöhe von 12,00 m realisiert werden kann. Im Mischgebiet wird entsprechend der Bestandssituation die Gebäudehöhe auf 10,00 m begrenzt. Zur Förderung der Gewinnung regenerativer Energien darf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Photovoltaik- und Solarthermieranlagen um 2,00 m überschritten werden. Um funktionsgerechte Betriebsabläufe zu ermöglichen, sind Ausnahmen für einzelne, funktionsgebundene Anlagen um ca. 5 m zulässig.

### **Bauweise / überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Die abweichende Bauweise ermöglicht im Zusammenhang mit den großflächig zusammenhängend festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Realisierung von funktionsgerechten gewerblichen Gebäuden. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Zu den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung (NBauO).

### **Flächen für die Abfallversorgung**

Im Süden des Plangebiets befindet sich ein Grünabfallsammelplatz. Da dieser auch weiterhin an diesem Standort verbleiben soll, wird dieser entsprechend festgesetzt.

### **Fläche für die Landwirtschaft**

Die private Grünfläche im östlichen Plangebiet, war im Bebauungsplan Nr. 53 als Kompensationsfläche festgesetzt. Da eine Kompensation auf dieser Fläche bis dato nicht erfolgt und auch nicht absehbar ist, wird diese nun als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Dies wird in der Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht entsprechend berücksichtigt.

## Flächen für die Wasserwirtschaft

Zur Sammlung und Retention des anfallenden Oberflächenwassers, wird im Südwesten des Plangebiet ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

## 8 Immissionsschutz

### 8.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von der B 214 „Osnabrück Straße“ beeinflusst. Von dieser klassifizierten Straße gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Die Schalltechnische Beurteilung (s. Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche in den Mischgebieten am Tag und in der Nacht teilweise und im Gewerbegebiet nur nachts überschritten werden. Aus diesem Grund sind Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan erforderlich. Die Überschreitungen können mit der Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen bewältigt werden. Zusätzlich sind Festsetzungen zu den Außenwohnbereichen erforderlich.

### 8.2 Gewerbelärm

Zur Sicherstellung eines vorsorgenden Lärmimmissionsschutzes wurden für die geplanten Gewerbegebietsflächen Emissionskontingente  $L_{EK}$  sowie richtungsabhängige Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$  gemäß DIN 45691 dimensioniert und in der Planzeichnung festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass die Kontingentflächen im Plangebiet keine unzulässigen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Bereich der Nachbarschaft hervorrufen können.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 7. Dezember 2017 (Az. 4 CN 7.16) bestehen zwei Möglichkeiten zur Gliederung von Gewerbegebieten. Nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO kann der Plangeber Emissionskontingente für ein Baugebiet festsetzen. In diesem Fall ist das Gebiet in einzelne Teilbereiche mit unterschiedlich hohen Emissionskontingenten zu untergliedern. Alternativ erlaubt § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auch eine gebietsübergreifende Gliederung. Dabei kann der Plangeber ein einheitliches Emissionskontingent für das gesamte Baugebiet festlegen, muss jedoch sicherstellen, dass zusätzlich (mindestens) ein weiteres Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet ausgewiesen wird, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten bzw. ein entsprechend höheres Emissionsverhalten zulässig ist.

Auf Grundlage der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens ist eine gebietsintern differenzierte Gliederung möglich. Für bestimmte Teilbereiche des Plangebiets werden ausreichend hohe Emissionskontingente einschließlich Zusatzkontingente festgesetzt, sodass diese den Anforderungen eines uneingeschränkten Gewerbegebiets entsprechen. Durch die Festsetzung dieser (zusätzlichen) Emissionskontingente wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen. Darüber hinaus bestehen in der Stadt Fürstenau mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Koppelweg“ sowie Teilen des Bebauungsplans Nr.

30 „Gewerbegebiet Utdrift“ uneingeschränkte Gewerbegebiete, sodass sichergestellt ist, dass (mindestens) ein weiteres Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet ausgewiesen ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten bzw. ein entsprechend höheres Emissionsverhalten zulässig ist. Den sich ergebenden Anforderungen aus dem vorstehenden Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wird in dieser Planung somit vollumfänglich entsprochen.

### **8.3 Landwirtschaftliche Immissionen**

Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

## **9 Erschließung**

### **9.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet soll hauptsächlich über die B 214 „Osnabrücker Straße“ erschlossen werden. Hierfür soll im weiteren Verfahren ein Entwurf für die Anbindung der Bundesstraße an das Plangebiet konzipiert werden. Über die Bundesstraße ist das Plangebiet gut mit dem örtlichen und dem überörtlichen Verkehrsnetz verknüpft. Eine weitere Anbindung des Plangebiets besteht über das westliche Gewerbegebiet über die „Werner-von-Siemens-Straße“.

Das innere Erschließungssystem der Bebauungspläne Nr. 53 und 57 wird sinngemäß übernommen. In Ost-West-Richtung ist eine Verlängerung der „Werner-von-Siemens-Straße“ vorgesehen. Diese trifft im östlichen Plangebiet auf die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Planstraße, die von der Bundesstraße nach Süden in einen Wendehammer mündet. Im Westen des Plangebiets ist außerdem eine Geh- und Radweg Anbindung vorgesehen. Der Abfallplatz sowie das Mischgebiet werden, wie bisher auch, über einen Wirtschaftsweg erschlossen.

In unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich die Bushaltestellen „Aue-Center“ und „Sellberg“ über welche regelmäßige Anbindungen ins Stadtzentrum Fürstenaus sowie das Oberzentrum Osnabrück bestehen.

### **9.2 Technische Erschließung**

#### **Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung – sonstige Versorgungsmedien**

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

### **Oberflächenentwässerung**

Für die Veröffentlichung wird eine vollständige wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aufgrund der hohen Grundwasserstände und des anstehenden Bodens nicht möglich. Daher soll das Oberflächenwasser im überwiegenden Teil des Gewerbegebiets über Regenwasserkanäle in den Planstraßen zum im Südwesten des Plangebiets vorgesehenen Regenrückhaltebecken geleitet werden. Dort erfolgt eine gedrosselte Ableitung in die Vorflut. Im Zuge des Ausbaus des Regenrückhaltebeckens ist das derzeit mittig durch das geplante Becken verlaufende Gewässer an die südliche Grundstücksgrenze zu verlegen. Das gewerbliche Grundstück im nordwestlichen Teil des Plangebiets wird an das bestehende Regenrückhaltebecken am „Neuenkirchener Damm“ angeschlossen. Die bestehenden Mischgebietsflächen im Nordosten des Plangebiets entwässern, wie bisher, über eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken.

### **Überflutungsschutz - Schadenspotenzialanalyse**

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die im geplanten Gewerbegebiet anfallenden Schmutzwassermengen werden über ein Rohrleitungssystem gesammelt und abgeleitet. Der Anschluss erfolgt an den bestehenden Schmutzwasserschacht in der „Werner-von-Siemens-Straße“ im westlichen Bereich des Plangebiets.

### **Grundwasserschutz**

Sofern im Zuge von zukünftigen Bauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist zu berücksichtigen, dass ab einer täglichen Fördermenge von 10 m<sup>3</sup> eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück, zu beantragen ist.

### **Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Osnabrück.

### **Vorbeugender Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien sichergestellt. Die einzelnen Maßnahmen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Osnabrück und der Ortsfeuerwehr festgelegt.



## **10 Umweltbelange**

### **10.1 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Für den Bebauungsplan Nr. 83 wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bis zur Veröffentlichung eine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht - als Bestandteil der Begründung - dokumentiert wird.

Die vorliegenden Unterlagen dienen u.a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den notwendigen Inhalten der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichts zu erhalten.

### **10.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

*(wird bis zur Veröffentlichung ergänzt)*

### **10.3 Klimaschutz / Klimawandel**

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Die Inanspruchnahme unbebauter Flächen kann hier nicht vermieden werden, da in diesem Fall insbesondere die Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen höher gewichtet werden. Ziel der Stadt Fürstenau ist es aber, den Anforderungen des Klimawandels gerecht zu werden. Als Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels sind hier folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Begrünung von Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden
- Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser
- Verwendung von versickerungsfähigen Materialien bei PKW-Stellplätzen
- Pflicht zur Anpflanzung von Gehölzen
- Empfehlung zur Fassadenbegrünung

### **10.4 Besonderer Artenschutz**

*(wird bis zur Veröffentlichung ergänzt)*

### **10.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange**

*(wird bis zur Veröffentlichung ergänzt)*

## **11 Abschließende Erläuterungen**

### **11.1 Altlasten**

Nach Kenntnisstand der Stadt Fürstenau befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in deren näheren Umgebung Altstandorte oder Altablagerungen.

### **11.2 Denkmalschutz**

#### **Baudenkmale**

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

#### **Bodendenkmale / Archäologie**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Der Bebauungsplan Nr. 83 „Gewerbegebiet Osnabrück Straße“ einschließlich Begründung wird in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau ausgearbeitet.

Wallenhorst, 27.10.2025

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Desmarowitz

Fürstenau,

.....  
Stadtdirektor