



Stadt Fürstenaau

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 56
„Kollenpohl“, 3. Änderung**

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

(Verfahren nach § 13 BauGB)

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

Projektnummer: 221534

Datum: 2022-09-13

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Verfahren	2
3	Geltungsbereich	4
4	Änderungsinhalte	4
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	5
6	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	6

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2022-09-13

Proj Nr. 221534

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

B.A. Jan Philipp Seitz

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

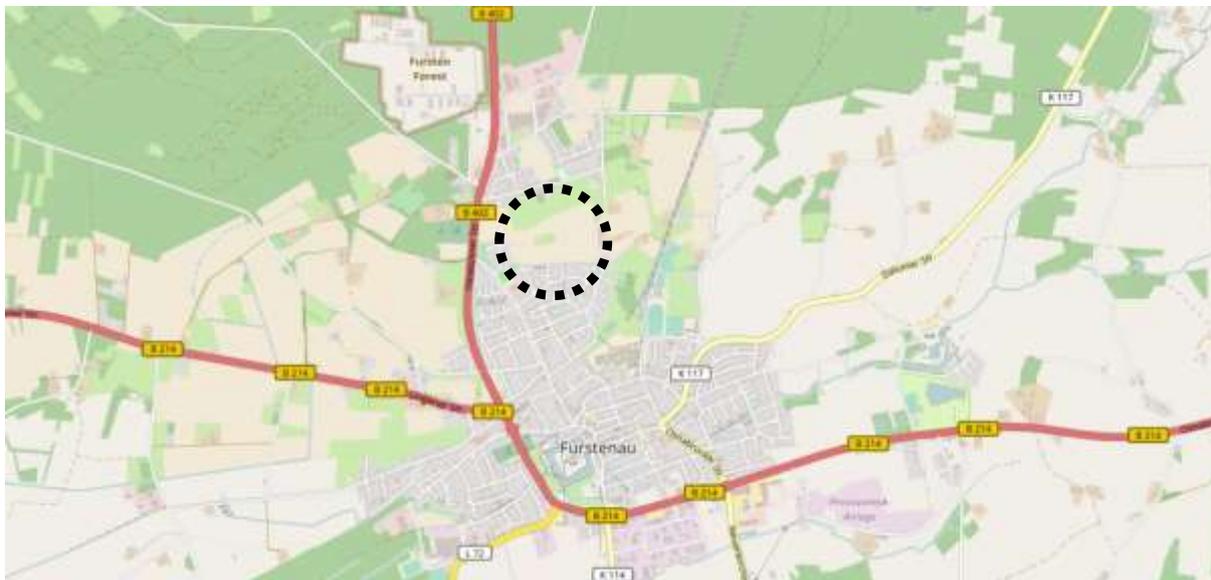
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

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 befindet sich im Norden der zusammenhängend bebauten Innenstadtlage von Fürstenau.



Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Die Stadt Fürstenau hat im Jahr 2006 den Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“ als Satzung beschlossen, um zusätzliche Wohnbaugrundstücke zu schaffen. Das Baugebiet „Kollenpohl“ schließt im Süden unmittelbar an die bereits erschlossenen Wohnbauflächen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“ an (Ursprungsplan).

Mittlerweile sind, vor allem im südlichen Bereich des Bebauungsplans, bereits einige Grundstücke bebaut. Da sich seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahr 2006 die Ansprüche und Erwartungen der Bauinteressenten verändert haben und diese einen größeren Spielraum und größere Freiheiten bei der Gestaltung ihrer Gebäude wünschen, hat die Stadt Fürstenau bereits im Rahmen der 2. Änderung die betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend gelockert.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans sollen die überbaubaren Grundstücksflächen in zwei Teilbereichen angepasst werden, um der Nachfrage nach kleineren Grundstücken nachzukommen und Nachverdichtungen zu ermöglichen. Die zeitgleich in Aufstellung befindliche 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 sieht vor, die örtlichen Bauvorschriften zu den Vorgärten und Einfriedungen anzupassen bzw. zu ergänzen. Die neuen Regelungen sollen zwecks Einheitlichkeit auch in die 3. Änderung aufgenommen werden.

2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“, 3. Änderung aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ferner wird die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens weder vorbereitet noch begründet. Außerdem sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Die Stadt Fürstenau sieht gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ab.

Auch wenn die bisherige Planung in ihren Grundzügen nicht verändert wird, machte die Stadt Fürstenau hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, gemäß § 13 Abs. 2 BauGB die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führte eine „normale“ einmonatige öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 18.07.2022 bis 19.08.2022. Es wurde eine private Stellungnahme vorgetragen, in welcher angemerkt wurde, dass die zweigeschossige Bauweise eine starke Einschränkung für sein Grundstück darstellen würde. Der Einwander bittet darum zur eingeschossigen Bauweise zurückzukehren oder andere planungsrechtliche Regelungen zu treffen, welche seine Grundstücksqualität erhalten würde.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 „Kollenpohl“ im Jahre 2006 wurde für die angesprochenen Bereiche ursprünglich eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans, welche am 14.07.2018 rechtsverbindlich wurde, ist in diesen Bereichen die zulässige Geschossigkeit jedoch bereits auf zwei Vollgeschosse erhöht worden (u.a. um den Bauinteressenten größeren Spielraum und größere Freiheiten bei der Gestaltung ihrer Gebäude zuzugestehen). Im Rahmen der 2. Änderung sind seitens der Öffentlichkeit keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen worden. In der hier anstehenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 wurden in zwei Teilbereichen die Baugrenzen angepasst, um der Nachfrage nach kleineren Grundstücken nachzukommen und Nachverdichtungen zu ermöglichen. Ansonsten wurden die Festsetzungen der 2. Änderung, wie beispielsweise auch die zweigeschossige Bauweise, übernommen. Durch die Anpassung der Baugrenzen wird kein näheres Heranrücken an bereits bestehende und unmittelbar anliegende Wohngebäude ermöglicht. Daher ist auch nicht davon auszugehen, dass sich unzulässige Auswirkungen auf die Besonnungs-/ bzw. Verschattungsverhältnisse ergeben und eine verstärkte Beeinträchtigung der Privatsphäre entsteht.

Die Stadt Fürstenau hat die hier vorgetragenen Bedenken im Einzelnen überprüft und kommt unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte zu dem Ergebnis, dass in Bezug auf die angesprochenen Belange bzw. das Grundstück des Einwenders keine unzumutbaren oder unzulässigen Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen durch die in dem geplanten Wohngebiet möglichen Nutzungen zu erwarten sind.

Aus diesen Gründen sieht die Stadt Fürstenau keinen Anlass zu einer Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“, 3. Änderung.

Parallel dazu hatten die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

Da sich aus den vorgetragenen Stellungnahmen keine inhaltlichen Änderungen ergaben, hat der Rat der Gemeinde Fürstenau in seiner Sitzung am den Satzungsbeschluss gefasst.

3 Geltungsbereich

Die Bebauungsplanänderung wird für zwei Teilgeltungsbereiche durchgeführt. Diese umfassen folgende Flurstücke:

- Teilgeltungsbereich 1: Gemarkung Fürstenau, Flur 15, Flurstücke 895, 896, 897, 898, 899, 900 und 834/2 (tlw.)
- Teilgeltungsbereich 2: Gemarkung Fürstenau, Flur 15, Flurstücke 884, 885 und 886.

4 Änderungsinhalte

Da heute – im Gegensatz zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes (vor ca. 15 Jahren) - kleinere Grundstücke nachgefragt werden, sollen mit der 3. vereinfachten Änderung die Baugrenzen in den zwei Teilgeltungsbereichen angepasst, um die Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Bebauungsplangebiets zu fördern. Damit wird den veränderten Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes mit gestiegenen Bodenpreisen und damit den Möglichkeiten und Wünschen der Bauherren Rechnung getragen. Die nachgefragten und auch für breitere Bevölkerungskreise erschwinglichen Grundstücksgrößen haben sich gegenüber dem Zeitpunkt der Ursprungsplanung vor über 12 Jahren wesentlich verändert. Durch die Änderung des Bebauungsplans können bauleitplanerisch bereitgestellte Bauflächenpotentiale optimal genutzt werden und die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen, z.B. am Ortsrand, kann vermieden bzw. zumindest reduziert werden.

Die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Kollenpohl“ werden – sofern diese für die beiden Teilgeltungsbereiche zutreffen – in die 3. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Es ist vorgesehen, im Rahmen der zeitgleich in Aufstellung befindlichen 4. Änderung des Bebauungsplans die örtlichen Bauvorschriften zu den Vorgärten und Einfriedungen anzupassen bzw. zu ergänzen. Damit einheitliche Regelungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 getroffen werden, werden diese für die beiden Teilgeltungsbereiche der 3. Änderung wie folgt übernommen:

Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind außer den notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Kunststofffolienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Einfriedungen

Die Grundstücke sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzhecken einzufrieden. Kombinationslösungen mit Zäunen sind zulässig, sofern diese von der Straßenseite aus optisch nicht in Erscheinung treten. Zur erschließenden Verkehrsfläche ist die Höhe auf max. 0,80 m begrenzt.

Vorgärten prägen das Erscheinungsbild eines Baugebiets entscheidend. Daher sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen. Insgesamt sollen die Vorgärten das Ortsbild von den öffentlichen Straßen aus nicht durch ein Übermaß an versiegelten Flächen negativ beeinflussen und die Durchgrünung fördern. Damit in der Örtlichkeit tatsächlich auch ein höherer Anteil bewachsener/bepflanzter Bodenoberflächen gewährleistet ist, sind flächige Stein-, Schotter- oder Kiesbeete und/oder Kunststofffolienabdeckungen nicht zulässig. Um die innere Durchgrünung weiter zu fördern und den optischen Gesamteindruck nicht durch freistehende Zäune zu belasten, sind die Grundstücke mit standortgerechten, heimischen Gehölzhecken einzufrieden.

Durch die Anpassung der Baugrenzen sowie der örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Vorgärten und Einfriedungen, die die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht in Frage stellen, schafft die Stadt Fürstenau hier die Voraussetzungen für eine zeitgemäße Vermarktbarkeit der geplanten Baugrundstücke sowie der Entwicklung eines durchgrünten und offenen Quartiers.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens weder vorbereitet noch begründet wird. Außerdem sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen. Durch die 3. (vereinfachte) Änderung wird gegenüber dem Ursprungsplan kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit von Artenschutzbelangen nach § 44 ff BNatSchG.

6 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“, 3. Änderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenuau ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2022-09-13

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“, 3. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Fürstenuau,

.....

Der Stadtdirektor