



Stadt Fürstenuau

**Bebauungsplan Nr. 19
„Sondergebiet IGS“, 4. Änderung**

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

(Verfahren nach § 13 BauGB)

Projektnummer: 213099
Datum: 2014-08-28

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Bestandssituation.....	2
3	Verfahren	3
4	Geltungsbereich.....	3
5	Einordnung der Planung	4
6	Innenentwicklung	5
7	Städtebauliche Planungsziele / Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
9	Erschließung	7
9.1	Verkehrliche Erschließung.....	7
9.2	Technische Infrastruktur.....	7
10	Berücksichtigung der Umweltbelange	8
10.1	Eingriff / Ausgleich	8
10.2	Artenschutz	8
10.3	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	8
11	Klimaschutz / Klimawandel.....	8
12	Abschließende Erläuterungen	8
12.1	Altlasten / Altablagerungen.....	8
12.2	Denkmalschutz.....	9
12.3	Bodenordnung und Realisierung	9
12.4	Erschließungskosten	9
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	10

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2014-08-28

Proj. Nr. 213099

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

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 am nördlichen Rand der Innenstadt von Fürstenau und umfasst eine Größe von ca. 2,45 ha.

Planungsanlass sind konkrete Bauabsichten für die Errichtung einer Mehrzweckhalle für den Reitsport im nordöstlichen Bereich der vorhandenen Reitanlage.

Damit diese Planungsabsichten umgesetzt werden können, ist es erforderlich, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19 „Sondergebiet IGS“ festgesetzte Überbaubarkeit entsprechend zu erweitern.

Da derzeit insbesondere zu den „Spitzenzeiten“ in den Nachmittag- und frühen Abendstunden Engpässe bei der Nutzung der vorhandenen Reithalle auftreten, unterstützt die Stadt Fürstenau die Planungsabsichten und schafft durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür.

2 Bestandssituation

Die Plangebietsfläche liegt im nördlichen Bereich des Schul- und Sportzentrums „Am Gül-tum“. Innerhalb der Plangebietsfläche befinden sich derzeit eine Reithalle sowie mehrere Nebengebäude und Reitplätze.



Luftbild (Quellen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community)

3 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat am 26.11.13 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 19 „Sondergebiet IGS“, 4. Änderung aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Da durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. er somit auch nicht UVP-pflichtig ist und da außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen. Es besteht kein generelles Kompensationserfordernis.

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

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 23.07.14 bis 23.08.14.

Parallel dazu hatten die Fachbehörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen. Eine von den zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträgern angegebene 10-kV-Freileitung sowie eine Abwasserdruckrohrleitung wurden in den Bebauungsplan eingetragen.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Fürstenau am die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 als Satzung beschlossen.

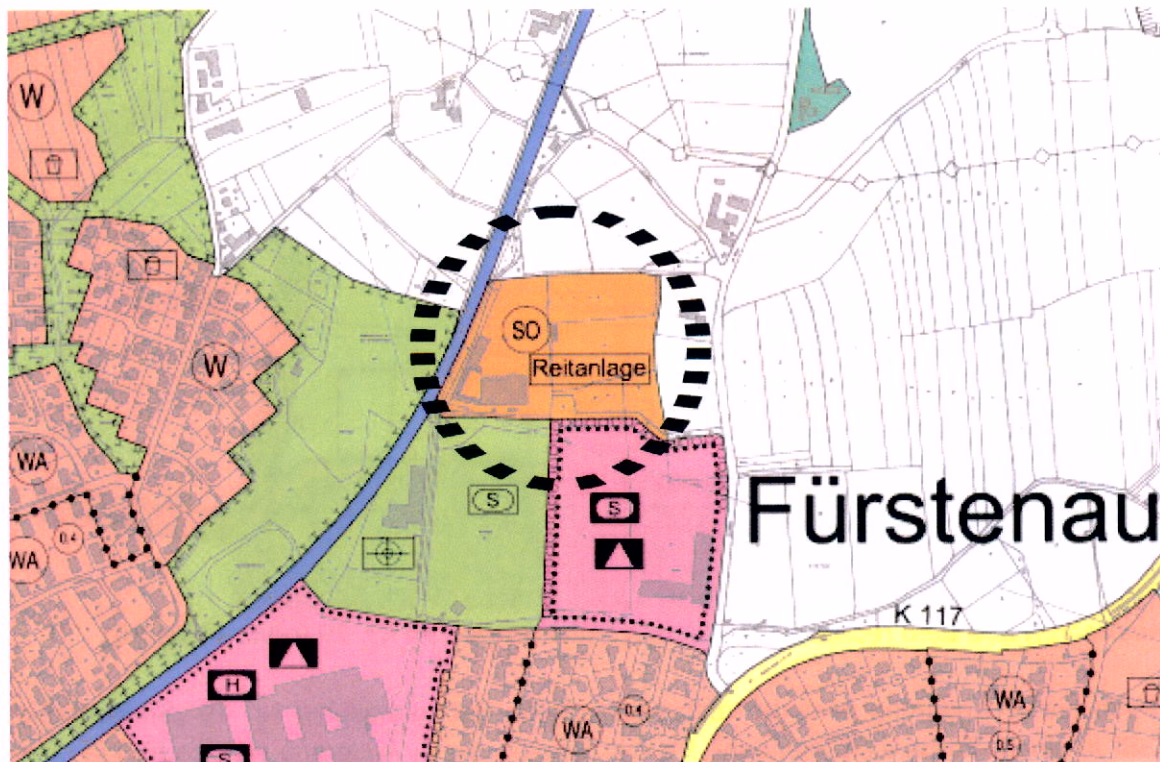
4 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Fürstenau, Flur 7 und umfasst die Flurstücke 59/12, 60/2 und 60/4.

5 Einordnung der Planung

Flächennutzungsplan

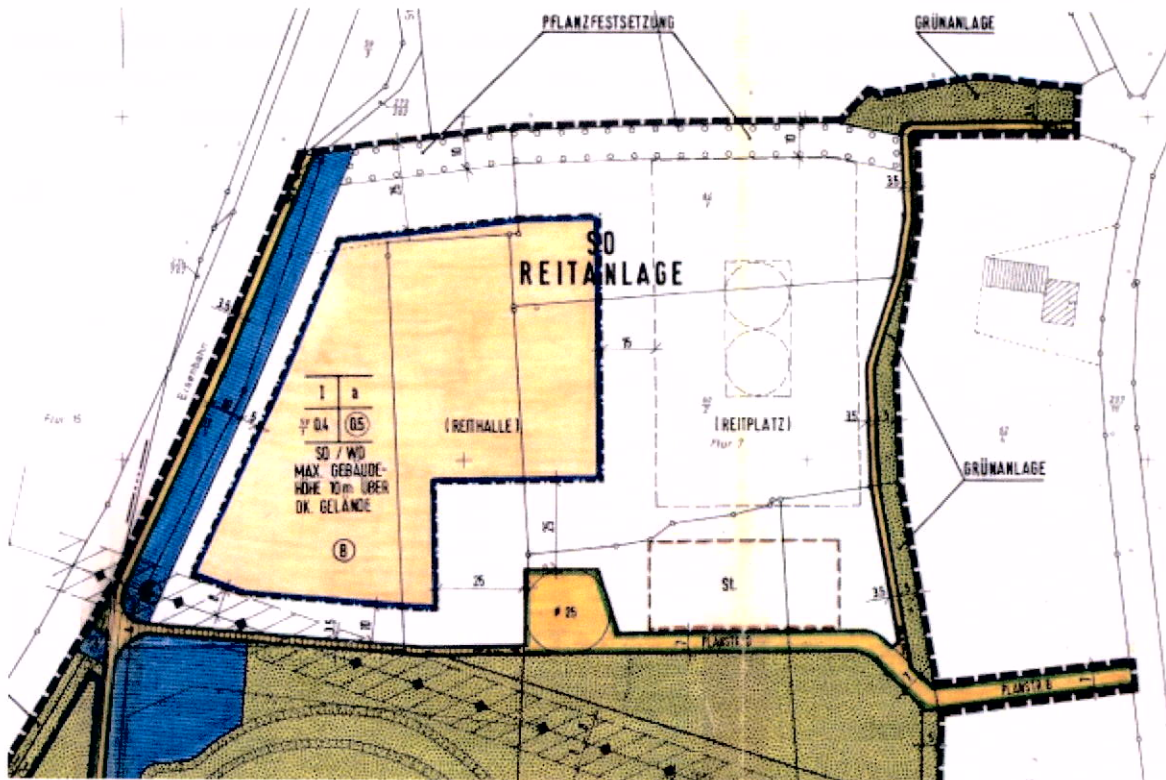
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenau ist das Plangebiet als Sondergebiet „Reitanlage“ dargestellt. Da diese Nutzung nicht verändert wird, ist der Bebauungsplan – nach wie vor – gemäß § 8 (2) BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 19 „Sondergebiet IGS“ von 1992. Darin ist für das Plangebiet ein Sondergebiet „Reitanlage“ festgesetzt.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19 (ohne Maßstab)

Durch die 4. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 19 „Sondergebiet IGS“ in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 19 (Ursprungsplan) unwirksam.

6 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“ Die geplante Nutzungsintensivierung der bestehenden Reitanlage durch den Neubau einer weiteren Reit- bzw. Mehrzweckhalle ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des Reitsportzentrums „Am Gültum“ sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Ortsrand verzichtet werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

7 Städtebauliche Planungsziele / Art und Maß der baulichen Nutzung

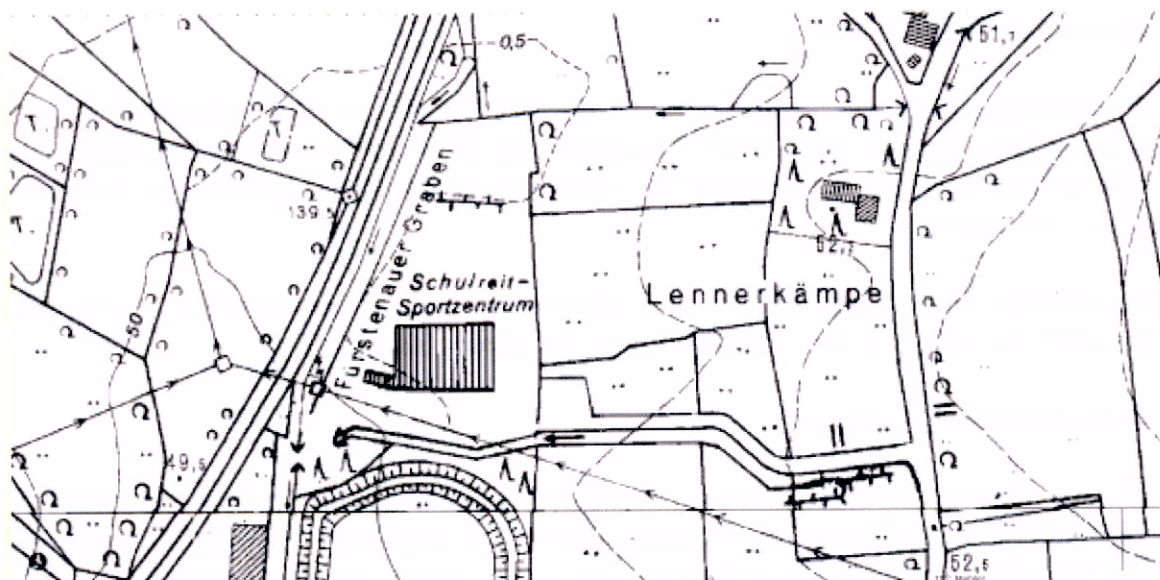
Entsprechend der beabsichtigten Errichtung einer Mehrzweckhalle für den Reitsport wird die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend nach Nordosten erweitert.

Da derzeit teilweise erhebliche Engpässe bei der Nutzung der vorhandenen Reithalle bestehen, ist ein dringendes Planungserfordernis gegeben.

Insbesondere in den Nachmittag- und frühen Abendstunden kann die Nachfrage nach witterungsunabhängigen Reitsportmöglichkeiten innerhalb der vorhandenen Halle nicht abgedeckt werden. Außerdem fehlen überdachte Lagerflächen für Strohballen, Futtermittel, u.ä.

Die Festsetzung eines Sondergebiets SO „Reitanlage“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie die eingeschossige abweichende Bauweise werden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Nach der aktuellen Baunutzungsverordnung von 1990, die nunmehr für den Änderungsbereich anzuwenden ist, entspricht die Geschoßflächenzahl von 0,4 der GRZ in Verbindung mit der festgesetzten Eingeschossigkeit.

Die bisher mit 10,00 m über OK Gelände festgesetzte Gebäudehöhe wird im Rahmen der 4. Änderung aus Gründen der rechtlichen Bestimmtheit auf NN bezogen. Da das vorhandene Gelände nach den topographischen Karten auf dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück etwa auf 51,00 m ü. NN liegt, kann mit der festgesetzten Höhe von 61,00 m ü. NN - nach wie vor - eine Gebäudehöhe von ca. 10,00 m erreicht werden.



Auszug aus der DGK5 (ohne Maßstab)

Alle übrigen Festsetzungen sind aus dem Ursprungsplan übernommen worden.

8 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Für das Plangebiet besteht eine Gestaltungssatzung, die im Jahr 1992 mit dem Ursprungsplan erlassen wurde (Festsetzung von Sattel- und/oder Walmdächern). Diese gilt auch zukünftig für den Geltungsbereich der 4. Änderung.

9 Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Die Plangebietsfläche ist - wie bisher – über die Straße „Am Gültum“ zu erreichen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen jederzeit einen ordnungsgemäß und ungehindert Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen.

9.2 Technische Infrastruktur

Oberflächenentwässerung

Da sich durch die Planung keine nennenswerte Mehrversiegelung ergibt, kann das anfallende Niederschlagswasser - wie bisher – auf den unversiegelten Flächen des Plangebiets versickern. Ein Anschluss an die städtische Kanalisation ist nicht notwendig. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Löschwasserversorgung

Die abhängige Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird durch entsprechende Entnahmestellen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz (Hydranten) sichergestellt. Eine unabhängige Löschwasserentnahmestelle steht innerhalb des Plangebiets oder in der Umgebung nicht zu Verfügung.

Die einzelnen Maßnahmen werden rechtzeitig mit dem Gemeindebrandmeister und dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Osnabrück festgelegt.

Schmutzwasserbeseitigung

Von der bestehenden Wohnbebauung nordöstlich des Plangebiets verläuft eine Abwasserdruckrohrleitung in südwestlicher Richtung (südlich der festgesetzten Überbaubarkeit) durch das Plangebiet zur bestehenden Reithalle und weiter entlang der Gemeindestraße „Bürger schützenstraße“. Diese Leitung ist einschließlich eines 3,0 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Bebauungsplan festgesetzt.

10kV-Freileitung

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine 10-kV-Freileitung, die im Bebauungsplan festgesetzt ist. Der erforderliche Schutzstreifen beiderseits der Leitungsachse von 8,0 m ist nachrichtlich gekennzeichnet.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange

10.1 Eingriff / Ausgleich

Gemäß § 13 BauGB besteht kein generelles Kompensationserfordernis.

Abgesehen von dieser Regelung des § 13 BauGB ist ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB auch deshalb nicht erforderlich, da für das Plangebiet bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bestand, nach dem ein Eingriff in gleicher Größenordnung bereits bisher zulässig gewesen ist.

10.2 Artenschutz

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit von Artenschutzbelangen.

10.3 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den oben angeführten Gründen sieht die Stadt Fürstenau die Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der Gesamtabwägung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sondergebiet IGS“ als ausgewogen an.

11 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.

Allerdings lassen sich in diesem Planverfahren, das allein der planungsrechtlichen Ausweisung einer Mehrzweckhalle für den Reitsport dient, weder Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken noch Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels festsetzen.

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Altlasten / Altablagerungen

Nach den Informationen auf dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (abgerufen am 05.02.2014) sind innerhalb des Plangebiets keine Altablagerungen, Altlasten o.ä. vorhanden.

12.2 Denkmalschutz

Bodendenkmale

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.

Baudenkmale

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

12.3 Bodenordnung und Realisierung

Für die Realisierung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

12.4 Erschließungskosten

Da das Plangebiet bereits erschlossen ist, fallen für die Stadt Fürstenau keine Erschließungskosten an.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Sondergebiet IGS“, 4. Änderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2014-08-28

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sondergebiet IGS“ hat gemäß § 9 (8) BauGB dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Fürstenau,

.....
Stadtdirektor

