

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)

Gemeinde Ankum (Landkreis Osnabrück)

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 66 „Sondergebiet Rechenzentrum am Lordsee“ - mit paralleler 94. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Bersenbrück

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. Im Parallelverfahren erfolgt die 94. Änderung des FNPs der Samtgemeinde Bersenbrück, die einen etwas kleineren Geltungsbereich aufweist.

Plangebiet / Bestandssituation / Fachplanungen:

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet 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.



Luftbild des Plangebietes (gelber Umring = räumlicher Geltungsbereich)

Da der vorliegende B-Plan tlw. von den Darstellungen des geltenden FNPs abweicht, erfolgt parallel die 94. Änderung des FNPs. Gegenstand der Änderung ist im wesentlichen die Umwidmung von bislang dargestellten Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Hotel“ in Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Rechenzentrum“. Für das Areal besteht derzeit noch kein Bebauungsplan.

Planungsabsicht (siehe auch den anliegenden Plan-Vorentwurf):

Mit der vorliegenden Planung werden insbesondere die nachstehenden städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:

- Die im Plangebiet 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. Hierzu ist die Festsetzung von Sondergebieten nach § 11 BauNVO (sonstige Sondergebiete) mit zwei unterschiedlichen Zweckbestimmungen geplant.
- Im nördlichen Teil des Plangebiets wird das ca. 1,3 ha großes Sondergebiet 1 (SO1) mit der Zweckbestimmung „Rechenzentrum“ ausgewiesen. In dieser Fläche besteht bereits das derzeitige Firmengebäude mit Parkplätzen und sonstige Außenanlagen; zwei ehemalige landwirtschaftliche Gebäude wurden für die geplante Betriebserweiterung im Jahr 2021 bereits abgerissenen. Im SO1 sollen insbesondere die bestehenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen planungsrechtlich abgesichert werden. Hierzu gehört auch das neue dreigeschossige Büro- und Seminargebäude. Für dieses Gebäude wurde vorab eine Baugenehmigung vom Landkreis Osnabrück erteilt. Zudem sollen die bestehende Parkplatzflächen entsprechend des Bedarfs erweitert werden.
- Im ca. 0,4 ha großen südlichen Teil des Plangebiets wird das Sondergebiet (SO2) mit der Zweckbestimmung „Rechenzentrum, Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnungen, Kantine, Kindergrößtagespflege, Kinderkrippe“ ausgewiesen. Es ist der Neubau einer Kantine zur Verpflegung der örtlichen Mitarbeitenden sowie die Umnutzung des Baudenkmals „Steinwerks“ 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.

Damit erhalten in der Planung die Belange der Wirtschaft, des Arbeitsmarktes und der städtebaulichen Fortentwicklung ein besonderes Gewicht.

Im SO1 werden maximal drei (III), im SO2 maximal zwei (II) Vollgeschosse zugelassen. Die Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ / GFZ) betragen im SO1 0,6/1,8 und im SO2 0,6/1,2. Es ist eine offene Bauweise (o) geplant. Sonstige Details werden im weiteren Verfahren festgelegt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Neubau des Büro- und Seminargebäudes an der Wehberger Straße (K 144) erfolgte u.a. auch eine Vorabstimmung mit dem Fachdienst Straßen beim Landkreis Osnabrück, da das neue Gebäude tlw. innerhalb der 20 m-Bauverbotzone steht (auch das abgerissene Altgebäude stand bereits tlw. innerhalb der 20 m Bauverbotzone). Seitens des Fachdienstes Straßen wurde dem Neubau zugestimmt. Im B-Plan wird die Baugrenze in diesem Bereich dementsprechend an das neu errichtete Gebäude angepasst.

Das gesamte SO soll im Norden von der „Wehberger Straße“ (K 144) aus über die vorhandene Zufahrt intern erschlossen werden. Weitere Zufahrten sind nicht geplant und werden, zur Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, durch entsprechende Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt auch nicht zugelassen.

Das am Südrand des Plangebietes bestehende Gewässer wird erhalten und als Wasserfläche ausgewiesen; zudem wird als Pufferzone zum südlich angrenzenden Lordsee sowie zur Erhaltung bestehender Bäume eine private, 10 m breite Fläche für Schutz- und Pflegemaßnahmen im B-Plan festgesetzt.

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 Plangebietes 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 artenschutzrechtliche 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 von der Gemeinde angestrebte Vollkompensation soll daher voraussichtlich auf externen Kompensationsflächen erfolgen. 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 zur 94. Änd. des FNPs.

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).

Ferner 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.