

Kurzerläuterung einer Bauleitplanung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3/4 Abs. 1 BauGB)

(Unterrichtung über die Planungsabsichten sowie Aufforderung zur Äußerung bezüglich Umfang u. Detaillierungsgrad der Umweltprüfung)

Samtgemeinde Bersenbrück (Landkreis Osnabrück)

94. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) - parallel zu Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 66 „Sondergebiet Rechenzentrum am Lordsee“ der Gemeinde Ankum

Verfahrensrechtliche Hinweise:

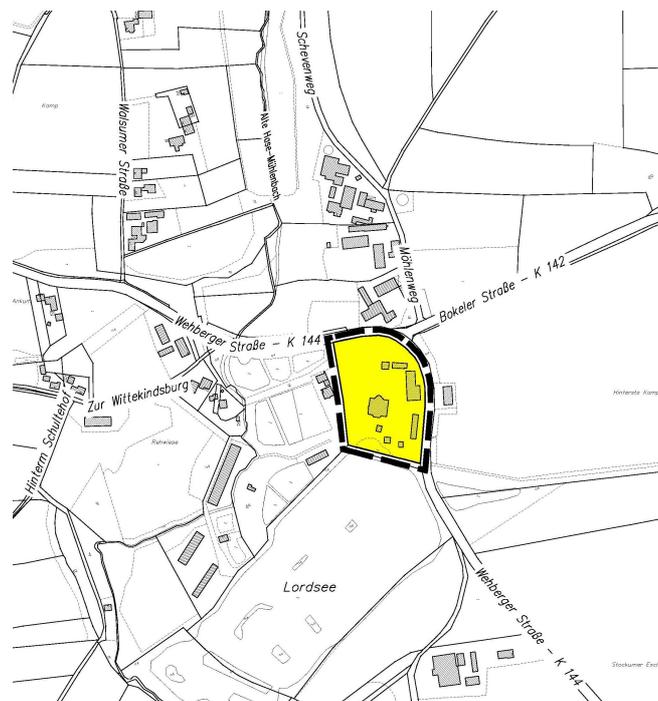
Mit den vorliegenden Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sollen die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Bauleitplanungen berührt werden können, möglichst frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert werden.

Mit der frühzeitigen Beteiligung soll u.a. der erforderliche Inhalt und Umfang der Umweltprüfung näher bestimmt werden. Die vorliegende Kurzerläuterung dient diesem Verfahrensschritt. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass durch diese frühzeitige Beteiligung das „klassische“ Auslegungs- und Anhörungsverfahren (§§ 3/4 Abs. 2 BauGB) nicht ersetzt wird. Dieses folgt nach Fertigstellung der Planentwürfe und der Begründung mit Umweltbericht in einem gesonderten Verfahrensschritt. Die 94. Änd. des FNPs wird parallel zum B-Plan Nr. 66 „Sondergebiet Rechenzentrum am Lordsee“ der Gemeinde Ankum aufgestellt. Der B-Plan Nr. 66 weist einen etwas größeren Geltungsbereich auf.

Plangebiet / Bestandssituation / Fachplanungen:

Der ca. 1,7 ha große Änderungsbereich liegt östlich der engeren Ortslage Ankums im Ortsteil Rüssel, unmittelbar südlich und westlich der Wehberger Straße (K 144). Es handelt sich um das Betriebsgelände der Firma Hansalog GmbH & Co. KG, bestehend aus Hauptgebäuden, sonstigen baulichen Anlagen, Außenanlagen sowie den beiden denkmalgeschützten Gebäuden „Steinwerk und Speicher zum ehemaligen Hof Schulte zu Rüssel“. Zwei ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude wurden 2021 im Zuge der geplanten Baumaßnahmen bereits abgerissen.

Direkt südlich des Plangebietes liegt der rund 6,5 ha große Lordsee, südwestlich liegt ein Feuchtgebiet mit einem Gewässer und Gehölzbestand, westlich besteht die Fischzuchtanlage „Artländer Forellenzucht“ mit Außenanlagen, Angelteichen sowie einem Wohn- und Betriebsgebäude. Nördlich liegt eine Hofstelle mit Wohngebäude. Ansonsten ist das Umfeld überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt und teilweise von Feldhecken oder Gehölzreihen gegliedert.



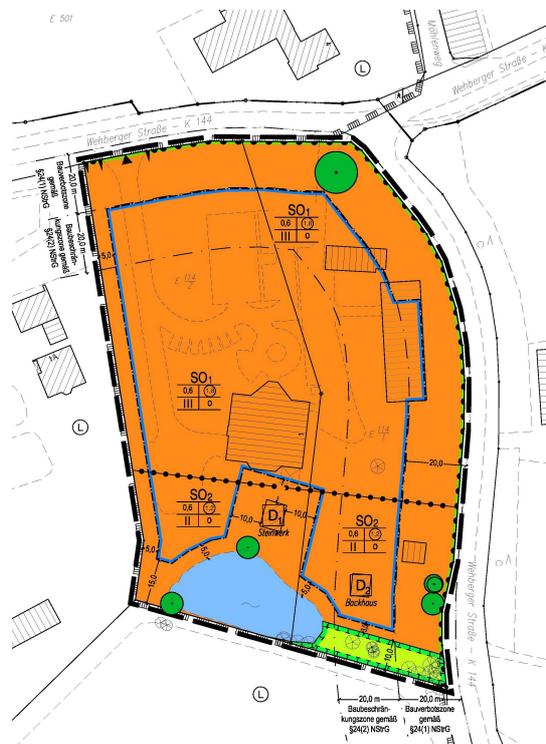
Änderungsbereich 94. Änd. FNP (ohne Maßstab)

Nach der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2004 des Landkreises Osnabrück (RROP) liegt das Plangebiet in Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft, für Trinkwassergewinnung und für Erholung. Entlang der Wehberger Straße (K 144) verläuft zudem die Grenze des Natur- und Geoparks TERRA.vita, ursprünglich Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge. Vorrangfunktionen werden dem Areal nicht zugewiesen. Im zur Zeit in Aufstellung befindlichen RROP des Landkreises Osnabrück (2. Auslegung Mai 2024) wird das Plangebiet jedoch ohne besondere Funktionen als „weiße Fläche“ gekennzeichnet. Die Grenze des Naturparks ist weiterhin im Zuge der Wehberger Straße dargestellt. Vorrangige Ziele der Raumordnung stehen der Planung insgesamt nicht entgegen.

Das Plangebiet wurde mit Verordnung vom 19.12.2022 aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Naturpark Nördl. Teutoburger Wald – Wiehengebirge“ entlassen. Der geltende Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Osnabrück benennt für das Plangebiet die Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für die Schutzgüter“ (LRP 2023, Zielkonzept Karte 5a). Die angrenzenden Kreisstraßen K 142 und K 144 sind als bedeutende Verkehrsanbindung mit wesentlich überlagernden Beeinträchtigungen und Gefährdungen gekennzeichnet. Die umliegenden Flächen mit dem Lordsee, Wäldern, geschützten Biotopen sowie dem Mühlenbach Rüssel sind lt. LRP in die Zielkategorie „Sicherung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotop“, zudem teilweise in die Kategorie „Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche dieser Gebiete“ sowie in die Kategorie „Sicherung und Entwicklung einer auenangepassten Nutzung“ eingestuft. Laut Karte 2 „Schutzgut Landschaftsbild“ handelt es sich beim Plangebiet sowie dem südwestlichen Umfeld um eine Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung, jedoch liegen auch teilweise akustische und visuelle Beeinträchtigungen entlang von Straßen vor. (LRP 2023).

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Bersenbrück ist das Plangebiet sowie der westlich angrenzende Bereich derzeit als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt. Im Südosten des Plangebietes sind zwei Gebäude, das „Steinwerk und Backhaus zum ehemaligen Hof Schulte zu Rüssel“, gekennzeichnet als Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen. Die Flächen südlich, westlich und nördlich liegen im LSG, westlich besteht das Archäologische Denkmal Wittekindsburg. Südöstlich des Plangebietes liegt zudem das gem. §§ 24/30 BNatSchG / NNatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Feuchtgebiet bei Rüssel“.

Da der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 66 der Gemeinde Ansum von den Darstellungen des geltenden FNPs abweicht, ist zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB eine entsprechende parallele Änderung des FNPs erforderlich.



Vorentwurf zum B-Plan Nr. 66 der Gemeinde Ansum (Stand: 12.06.2024)

Planungsabsicht (siehe auch den anliegenden Plan-Vorentwurf):

Die im Änderungsbereich ansässige Firma Hansalog, eine mittelständische Unternehmensgruppe mit Hauptsitz in Ankum und drei weiteren Standorten in Deutschland (Hamburg, Dortmund, München), hat in den letzten Jahren stark expandiert und zählt nach eigener Aussage mit 2.000 betreuten Firmen aus allen Branchen zu den führenden Anbietern für die Entwicklung und den Vertrieb von Personalsoftware-Lösungen sowie Dienstleistungen. Da der Standort Ankum im baurechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) liegt, sind die nach § 35 BauGB gegebenen Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung ausgeschöpft. Durch die vorliegende Bauleitplanung sollen die aktuellen Erweiterungsabsichten ermöglicht und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert werden.

Gegenstand der Änderungsplanung ist im wesentlichen die Umwidmung von bislang dargestellten Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Hotel“ in Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Rechenzentrum“. Die im Änderungsbereich bereits bestehenden Betriebsgebäude- und Anlagen sollen planungsrechtlich abgesichert und angemessene Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Im Südteil des Änderungsbereichs ist der Neubau einer Kantine zur Verpflegung der örtlichen Mitarbeitenden sowie die Umnutzung des Baudenkmals „Steinwerk“ zu Wohnzwecken angedacht, insbesondere für Mitarbeiter anderer Standorte oder Kunden. Zudem sollen Angebote zur Kinderbetreuung in Form einer Krippe sowie einer Großtagespflege mit zwei Tageseltern für die Betreuung von insgesamt zehn Kindern geschaffen werden. Diese Angebote sollen in den bestehenden Nebengebäuden, u. a. im Baudenkmal „Backhaus“ realisiert werden.

Der Änderungsbereich soll wie bisher aus Norden von der „Wehberger Straße“ (K 144) aus über die bestehende Zu- und Ausfahrt erschlossen werden. Neue Zu- und Ausfahrten zur K 144 sowie eine öffentliche innere Erschließungsstraße sind nicht geplant.

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden insbesondere durch in Anspruchnahme bisher gärtnerischgenutzter Flächen eines bestehenden Gewerbebetriebes u.a. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet (u.a. Bodenversiegelungen, Tief- und Hochbaumaßnahmen, etc.). Dabei sind Umweltauswirkungen zu erwarten, die die Schwelle zur Erheblichkeit überschreiten könnten. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist im vorliegenden Fall insbesondere mit Auswirkungen zu rechnen auf: Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie auf den Menschen und seine Gesundheit (z. B. Verkehrslärm, Gewerbelärm sowie landwirtschaftliche Geruchsmissionen).

Gemäß Umweltatlas des Landkreises Osnabrück bestehen im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld keine Altlasten oder Altstandorte. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Hochwassergefahrengebieten (HQextrem-Bereichen).

Innerhalb des Änderungsbereichs liegen zwei Kulturdenkmale, die in der Planzeichnung entsprechend mit einem „D“ gekennzeichnet wurden. Gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz schließen diese einen sogenannten Umgebungsschutz ein (§ 8 NDSchG), wonach Denkmalen eine Umgebung zu erschaffen oder zu erhalten ist, in der sie gebührend zur Geltung kommen. Daher sind im Umfeld der Baudenkmale die geplanten Nutzungen und Baumaßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn mit der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück einvernehmlich abzustimmen.

Aufgrund der derzeit bereits bestehenden gewerblichen Nutzung, sowie der im Umfeld bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen, der bebauten Siedlungsbereiche und Straßen sind beim derzeitigen Stand der Planung nur Eingriffe mit geringer bis mittlerer Intensität zu erwarten. Insgesamt ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ein besonderes Konfliktpotential nicht zu erwarten bzw. es ist davon auszugehen, dass potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten baulichen Nutzung vermieden bzw. bewältigt werden können.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, zur Ermittlung bzw. Abschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte insbesondere für europarechtlich geschützte Tierarten (hier insbesondere Brutvögel) wurde erstellt und wird im Zuge der Planung berücksichtigt.

Zur Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind, neben den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, auch externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die Details der Ausgleichsmaßnahmen werden im Laufe der Planverfahren konkretisiert und ggf. mit den zuständigen Behörden vorabgestimmt.

Umweltprüfung und Umweltbericht:

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht (UWB) zu beschreiben und zu bewerten. Dieser UWB wird gleichzeitig auch UWB zum B-Plan Nr. 66 der Gemeinde Ankum. Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen liegen bereits vor:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, insbesondere zur Avifauna (Bio-Consult, 13.04.2022);
- Schalltechnischer Bericht zum geplanten Betrieb Hansalog - Neubau Bürogebäude und Erweiterung des Mitarbeiter-Parkplatzes (ZECH Ingenieurgesellschaft, 18.03.2020).

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen sollen folgende Gutachten und Fachbeiträge erstellt werden:

- Geruchsgutachten zu Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung (sofern erforderlich);
- Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrs- und Gewerbelärm);
- Wassertechnische Voruntersuchung mit Nachweis der schadlosen Ableitung/Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers und zur Ableitung des Schmutzwassers sowie mit Hinweisen zur unabhängigen Löschwasserversorgung;
- Naturschutzfachliche Beurteilung mit Aussagen zu möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, zu Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung sowie zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (wird in den Umweltbericht integriert).

Darüber hinaus liegen vor:

- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück 2004;
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück Neuaufstellung 2024 (2. Auslegungsfassung, Mai 2024);
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück 2023;
- Flächennutzungsplan (FNP) Samtgemeinde Bersenbrück.