



# SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK

Landkreis Osnabrück

## 71. Änderung

## des Flächennutzungsplanes



### Begründung

gem. § 5 (5) BauGB

(Vorlage zum Feststellungsbeschluss)

Projektnummer: 213052

Datum: 2016-10-06

---

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Johannes Eversmann

Wallenhorst, 2016-10-06

Proj.-Nr.: 213052

**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

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Planungserfordernis</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planungsleitlinien</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Inhalte der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht und Grünordnung - Eingriffsregelung</b> .....	<b>10</b>
7.1	Umweltbericht .....	10
7.2	Eingriffsbilanzierung .....	10
7.3	Grünordnung .....	11
7.4	Gesamtabwägung Natur, Landschaftsschutz .....	12
<b>8</b>	<b>Klimaschutz / Klimawandel</b> .....	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Technische Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>14</b>
10.1	Immissionen - Freizeitlärm .....	14
10.2	Immissionen - Landwirtschaft .....	15
<b>11</b>	<b>Sonstige Belange</b> .....	<b>16</b>
11.1	Altlasten / Bodenschutz .....	16
11.2	Denkmalschutz, Archäologie .....	16
11.3	Belange der Deutschen Bahn AG.....	16
<b>12</b>	<b>Gesamtabwägung</b> .....	<b>17</b>
12.1	Zusammenfassung der Behördenbeteiligung – Wesentliche Punkte .....	20
12.2	Zusammenfassung der Bürgerbeteiligung – Wesentliche Punkte .....	20
12.3	Zusammenfassung.....	21
<b>13</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk</b> .....	<b>25</b>

## Anlagen:

- Umweltbericht
- Schalltechnische Beurteilung
- Abwägungsvorlagen/Beschlussvorlagen zu den Verfahren gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB sowie §§ 3(2) und 4(2) BauGB

## Quellenangabe:

- Planunterlagen und Luftbilder :

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2012  LGLN  
Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück

## 1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Im Jahre 2006 ist im Nahbereich zum Alfsee die Freizeitanlage „Erlebnisland Irrgarten-Alfsee“ mit einem Heckenlabyrinth entstanden. Im Laufe der Jahre ist diese Anlage (ca. 12.600 m<sup>2</sup>) zu einem Spiel- und Tobe-Paradies für Kinder weiter entwickelt worden. Viele Aktivitäten, wie der „größte runde Irrgarten Deutschlands“, Streichelwiesen, Strohpfeilpyramiden, Buddel- und Matschanlagen als auch Grill- und Picknickecken usw. bieten Familien, Schulklassen, Kindergärten und Ausflugsgruppen Freiräume zur Entspannung. Auf Anfrage wurden auch Nachtwanderungen im Irrgarten und Bogenschießen für Gruppen angeboten.

Neben den Spielbereichen ist auch eine großzügige Stellplatzanlage vorhanden, die auch von Bussen angefahren werden kann. Weiterhin gehört auch ein Kiosk mit sanitären Anlagen zum Bestand. Während die Anlage in den Monaten von März bis Oktober täglich geöffnet ist, wird sie in den Wintermonaten November bis Februar geschlossen; auf Anfrage ist ein Besuch hingegen möglich.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Rieste/Samtgemeinde Bersenbrück. Die vier Samtgemeinden im nördlichen Osnabrücker Land – Artland, Bersenbrück, Fürstenau und Neuenkirchen – bilden die touristische Erlebnisregion Artland. Hier befinden sich zahlreiche interessante Ausflugsziele, wie z.B. der Alfsee, die Bauernhöfe, Schlösser und Steingräber, die auch über ein gut ausgebautes Radwegenetz zu erreichen sind. Die Freizeitanlage ist in diversen Werbeunterlagen, z.B. des „Tourismusvereins Erlebnis Alfsee“ erwähnt

Diese Freizeitanlage befindet sich ca. 1,0 km östlich des Alfsees. Im Nahbereich des Sees ist ein Ferien- und Erholungspark errichtet worden, der Besuchern und Touristen neben der Bademöglichkeit und der Wasserskianlage auch einen Camping-Platz und großes Angebot an Ferienwohnungen/-häuser zur Verfügung stellt.

Der Wandel von Teilbereichen ehemals landwirtschaftlicher Nutzungen zu touristischen Erholungsräumen im Nahbereich zum Alfsee wird durch die Samtgemeinde Bersenbrück gezielt verfolgt und durch den Landkreis Osnabrück unterstützt. So stellt das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück (2004) den besiedelten Bereich des Ferien-/Erholungsparks am Alfsee, der unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzt, als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe für den Fremdenverkehr, als Vorranggebiet starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung und als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt dar. Das Plangebiet selbst wird als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft dargestellt, aber auch durch das Vorsorgegebiet für Erholung überlagert.

Aufgrund der großen Anfragen durch angereiste Touristen als auch Gruppen beabsichtigt der Eigentümer dieser Freizeitanlage zu erweitern. Die südlich angrenzende Fläche steht zur Verfügung. Auf einer Fläche von ca. 10.100 m<sup>2</sup> sind neben einem Gehege für Kleintiere, einem Werkstattgebäude, einer Unterstellhalle auch Spielflächen für einen Rutschenturm und für eine Bahnanlage für Bergkettcars geplant.

Das Grundstück ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bersenbrück für den derzeit schon bebauten/genutzten Bereich als Sondergebiet SO „Freizeit/Infrastruktur/Sportareal“ ausgewiesen, die südlich angrenzende Erweiterungsfläche ist als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Damit dieses Grundstück bebaut werden kann, ist es erforderlich, für diesen Bereich den Flächennutzungsplan zu ändern und einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB in Abstimmung mit dem Bauherrn und der Gemeinde durchgeführt. Für die südlich angrenzende Fläche soll ebenfalls ein Sondergebiet „Freizeitinfrastruktur/Sportareal“ dargestellt werden.

Durch die Industrie- und Handelskammer ist im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens folgende Stellungnahme eingegangen, die das Planvorhaben generell begrüßt:

*„Die Samtgemeinde Bersenbrück bzw. Mitgliedsgemeinde Rieste entsprechen mit dieser Planung insbesondere den Belangen des § 1 Abs. 6 Nr. 8 a u. c BauGB (Belange der Wirtschaft sowie Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen) und § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB (Belange von Sport, Freizeit und Erholung). Denn mit der Planaufstellung werden einem ortsansässigen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten und damit die Schaffung eines wettbewerbsfähigen Standortes gegeben. Daher handelt es sich bei dieser Bauleitplanung auch um eine wirtschaftsfördernde Maßnahme, die die positive Entwicklung eines bereits vorhandenen Betriebes und damit auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Arbeitsmarktregion fördert. Ebenso dient die Anlage der Freizeitgestaltung und Erholung von Kindern, Jugendlichen und Familien und ist eine hervorragende Ergänzung bereits vorhandener Freizeitangebote im Bereich des Erholungsgebietes Alfsee.“*

Das Verfahren der 71. Änderung des FNP ist wie folgt durchgeführt worden:

Der Aufstellungsbeschluss zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Sitzung des Samtgemeindeausschusses der Samtgemeinde Bersenbrück am 16.09.2013 gefasst worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.11.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB wurde wie folgt durchgeführt:

- Öffentliche Bekanntmachung am 27.11.2013
- Auslegung des Vorentwurfs der 71. Änd. FNP mit Begründung in der Zeit vom 29.11.2013 bis einschl. 13.12.2013
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben v. 21.11.2013

Die öffentliche Auslegung wurde am 27.02.2014 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.03.2014 bis einschl. 07.04.2014. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in der Gemarkung Rieste, Flur 17.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1 ha.



Abb.: Übersicht (ohne Maßstab)

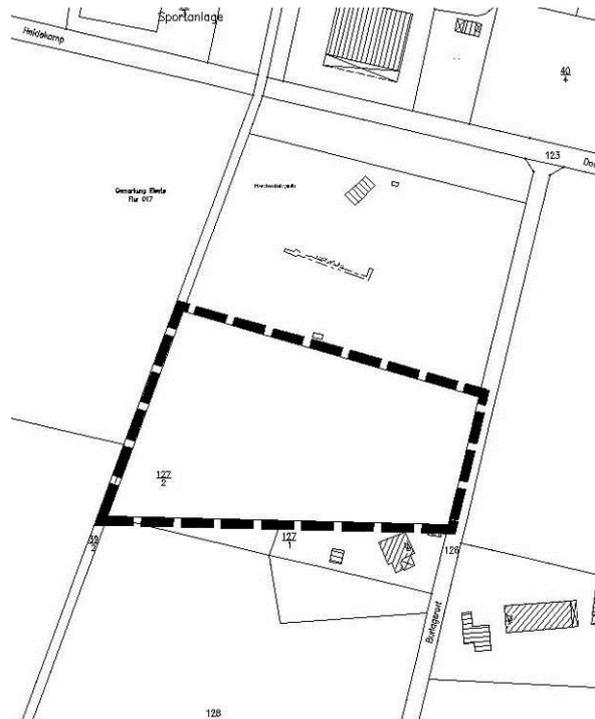


Abb.: Geltungsbereich mit Luftbild und Kataster (ohne Maßstab)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 39 „SO-Freizeitanlagen - Irrgarten u.a.“ der Gemeinde Rieste wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Auf der Planzeichnung ist das Plangebiet im M 1:2.000 dargestellt; die Übersichtskarte ist maßstabslos.

### 3 Übergeordnete Planungen

Das **Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück** (2004) sieht den besiedelten Bereich von des Ferien-/Erholungsparks am Alfsee, der unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzt, als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe für den Fremdenverkehr, als Vorranggebiet starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung und als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt vor.

Das Plangebiet selbst wird als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft dargestellt, aber auch durch das Vorsorgegebiet für Erholung überlagert.

Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich regionalbedeutsame Wander- und Radwanderwege. Der ca. 1,0km östlich gelegene Alfsee ist als regional bedeutsame Sportanlage für den Wassersport dargestellt.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb des Naturparks „Nördlicher Teutoburger Wald / Wiehengebirge Osnabrücker Land e.V. Es besteht die Absicht diesen Naturpark als „Naturpark TERRA vita“ in die Marketingarbeit des Tourismusverbandes Osnabrücker Land einzubeziehen.

Weiterhin ist dem RROP zu entnehmen, dass die Entwicklung und Belegung des Fremdenverkehrs im Osnabrücker Land an geeigneten Standorten durch entsprechende Investitionsplanungen gefördert werden sollen. Insbesondere sind zielorientierte Maßnahmen im Rahmen des Fremdenverkehrsmarketing vorzunehmen, um Investoren zu aktivieren und die Übernachtungszahlen im Tourismusbereich zu erhöhen.

Abschließend ist festzustellen, dass mit dieser Planung den Anforderungen des RROPs entsprochen wird.

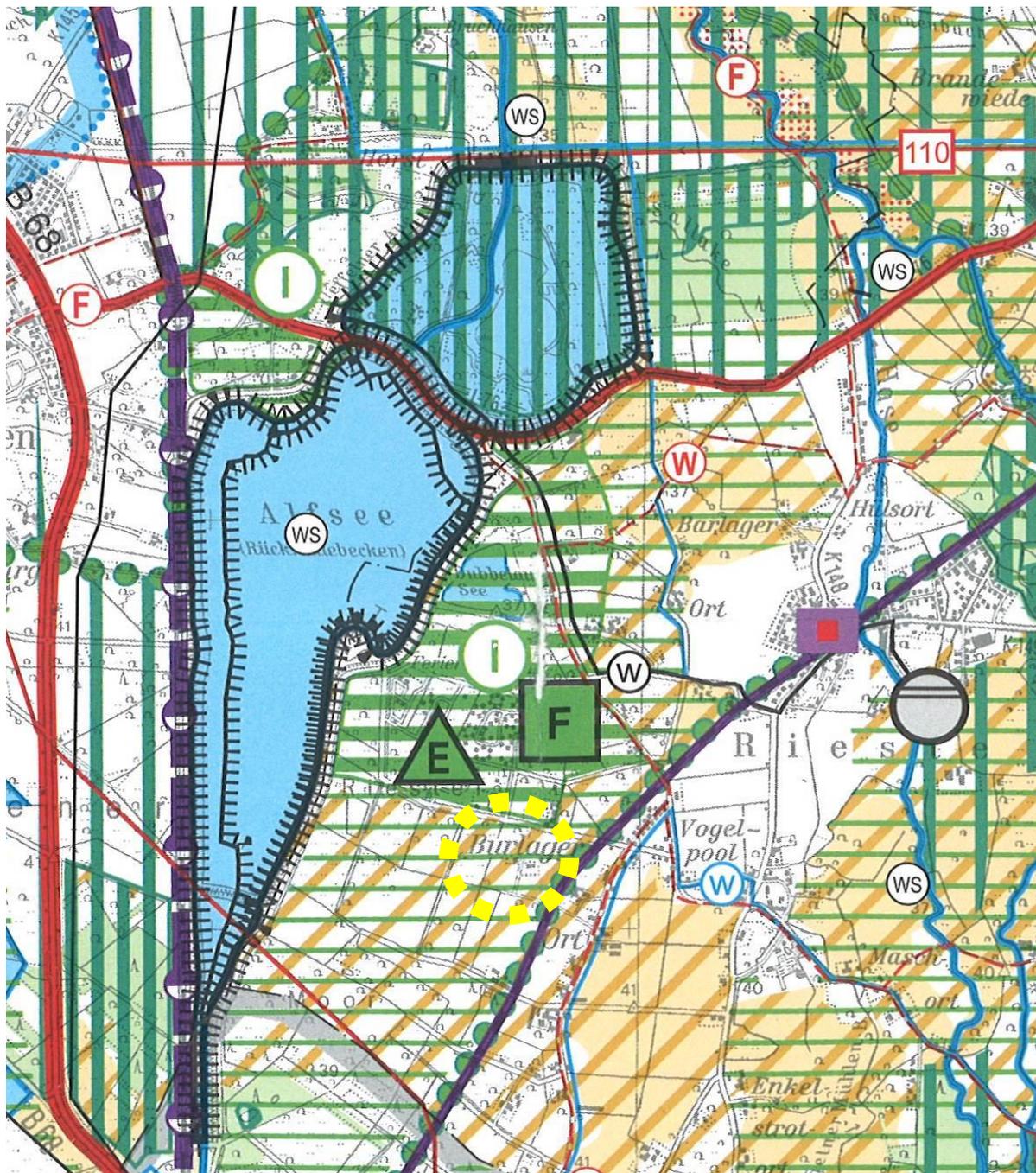


Abb.: Regionales Raumordnungsprogramm LK Osnabrück ( 2004)



**⇒ Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Bauflächen werden nur in dem Umfang ausgewiesen, wie sie sich aus dem zu anstehenden Bedarf unter Berücksichtigung einer maßvollen zukünftigen Entwicklung ergeben. Im vorliegenden Fall liegt das konkrete Erweiterungsbedürfnis einer hier ansässigen Freizeitanlage vor, das sich auf den gesamten Bereich der zu überplanenden Fläche bezieht.

**⇒ Gestaltung des Siedlungs- und Landschaftsbildes**

Die neuen Bauflächenausweisungen stehen im baulich-räumlichen Zusammenhang mit bereits bestehenden besiedelten Bereichen einer Freizeitanlage. Es soll ein unmittelbarer Anschluss an das bestehende Nutzungsgefüge und keine abgesetzte Lage der zusätzlichen Bauflächen entstehen, wobei äußere Einflussfaktoren, hier insbesondere die Immissionsverhältnisse in Bezug auf die vorhandene Wohnbebauung, bei der Standortentscheidung zu beachten sind.

**⇒ Belange der Wirtschaft**

Die Samtgemeinde Bersenbrück möchte der in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorliegenden Planbereich schon vorhandenen ansässigen Freizeitanlage die Option einer betrieblichen Erweiterung planungsrechtlich eröffnen, um dadurch eine Stärkung der mittelständisch geprägten Wirtschaftsstruktur zu erzielen. Die Sicherung vorhandener und die Schaffung neuer touristischer Angebote ist hierbei als maßgebliches Ziel der Flächenerweiterung anzusehen.

**⇒ Belange der gesunden Wohnverhältnisse / Immissionsschutz**

Der Schutz der Wohnbevölkerung gegenüber Bauflächen mit einer Nutzung als „Freizeitanlage“ soll bei der vorliegenden Planung Berücksichtigung finden. Südwestlich des Erweiterungsbereiches ist ein Wohngebäude außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage (sog. Außenbereichs-Wohnnutzung) vorhanden, deren spezifisches Immissionsschutzbedürfnis zu beachten ist.

Diese Nachbarschaft hatte nach Kenntnis der Samtgemeinde Bersenbrück bislang nicht zu Konflikten geführt, so dass mit Einleitung des Planverfahrens davon ausgegangen wurde, dass auch eine maßvolle Erweiterung der gewerblichen Nutzung – unter Beachtung beschränkender Auflagen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen sind – hier durchaus vertretbar ist. Eine schaltechnische Beurteilung wurde erarbeitet; die Ergebnisse wurden im Bebauungsplan berücksichtigt (siehe hierzu Gesamtabwägung unter Punkt 12 dieser Begründung).

## 5 Inhalte der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mittels der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für den Erweiterungsbereich (südlich angrenzende Fläche) eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit/Infrastruktur/Sportareal“ ausgewiesen.

Nachfolgend ist die Darstellung der 71. Änderung aufgezeigt:

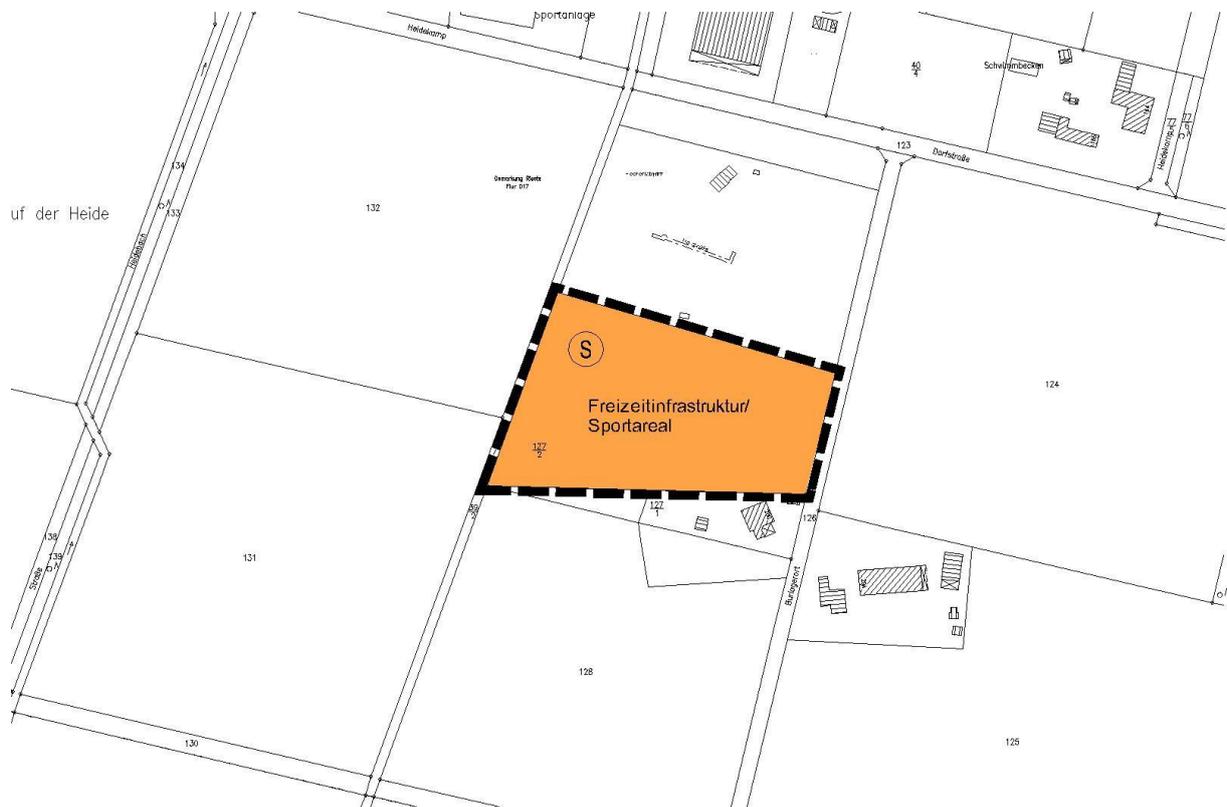


Abb.: Darstellung der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

Im Parallelverfahren ist ebenfalls der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 39 „SO-Gebiet Freizeitanlagen – Irrgarten u.a.“ (Gemeinde Riester) aufgestellt worden.

Nachfolgend ist die Planzeichnung dazu abgebildet:

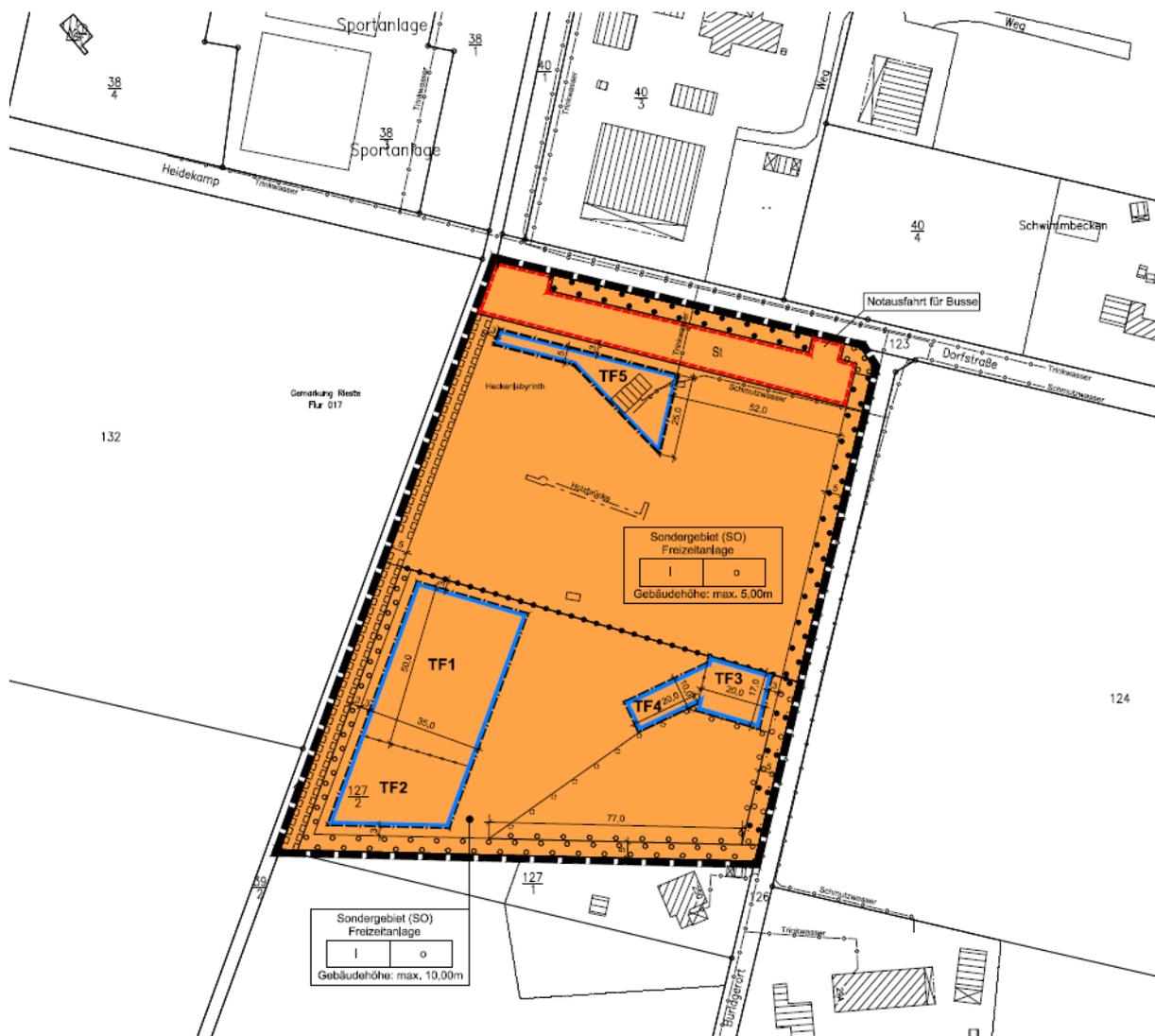


Abb.: Ausschnitt aus der Planzeichnung- vorhabenbez. B-Plan Nr. 39 ( ohne Maßstab)

## 6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die "Bootshafenstraße", die unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches verläuft, erschlossen. Entsprechende Ausschilderungen sowie Werbeunterlagen, die auf die Erreichbarkeit der Freizeitanlage über die Bootshafenstraße hinweisen, sind derzeit schon vorhanden. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind entbehrlich.

Über die Bootshafenstraße wird sowohl der westlich des Plangebietes vorhandene Ferien-/Erholungspark am Alfsee als auch die nordöstlich gelegene Ortschaft Rieste schnell erreicht.

Der Ausbauzustand der Bootshafenstraße lässt den KFZ-Verkehr (auch Busse etc.) zu, ist aber insbesondere auch für den Alternativverkehr, Radfahrer und Spaziergänger, bestens geeignet. Die Dorfstraße bzw. der Heidekamp sind Teil der Wanderroute „Nachtigall“; Anschlüsse an weitere ausgewiesene Rad-/Wanderwege im Nahbereich sind vorhanden.

Am nördlichen Plangebietsrand wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan eine großzügige Stellplatzfläche festgesetzt, die Pkws und Bussen zur Verfügung steht. Der festgesetzte Bereich für die Zu- und Abfahrt befindet sich am nordwestlichen Randbereich. Die Stellplatzanlage ist derzeit für bis zu 48 PKWs ausgelegt.

Das Anfahren von Bussen geschieht allerdings nur selten. Im Nahbereich zum Kreuzungsbereich Heidekamp-Burlager Ort ist dafür eine Notausfahrt vorhanden. Grundsätzlich ist diese Zuwegung allerdings durch eine Schrankenanlage geschlossen; sie wird nur im Bedarfsfall kurzzeitig geöffnet. Innerhalb des Plangebietes ist eine Wendemöglichkeit für Busse vorgesehen.

Die interne Erschließung des Plangebietes wird über Graswege und Wege mit wassergebundenen Decken gesichert; zur Erschließung des Erweiterungsgebietes werden die vorhandenen Wegeführungen im nördlichen Teilbereich aufgegriffen und fortgeführt.

## 7 Umweltbericht und Grünordnung - Eingriffsregelung

### 7.1 Umweltbericht

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beizufügen und wird Bestandteil der Gesamtabwägung. Der Umweltbericht ist dem Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beigefügt worden.

Im Umweltbericht wird zusammenfassend ausgesagt: Für den Geltungsbereich wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und –bewertung durchgeführt und prognostiziert, welche Auswirkungen die geplante Erweiterung der Freizeitanlage auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat.

Der vorliegende Umweltbericht kommt zu dem Schluss, dass nach Durchführung der verschiedenen Maßnahmen (Vermeidung, Kompensation, Monitoring) keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbleiben. Die Beeinträchtigungen i. S. der Naturschutzgesetzgebung werden vollständig kompensiert

Weitere Ausführungen dazu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### 7.2 Eingriffsbilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits wird der Eingriffsflächenwert, der den Funktionsverlust symbolisiert, dem Kompensationswert gegenübergestellt.

**Eingriffsflächenwert            -    Geplanter Flächenwert            =    Kompensationsdefizit**

**10.105 WE                            -    6.331 WE                            =    3.774 WE**

Eine Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten.

Es sollen entsprechend der Vorgaben des § 15 BNatSchG die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden.

Geeignete Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 39 stehen auf Ersatzflächen im Kompensationsflächenpool Hof Wittfeld zur Verfügung. Der Vorhabenträger wird durch die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages das ökologische Defizit ausgleichen.

Durch den **Nachweis von 3.774 Werteinheiten** aus dem Kompensationsflächenpool kann das Defizit des vorliegenden Bebauungsplanes vollständig kompensiert werden.

Insgesamt betrachtet, verbleiben keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild.

### 7.3 Grünordnung

Innerhalb des Plangebietes sind Maßnahmen zur Grünordnung vorgesehen.

Die nachfolgend aufgeführten Regelungen -textliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „SO Freizeitanlagen – Irrgarten u.a.“ tragen einer Durchgrünung und Eingriffsminimierung innerhalb des Plangebietes Rechnung:

#### **§ 6 Natur und Landschaft**

##### **a) Flächen mit Pflanzbindung (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

***Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung sind nach Maßgabe der Pflanzenliste des Umweltberichtes zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.***

##### **b) Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b)**

***Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Erhalt von Pflanzbindung sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen an Ort und Stelle vorzunehmen.***

##### **c) Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) 25 a und b)**

***Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind mit Pflanzen gem. der Pflanzenauswahlliste zu bepflanzen; die Pflanzung muss flächig erfolgen.***

***Alle Gehölzbestände innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern bzw. bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen an Ort und Stelle vorzunehmen.***

#### **Standortgerechte, heimische Gehölze für die Flächen mit Pflanzbindung (Auswahlliste):**

**Baumarten:**

<b>Feld-Ahorn</b>	<b><i>Acer campestre</i></b>
<b>Hainbuche</b>	<b><i>Carpinus betulus</i></b>
<b>Eingrifflicher Weißdorn</b>	<b><i>Crataegus monogyna</i></b>
<b>Esche</b>	<b><i>Fraxinus excelsior</i></b>
<b>Holz-Apfel</b>	<b><i>Malus sylvestris</i></b>
<b>Zitter-Pappel</b>	<b><i>Populus tremula</i></b>
<b>Vogel-Kirsche</b>	<b><i>Prunus avium</i></b>
<b>Stiel-Eiche</b>	<b><i>Quercus robur</i></b>
<b>Eberesche</b>	<b><i>Sorbus aucuparia</i></b>

**Straucharten:**

<b>Kornellkirsche</b>	<b><i>Cornus mas</i></b>
<b>Hartriegel</b>	<b><i>Cornus sanguinea</i></b>
<b>Hasel</b>	<b><i>Corylus avellana</i></b>
<b>Pfaffenhütchen</b>	<b><i>Euonymus europaeus</i></b>
<b>Faulbaum</b>	<b><i>Frangula alnus</i></b>
<b>Heckenkirsche</b>	<b><i>Lonicera xylosteum</i></b>
<b>Schlehe</b>	<b><i>Prunus spinosa</i></b>
<b>Hunds-Rose</b>	<b><i>Rosa canina</i></b>
<b>Brombeere</b>	<b><i>Rubus fruticosus</i></b>
<b>Holunder</b>	<b><i>Sambucus nigra</i></b>
<b>Sal-Weide</b>	<b><i>Salix caprea</i></b>
<b>Ohr-Weide</b>	<b><i>Salix aurita</i></b>
<b>Grau-Weide</b>	<b><i>Salix cinerea</i></b>
<b>Gemeiner Schneeball</b>	<b><i>Viburnum opulus</i></b>

**d) Minimierung der Flächenversiegelung, maximale Grundflächenzahl**

Gemäß § 19 (4) BauNVO ist innerhalb des Plangebietes eine maximale GRZ von 0,5 - einschließlich Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen- zulässig.

**§ 7 Bodenversiegelung (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Die Stellplätze, Straßen, Wege und Plätze innerhalb des Sondergebietes sind mit versickerungsfähigen Belägen (Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

**7.4 Gesamtabwägung Natur, Landschaftsschutz**

Die Samtgemeinde Bersenbrück stellt die Umweltbelange sowie die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes gleichrangig mit den übrigen Belangen gem. §1(6) BauGB, hier speziell die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, in die Abwägung ein.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes und Ausgleich der externen Kompensation von **3.774 Werteinheiten** wird diesem Abwägungsgebot und Abwägungsergebnis entsprochen.

Folgender Hinweis ist zu beachten:

Zur Vermeidung des Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG muss die Baufeldräumung (erste Inanspruchnahme der Ackerflächen, Gehölzrodungen) außerhalb der Brutzeit

und damit ab Anfang August bis Ende Februar erfolgen. Andernfalls ist direkt vor Inanspruchnahme der Flächen durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass keine Brutvorkommen europäischer Vogelarten vorliegen.

Insgesamt betrachtet, verbleiben keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild.

## 8 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.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass mit diesem Bauleitplan der derzeit vorhandene Zustand bauleitplanerisch verbindlich festgesetzt wird. Bauliche Erweiterungsmaßnahmen sind nur in einem geringen Ausmaß angedacht. Im Zusammenhang mit diesem Bauleitplanverfahren ist festzustellen, dass keine Wertelemente mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft vorhanden bzw. betroffen sind. Die Nutzungsverdichtung innerhalb bereits bebauter Bereiche vermeidet die Inanspruchnahme zusätzlicher bisher unbebauter Flächen und trägt somit den grundsätzlichen Zielen des Klimaschutzes Rechnung.

## 9 Technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Sondergebietes mit Wasser, Elt. einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt durch Erweiterungen des vorhandenen Leitungsnetzes.

Das Plangebiet kann bei Verwirklichung an die öffentliche Trinkwasserversorgung des „Wasserverbandes Bersenbrück“ angeschlossen und mit Trinkwasser versorgt werden.

Alle Erschließungsmaßnahmen werden zwischen der Gemeinde und den Trägern der Ver- und Entsorgung vor Beginn von Baumaßnahmen einvernehmlich abgestimmt. Die Anforderungen zum Schutz bestehender Leitungen sind zu beachten. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die erforderlichen Erkundigungen über vorhandene Leitungen bei den Trägern der Ver- und Entsorgung einzuholen.

Innerhalb des derzeit schon bebauten/genutzten Bereiches (nördlicher Teilbereich) wird das anfallende Regenwasser/Oberflächenwasser versickert. Eine Versickerung ist ebenfalls für den Erweiterungsbereich vorgesehen. Durch die geplanten Maßnahmen auf der südlichen Erweiterungsfläche entstehen nur geringe substantielle Veränderungen, so dass eine deutliche Mehrbelastung der Vorfluter gegenüber dem bisherigen Planungsstand ausgeschlossen werden kann. Hierzu wird rechtzeitig durch den Grundstückseigentümer ein Wasserrechtsantrag beim Landkreis Osnabrück — Untere Wasserbehörde — gestellt.

Für die Schmutzwasserbeseitigung ist ein Anschluss an die im nördlich angrenzenden Baugebietes vorhandenen Schmutzkanalleitungen vorgesehen. Das Grundstück des Irrgartens und die benachbarten Wohngrundstücke sind per Druckentwässerung an den öffentlichen Schmutzkanal angeschlossen. Auch der jetzt zur Ausweisung anstehende Bereich wird an die Druckentwässerung mittels eines Kleinpumpwerkes angeschlossen.

Die vorhandenen Regen und Schmutzwasserkanäle sind nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan eingetragen worden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Folgende Hinweise sind in diesem Zusammenhang zu beachten:

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Kontakt E-Mail Adresse <mailto:T-NI-N-Pti-I 2-Sekretariat@telekom.de>

Die Beseitigung des anfallenden Hausmülls erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Der notwendige Brandschutz ist entsprechend den einschlägigen Bestimmungen und technischen Anforderungen zum Brandschutz sicherzustellen und bei Bedarf mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Erreichbarkeit der Erweiterungsflächen wird über den Unterhaltungsweg entlang des Grabens gesichert.

Am westlichen Plangebietsrand verläuft der Verbandsgraben des Wasser- und Bodenverbandes Nr. 70. In diesem Zusammenhang werden folgende Hinweise beachtet:

- Auf dem Plangrundstück wird ein 5 Meter breiter Gewässerrandstreifen ganzjährig freigehalten für die Grabenunterhaltung.
- Die Zufahrt und Abfahrt zu diesem Gewässerrandstreifen wird das ganze Jahr über möglich sein.
- Gemäß Verbandssatzung hat der Eigentümer die Verpflichtung der Aufnahme des anfallenden Räumgutes auf dem Anliegergrundstück.

## **10 Immissionsschutz**

### **10.1 Immissionen - Freizeitlärm**

Die Samtgemeinde Bersenbrück plant mit der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer Sonderbaufläche und die Gemeinde Rieste mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 die Ausweisung eines Sondergebietes. Das Plangebiet liegt außerhalb geschlossener Ortschaften, südlich und südöstlich grenzen Wohnhäuser und im Norden ein Reiterhof mit einem Cafe und der Haustierpark (Arche Alfsee) jeweils mit Wohneinheiten an.

Es ist die Ausarbeitung einer schalltechnischen Beurteilung erfolgt (siehe Anlage), in der die die Verträglichkeit der Lärmemissionen des geplanten Sondergebietes mit der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld (im Außenbereich) belegt worden ist.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Erweiterung der Freizeitanlage in der dargestellten Form aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Zudem sind die 71. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bersenbrück und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 „SO-Gebiet Freizeitanlage-Irrgarten u. a.“ der Gemeinde Rieste möglich.

### Freizeitlärm

Die Immissionsrichtwerte der Niedersächsischen Freizeitlärmrichtlinie werden um mindestens 4 dB(A) unterschritten. Die zulässigen Spitzenpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen werden ebenfalls unterschritten. Die Eingabedaten und die unten aufgeführten Auflagen sind hierbei zu beachten.

Organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des anlagenbezogenen Verkehrs auf den öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen sind hier ausreichend zu gewährleisten.

### Mögliche Auflagen für die Baugenehmigung (Formulierungsvorschlag)

- In der Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr ist der Betrieb der Anlage nicht zulässig. Ausnahmen können ggf. im Rahmen der seltenen Ereignisse zugelassen werden.

Hier ist darauf hinzuweisen, dass im Vorhaben- und Erschließungsplan eine Regelöffnungszeiten von 09.00 Uhr bis 20.00 h festgeschrieben ist.

## **10.2 Immissionen - Landwirtschaft**

Angrenzend zum Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ggf. einwirkenden Immissionen sind als Vorbelastung hinzunehmen.

Die Geruchsmissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung stellen für das Plangebiet kein Problem dar. Innerhalb des Plangebietes sind Wohnnutzungen, wie Wochenendhäuser oder Campingmöglichkeiten generell nicht vorgesehen.

Die Freizeitanlage wird von Tagesgästen besucht. Die Lage im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich ist bewusst gewählt. Daher ist nicht der Schutzanspruch eines Wohn- oder Mischgebietes anzusetzen. Ein entsprechendes Gutachten ist aus den o.g. Gründen entbehrlich.

## **11 Sonstige Belange**

### **11.1 Altlasten / Bodenschutz**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und das nahe Umfeld sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde Rieste keine Altablagerungen bekannt.

### **11.2 Denkmalschutz, Archäologie**

Hinweise auf denkmalrelevante Objekte im Planbereich oder dessen unmittelbarer Nähe liegen der Gemeinde Rieste nicht vor. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass Belange des Denkmalschutzes nicht betroffen sind.

Für den Fall archäologisch bedeutsamer Bodenfunde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu informieren, die sofort die zuständigen Behörden benachrichtigen wird. Die hierzu geltenden gesetzlichen Vorschriften werden beachtet.

Folgender Hinweis wird beachtet:

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 oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren z.B. Versteinerungen —, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, 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

### **11.3 Belange der Deutschen Bahn AG**

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

## 12 Gesamtabwägung

Nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren sowie der durchgeführten öffentlichen Auslegung wurde zunächst aufgrund umfassender Bedenken von Nachbarn gegen das Vorhaben bzw. die Erweiterung des Plangebietes eine Erörterung zwischen Gemeinde, Vorhabenträger, den Nachbarn und dem beauftragten Planungsbüro durchgeführt.

Ergebnis dieser Erörterung war, dass weder die öffentliche ausgelegte Planfassung noch die im Erörterungstermin am 30. September 2014 schon vorgestellten Änderungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Bebauungsplan eine Zustimmung der Nachbarn und auch zumindest der Mehrheit des Gemeinderates würde erreichen können.

Im Nachgang dazu haben auf Ebene des Bebauungsplanes weitere Abstimmungen zwischen Vorhabenträger, Gemeinde und Planungsbüro stattgefunden, dazu ist ein überarbeitetes Nutzungskonzept im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgelegt worden, welches einige substantielle Änderungsvorschläge beinhaltet.

Zudem werden in die Unterlagen Klarstellungen zu den Besucherzahlen und den eingestellten Prognosen dazu vorgenommen.

Folgende wesentlichen Änderungen sind vorgenommen worden:

### **Öffnungszeiten:**

Es wird als verbindliche Regelung festgeschrieben:

Die (Regel)- Öffnungszeiten sind nunmehr auf 09.00 Uhr bis 20.00 Uhr festgelegt - Öffnungszeit max. 11 Stunden je Tag.

### **Besucherzahlen:**

Folgende Erhebungsdaten zu den Besucherzahlen als Gesamtbesucherzahl je Monat aus dem Jahr 2014 liegen als Ist-Daten vor:

- Besucher im März 338
- April 1.487
- Mai 1.515
- Juni 2.371
- Juli 3.930
- August 3.571
- September 1.895
- Oktober 1.130

Das sind für das ganze Jahr 2014 in der Summe 16.237 Besucher.

Die Zählungen im Jahre 2015 ergaben vergleichbare Besucherzahlen mit monatlichen Schwankungen je nach Witterung.

Es ergibt sich ein Durchschnittswert bei 30 Tagen je Monat von:

- mindestens: von 10 Besuchern am Tag
- maximal: von 131 Besuchern / Tag

Die Spitzenbelastung an einem Tag (Sonntag) ist mit 273 Personen festgestellt worden.

Folgende Prognosewerte werden nun in der schalltechnischen Berechnung angesetzt:

- Öffnungszeit max. 11 Stunden je Tag
- Spitzenbelastung von max. 400 Besuchern pro Tag
- Durchschnittliche Verweildauer = 3 Stunden (im Durchschnitt)
- In der Anlage gleichzeitig mit Verteilung auf den Tag inkl. Spitzenzeiten und Überschneidungen = max. 130 Besucher = Zunahme um rd. 30 %

Es wurde angegeben, dass an einem Spitzentag maximal 400 Personen die Anlage besuchen. Bei einem Besetzungsgrad von 3 Personen je Pkw ergibt sich ein Pkw-Aufkommen von  $400 / 3 = 133$  Pkw / Tag. Jeder Pkw verursacht zwei Bewegungen. Eine Bewegung für die Anfahrt und eine für die Abfahrt. Somit ergeben sich je Tag maximal  $133 \times 2 = 266$  Pkw-Bewegungen je Tag.

Auch eine Erhöhung der Bewegungszahlen auf dem Parkplatz hätte nur einen geringen Einfluss auf die Beurteilungspegel. Zudem werden die Immissionsrichtwerte deutlich um mindestens 4 dB(A) unterschritten.

Insoweit ist hier mit entsprechenden Sicherheiten gerechnet und es ist eine ausreichende Prognosesicherheit gegeben.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bootshafenstraße und den hier vorhandenen Parkplatz. Dieser ist für die Besucherzahlen ausreichend groß bemessen, das zeigen die Erfahrungen der letzten Jahre. Neben der Haupteinfahrt/Ausfahrt besteht eine Notausfahrt, die aber in den letzten Jahren nicht benötigt wurde.

**Zum Busverkehr:** Im Jahre 2015 hat ein einziger Bus diesen Parkplatz angefahren, entgegen der Vermutungen aus der Nachbarschaft ist Busverkehr für diesen Standort völlig irrelevant, da die überwiegende Zahl der Besucher entweder mit dem Pkw, vor allem aber auch zu Fuß oder per Rad aus den umliegenden Freizeiteinrichtungen und Wohnanlagen das Gelände erreicht.

### **Planungs-/Nutzungskonzept**

#### **- Rutschenturm / Sprungkissen**

Die Rutsche darf bis zu einer Gesamthöhe von maximal 11,00m (inklusive Dachkonstruktion) ausgebaut werden; die maximale Plattformhöhe beträgt 8,50m.

In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass die nun geplante Rutsche am bisherigen Standort des Sprungkissens (also deutlich weiter entfernt zum südlich gelegenen Wohnhaus), im nördlichen Teilbereich, errichtet werden soll; stattdessen wird das Sprungkissen zukünftig in den südlichen Erweiterungsbereich verlagert.

Das absehbar zu erneuernde Sprungkissen ist nach Herstellangaben mit deutlich geringeren Geräuschemissionen versehen.

#### **- Tiergehege**

Das zugängliche Tiergehege wird an den nordöstlichen Randbereich der Erweiterungsfläche verlagert.

**- Kettcarbahn**

Der Spielbereich „Kettcarbahn“ wird auf den südwestlichen Teilbereich der Erweiterungsfläche beschränkt.

**- Gewächshaus**

Das zur Unterbringung und Überwinterung von Pflanzen dienende Gewächshaus wird in den zentralen Bereich verlagert.

**- Erschließung baulicher Anlagen**

Es ist generell vorgesehen, dass sämtliche baulichen Anlagen von Norden erschlossen werden, zudem dient die am Westrand des Plangebietes verlaufende Wegefläche am Graben als innere Erschließung.

**- Durchgrünung/ Bepflanzung**

Zukünftig sind im südlichen Erweiterungsbereich an den Plangebietsrändern durchgehend landschaftsverträgliche Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. So werden am östlichen und südlichen Plangebietsrand ein 5m breiter und am westlichen Plangebietsrand ein 3,00m breiter Pflanzstreifen angelegt.

Im Nahbereich des Flurstücks 127/1 (Gemarkung Rieste, Flur 017), am südöstlichen Plangebietsrand, wird eine dichte vollflächige Eingrünungsmaßnahme vorgesehen, die einen Mindestabstand von 40m zum Wohnhaus „Burlagerort 250“ zu den Spielflächen berücksichtigt. Weitere einzelne Pflanzen, bzw. Pflanzengruppen, durchgrünen die Erweiterungsfläche.

**- Regelöffnungszeiten**

Die (Regel-)Öffnungszeiten sind geändert worden: von 09.00 Uhr bis 20.00 Uhr als verbindliche Regelung mit Festsetzung im Bebauungsplan.

**- Zielgruppendefinition:**

Es ist eine Vorgabe definiert, dass weitergehende außergewöhnliche Veranstaltungen auf der Freizeitanlage nicht stattfinden dürfen.

In der Summe führen diese Änderungen gegenüber der bisher öffentlich ausgelegten Planfassung zum Erfordernis einer erneuten Auslegung, da die Grundzüge der Planung berührt sind und auch der Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne der Nachbarschaft in wesentlichen Punkten geändert worden ist. Dieses hat somit unmittelbare Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes in den zeichnerischen Festsetzungen mit:

- Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Wesentlich vergrößerte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Süden und Südosten des Plangebietes mit entsprechender Vergrößerung des Abstandes der Spielgeräte etc. zum hier angrenzenden Wohnhaus

Diese Änderungen hatten die Notwendigkeit einer erneuten Auslegung aller Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren zur Folge, nicht jedoch zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

## 12.1 Zusammenfassung der Behördenbeteiligung – Wesentliche Punkte

Im Rahmen der Beteiligungsverfahrens gem. §§ 4(1) und 4(2) BauGB wurden im Wesentlichen redaktionelle Hinweise zur Planzeichnung und Begründung vorgetragen (Versorgungsträger, Bahn, Landkreis).

Die Hinweise des Landkreises zur externen Kompensation sind beachtet worden, Zur Kompensation des ermittelten Defizites wird der Ersatzflächenpool „Hof Wittefeld“ genutzt. Es verbleiben keine nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben.

Die Hinweise der Landwirtschaftskammer zu pot. Geruchsimmissionen sind wie folgt in die Abwägung eingestellt worden:

Die Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung stellen für das Plangebiet kein Problem dar. Innerhalb des Plangebietes sind Wohnnutzungen, wie Wochenendhäuser oder Campingmöglichkeiten generell nicht vorgesehen. Die Freizeitanlage wird von Tagesgästen besucht. Die Lage im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich ist bewusst gewählt. Daher ist nicht der Schutzanspruch eines Wohn- oder Mischgebietes anzusetzen. Ein entsprechendes Gutachten ist aus den o.g. Gründen entbehrlich. Die genannten Aspekte zu landwirtschaftlichen Immissionen werden in die Begründung übernommen.

## 12.2 Zusammenfassung der Bürgerbeteiligung – Wesentliche Punkte

Hier ist zunächst voranzustellen, dass die zu beiden Beteiligungsverfahren (§§ 3(1) und 3(2) BauGB) seitens der Nachbarn (vertreten durch Rechtsanwalt) vorgetragenen Bedenken und Anregungen sich fast ausschließlich mit den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes befassen. Insoweit wird auf die dortige Abwägung in Zuständigkeit der Gemeinde Rieste verwiesen. Soweit in dieser Stellungnahme die Änderung des Flächennutzungsplanes angesprochen wird, ist dieses in die Abwägung eingestellt. Es sind deshalb auch in der vorgenannten Beschlussvorlage zur öffentlichen Auslegung nur die Auszüge aus der Stellungnahme abgedruckt, die das Änderungsverfahren FNP betreffen. Die Gesamtabwägung (Zusammenfassung) zum Bebauungsplan wird zur Übersicht und Information dem Samtgemeinderat mit vorgelegt.

Folgende Punkte werden hier noch einmal herausgestellt:

- Endgültigkeit der Abgrenzung auf Grundlage des seinerzeitigen Bauantrags für die jetzt betriebene und genehmigte Anlage: Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Daraus ist nun aber kein Planungsverbot für die Samtgemeinde und die Gemeinde abzuleiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Die Gemeinde sieht hier ausdrücklich Planungsbedarf, um die Angebote im Bereich der Freizeitinfrastruktur, gerade auch durch das vielfältige Angebot durch private Betreiber zu stützen und zu entwickeln. Der Betreiber hat hier den Antrag auf Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes an die Gemeinde gerichtet. Dem wird hier nach Prüfung entsprochen, die Gemeinde sieht hier entsprechend den ges. Bestimmungen im § 1 und gem. § 12 BauGB Planungsbedarf. Aufgrund dieser Aussage sowie der Mitteilung des Landkreises v. 22. Januar 2013 auf nachfolgende vom Vorhabenträger gestellte Bauvoranfrage zum Bau einer Unterstellhalle hat die Gemeinde bewogen, auf Antrag einen Bebauungsplan aufzustellen:

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Vorhabens ist wegen der Lage im Außenbereich nicht gegeben.

Ob eine Genehmigungsfähigkeit bestehen würde, wenn die Gemeinde Rieste für die geplante Nutzung einen **Bebauungsplan** aufstellt, wäre in einem gesonderten Bauantragsverfahren zu prüfen. Auch eine **Änderung des Flächennutzungsplanes** wäre erforderlich.

Ich empfehle, diese Thematik der notwendigen Bauleitplanung mit der zuständigen Gemeinde bzw. Samtgemeinde Bersenbrück zu besprechen. Hier liegt die Planungshoheit und müssten die entsprechenden Beschlüsse in den Gremien gefasst werden.

- Diese seitens der Nachbarn angesprochene „Endgültigkeit“ bezieht sich ausdrücklich nur auf die Genehmigungsfähigkeit weiterer Baumaßnahmen im Außenbereich. Ein Planungsverbot und eine Entwicklung über Bauleitplanung ist damit keineswegs ausgeschlossen worden. Die Betriebsfläche ist auch seinerzeit nicht festgeschrieben worden, es wurde (s.o.) Bezug genommen auf die seinerzeit geltenden baurechtlichen Bestimmungen in Anwendung der Lage im Außenbereich und einer Beurteilung des Vorhabens nach § 35 BauGB. Insoweit kann hier auch nicht auf § 31(2) BauGB verwiesen werden, der sich ausdrücklich mit Abweichungen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befasst. Ein solcher lag bisher gar nicht vor. Erst mit dem jetzigen Bauleitplanverfahren wird die Möglichkeit eröffnet, alle Belange, also die des Betriebes, der Nachbarschaft und sonstige öffentliche Belange umfassend in einen Planungs- und Abwägungsprozess einzustellen. Es liegt hier bisher überhaupt kein baugewidriges Vorhaben vor. Es wird auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, mit dem zunächst einmal die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftigen Bauvorhaben geschaffen werden soll. Insoweit ist gerade die geforderte Abstimmung sowie die Einstellung auch gerade der nachbarlichen Belange ausdrücklich Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Schon mit der Darstellung der bisherigen Betriebsfläche dieser Nutzung als Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan hat die Samtgemeinde Bersenbrück zum Ausdruck gebracht, dass ihr an einer entsprechend Nutzung und einem Freizeitangebot in der hier etablierten Form im Umfeld des Alfsees ausdrücklich Interesse besteht und die Entwicklung ausdrücklich damit gefördert. Diese Nutzung wird in den Prospekten (wie die Nutzungen in der Nachbarschaft auch) zum Freizeitangebot rund um den Alfsee ausdrücklich beworben und es ist Zielsetzung von Samtgemeinde und Gemeinde, die Freizeitinfrastruktur, auch gerade die Angebote im privaten Bereich, ausdrücklich zu fördern. Insoweit liegt ausdrücklich auch ein öffentliches Interesse vor.

### 12.3 Zusammenfassung

Für die Öffentlichkeit bestand zu Beginn des Verfahrens im Rahmen eines Erörterungstermins und später während der vierwöchigen öffentlichen Auslegung die Möglichkeit, sich im Rathaus über die Planungsabsichten der Gemeinde Rieste zu informieren. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat gezeigt, dass die unterschiedlichen Nutzungszuweisungen und –ansprüche schon heute nicht vollständig konfliktfrei sind.

Die von den Nachbarn im Umfeld des Plangebietes vorgetragenen Anregungen bezogen sich insbesondere auf die Themen „Lärmschutz“ und „Erschließung“. Im Rahmen der Abwägung wurde dargelegt, dass es hier aufgrund der gegensätzlichen Interessen und Nutzungsansprüche sicherlich nicht zu einem vollständigen Interessenausgleich kommen kann. Ein gewisses Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme und Toleranz musste vorausgesetzt werden. Unzulässige bzw. unverhältnismäßige oder gänzlich unzumutbare Störungen durch die geplante Erweiterung der Freizeitanlage sind nach den vorliegenden Gutachten sowie den in die Planung eingestellten Änderungen aufgrund von Anregungen der Bürger nicht zu erwarten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine schalltechnische Beurteilung als Fachgutachten erstellt worden, mit dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der Nieders. Freizeitrichtlinie eingehalten, sogar um mind. 4 bis 5 dB(A) unterschritten werden. Auflagen für die Baugenehmigung sind in der Beurteilung angegeben. Um den nachbarschaftlichen Bedenken zu begegnen, ist eine Eingrenzung des überbaubaren Bereiches sowie eine größere Pflanzfläche am südlichen Plangebietsrand vorgesehen worden, um die „baulichen Abstände“ zum Nachbargrundstück zu vergrößern. Zudem wurden Standorte von Spielgeräten verändert.

Die Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch entsprechende Aussagen in der Planbegründung berücksichtigt.

Von den zuständigen Naturschutzbehörden wurde die Einschätzung der Samtgemeinde Bersenbrück bestätigt, dass das FFH- und EU-Vogelschutzgebiet „Alfsee“ durch die geplante Erweiterung der Freizeitanlage nicht beeinträchtigt wird und keine artenschutzrelevanten Verbots- oder Beeinträchtigungstatbestände im Sinne der Naturschutzgesetzgebung vorliegen. Weitergehende Untersuchungen und Verträglichkeitsprüfungen waren daher nicht erforderlich.

Die Planung dient der Erweiterung und Umstrukturierung einer vorhandenen Freizeitanlage an diesem Standort. Deshalb stellt sich in diesem besonderen Planungsfall nach grundsätzlich anderen Nutzungsoptionen für die Plangebietsflächen nicht.

Da das Plangebiet sich im unmittelbaren Nahbereich eines Ferien-Erholungsparks am Alfsee befindet und eingebunden ist in touristischen Freizeitkonzepten der Samtgemeinde Bersenbrück und Gemeinde Rieste, ist auch die Betrachtung von Standortalternativen entbehrlich. Die Planung stützt sich im Weiteren auf die Vorgaben des RROPs des Landkreises Osnabrück, die für das Plangebiet „Vorsorgegebiet für Erholung“ vorsehen.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „SO-Gebiet Freizeitanlagen - Irrgarten u.a.“ ist aufgrund vorgenommener Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und sich daraus entsprechend notwendiger Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt worden. Diese betraf aber nicht die Inhalte der Änderung des FNP, so dass dort eine erneute Auslegung nicht erforderlich war.

Die Eingabe des seitens der Nachbarn beauftragten Rechtsanwalts als Vertreter der Anlieger im Rahmen der erneuten Auslegung des Bebauungsplanes benennt im Betreff aber auch die 71. Änderung des Flächennutzungsplanes, es sind in der Stellungnahme allerdings

fast ausschließlich Bedenken und Anregungen vorgetragen, die den Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die dazu erstellten Fachgutachten ansprechen.

Hier ist darauf hinzuweisen, dass mit der Stellungnahme zur erneuten Auslegung des Bebauungsplanes weitgehend Bedenken und Anregungen vorgetragen und somit wiederholt werden, die bereits mit Schreiben v. 03.04. 2014 vorgetragen worden sind, also im Rahmen der Gesamtabwägung oben bereits behandelt wurden.

Klarzustellen bleibt aber auch, dass die Abwägungsvorlage zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren v. 08.01. 2014 im Verfahren der öffentlichen Auslegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Bestandteil der Gesamtabwägung ist.

Weiter ist festzustellen, dass im Verfahren vor der öffentlichen Auslegung sowie im Vorwege der erneuten öffentlichen Auslegung verschiedene Abstimmungsgespräche mit den Beteiligten (Anlieger, Rechtsanwalt, Vorhabenträger, Gemeinde und Planungsbüro) stattgefunden haben, um eine Annäherung der Positionen zu erreichen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Bebauungsplan sind daraufhin in Vorbereitung der öffentlichen Auslegung umfassend überarbeitet und im Sinne der vorgetragenen Anregungen und Bedenken überarbeitet worden. Diese Änderungen werden in der nunmehr vorliegenden Stellungnahme zur erneuten Auslegung des Bebauungsplanes nicht gewürdigt bzw. weiter abgelehnt. Sie werden weitgehend gar nicht angesprochen oder als nicht ausreichend qualifiziert, wobei im Weiteren in wesentlichen Punkten (z.B. zur überarbeiteten und ergänzten schallt. Beurteilung) gar nicht auf die neuen Zahlen eingegangen wird, sondern fälschlicherweise Daten der ursprünglichen schallt. Beurteilung herangezogen werden. Insoweit werden die vorgenommenen Änderungen im Bebauungsplan bewusst oder unbewusst ignoriert.

Zum Flächennutzungsplanverfahren wird seitens der Anlieger bzw. des sie vertretenden Rechtsanwalts nur in einem Punkt vorgetragen:

Zitat:

„12. Eine Beschlussfassung der Änderung des FNP und des B-Plans würde gegen die Rechte meiner Mandanten verstoßen, weil

a) weder die geplanten Änderung des FNP noch des B-Plans hinreichend bestimmt sind, und

b) die Nachbarrechte meiner Mandanten in den beabsichtigten Planfestsetzungen sowie den Planbegründungen nicht beachtet worden sind.

Zur inhaltlichen Bestimmtheit derartiger Satzungen gehört insbesondere, dass sie auch Inhalt, Reichweite und Umfang der Änderungen "eindeutig" erkennen lassen müssen, damit auch die von der Baumaßnahme bzw. Änderung betroffenen Nachbarn erkennen können, welche Nutzungen konkret erlaubt werden sollen und welches Maß an Betroffenheit für die Nachbarn sich daraus ergibt.“ (Zitat Ende)

Hierzu ist festzustellen:

Dem wird widersprochen, die Änderung eines Flächennutzungsplanes stellt lediglich die Art der baulichen Nutzung nach ihrer allgemeinen Art dar (siehe § 1 Abs.1 BauNVO, hier sind keineswegs konkrete Betriebsbeschreibungen gefordert.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie die Beschreibungen und Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind hinreichend bestimmt und bilden eine konkrete, bei weitem ausreichende Grundlage für die zu stellenden Bauanträge, die dort vorzulegenden Unterlagen sowie das Baugenehmigungsverfahren. Insoweit werden die nebenstehenden Aussagen zurückgewiesen, auf die Abwägung oben wird verwiesen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist in der Begründung ausgeführt:

Mittels der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für den Erweiterungsbereich (südlich angrenzende Fläche) eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit/Infrastruktur/Sportareal“ ausgewiesen.

Im Parallelverfahren ist ebenfalls der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 39 „SO-Gebiet Freizeitanlagen – Irrgarten u.a.“ (Gemeinde Rieste) aufgestellt worden. Nachfolgend ist die Planzeichnung dazu abgebildet.

Das Vorhaben selbst ist unter Punkt 1 der Begründung zur Änderung des FNP beschrieben. Der Umweltbericht und die schalltechnische Beurteilung sind Bestandteil der öffentlich ausgelegten Unterlagen gewesen.

Insoweit liegt eine hinreichend konkrete Beschreibung der Planungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vor.

In der Zusammenfassung werden aus den o.g. Gründen die vorgetragenen Bedenken zurückgewiesen; die in die Abwägung eingestellten Unterlagen haben insgesamt ausgelegen, standen den Einwanderhebern zur Verfügung bzw. lagen zur Einsicht aus. Weitere Unterlagen sind nicht vorgesehen und werden insoweit auch nicht nachgereicht. Im Ergebnis der Abwägung wird daher empfohlen, den Feststellungsbeschluss zu dieser 71.Änderung des Flächennutzungsplanes zu fassen.

### **13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Bearbeitet:

Wallenhorst, den 2014-09-29

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Johannes Eversmann

Diese Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes und den genannten Anlagen dem Rat der Samtgemeinde Bersenbrück zum Feststellungsbeschluss gem. § 5 (5) BauGB in seiner Sitzung am ..... vorgelegen.

Bersenbrück, den

Samtgemeinde Bersenbrück

.....

Der Samtgemeindebürgermeister