# Stadt Fürstenau

## LANDKREIS OSNABRÜCK

## Bebauungsplan Nr. 52
## „Wohnbaufläche Apfelbaumland“,
## 1. vereinfachte Änderung

## Begründung

**gemäß § 9(8) BauGB**

**(Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)**

**Vorlage zum Satzungsbeschluss**

Projektnummer: 215163
Datum: 2015-12-08

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass/Allgemeines ..... 2
2 Verfahren ..... 2
3 Geltungsbereich ..... 3
4 Bestandssituation ..... 3
5 Einordnung der Planung (Bebauungsplan) ..... 4
6 Änderungsinhalte ..... 4
7 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung ..... 5
8 Berücksichtigung der Umweltbelange ..... 5
9 Abschließende Erläuterungen ..... 5
9.1 Altlasten ..... 5
9.2 Denkmalschutz ..... 6
10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk ..... 6

**Bearbeitung:**

Wallenhorst, 2015-12-08
Proj Nr. 215163

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
Dipl. Ing. Moritz Richling

**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 Ortslage Schwagstorf und gliedert sich in zwei Teilbereiche. Beide Teilbereiche werden durch die Straße „Im Apfelbaumland" erschlossen und umfassen insgesamt eine Größe von ca. 0,48 ha.

Der Bebauungsplan wird geändert, um die Nachverdichtung zu fördern und die Anzahl an öffentlichen Spielplätzen dem tatsächlichen Bedarf anzupassen. Damit diese Planungsabsichten umgesetzt werden können, wird die Festsetzung von zwei öffentlichen Spielplätzen aufgehoben. Die betreffenden Flächen werden jeweils der angrenzenden Baufläche (Teilbereich 1) bzw. Ausgleichsfläche (Teilbereich 2) zugeordnet.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 52 „Wohnbaufläche Apfelbaumland" (Ursprungsplan) setzt - aufgrund des inzwischen aufgehobenen niedersächsischen Spielplatzgesetzes - drei öffentliche Spielplätze fest. Die Stadt Fürstenau hält für ein Baugebiet dieser Größe einen öffentlichen Spielplatz für ausreichend. Zudem befinden sich in den südlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen weitere Spielplätze, die auf kurzem Wege erreicht werden können.

## 2 Verfahren

Der Rat der Stadt Fürstenau hat am ..... beschlossen, die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Wohnbaufläche Apfelbaumland" 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.

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 ..... bis einschließlich .....

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

Da keine Anregungen vorgetragen wurden, hat der Rat der Stadt Fürstenau den Bebauungsplan Nr. 52 „Wohnbaufläche Apfelbaumland“, 1. vereinfachte Änderung am ..... als Satzung beschlossen.

## 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52 „Wohnbaufläche Apfelbaumland“, 1. vereinfachte Änderung ist Teil der Gemarkung Schwagstorf, Flur 4. Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche:

Der Teilbereich 1 umfasst die Flurstücke 497/2, 497/3 (teilweise) 500, 506, 508, sowie 509 und hat eine Größe von rd. 0,32 ha. Der Teilbereich 2 umfasst die Flurstücke 496 (teilweise), 507, 519 sowie 520 und ist ca. 0,16 ha groß.

## 4 Bestandssituation

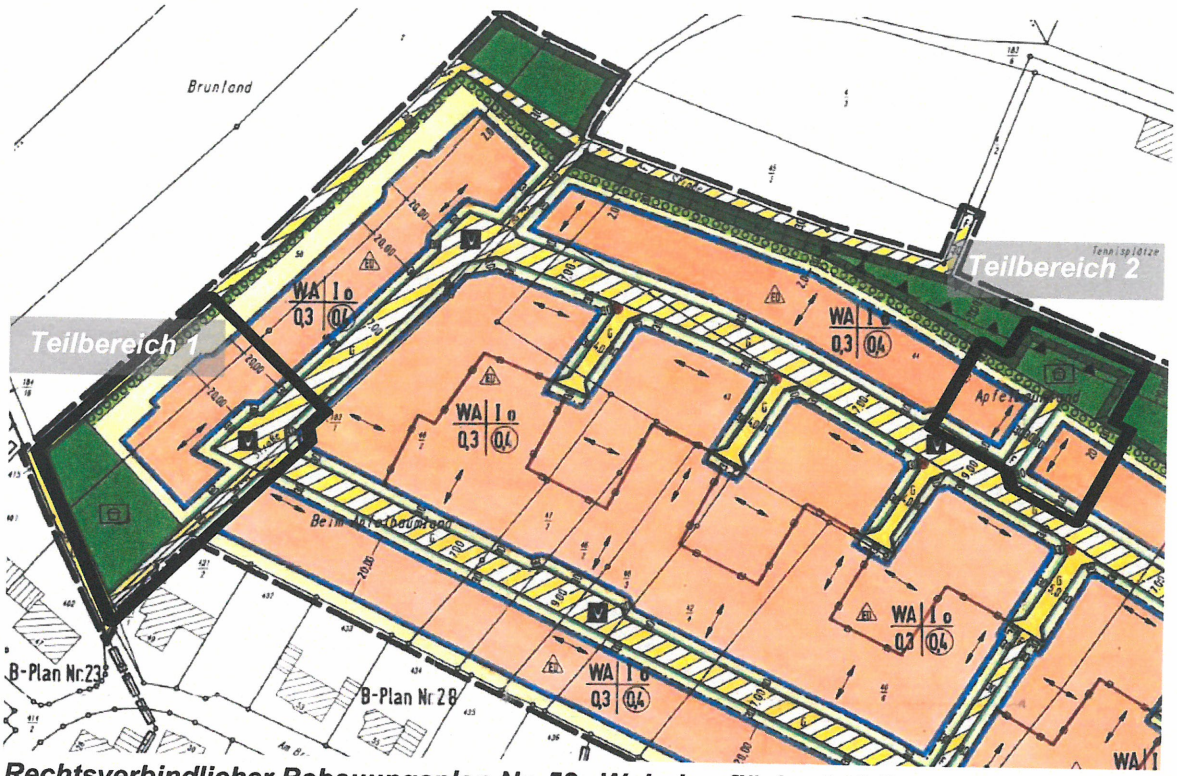
Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage Schwagstorf und wird über die Straße „Im Apfelbaumland“ erschlossen.

Beide Spielplätze, deren Festsetzung aufgehoben werden soll, sind bislang nicht realisiert worden; die Flächen liegen derzeit brach.

***Luftbild ohne Maßstab*** *(© Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community)*

## 5 Einordnung der Planung (Bebauungsplan)

Im Bebauungsplans Nr. 52 „Wohnbaufläche Apfelbaumland“ (Ursprungsplan), der seit 2001 rechtsverbindlich ist, sind für die Teilbereiche ein Allgemeines Wohngebiet, öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich bzw. Fuß- und Radweg) festgesetzt.




***Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 52 „Wohnbaufläche Apfelbaumland“***

Durch die 1. vereinfachte Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 52 „Wohnbaufläche Apfelbaumland“ in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten der 1. vereinfachten Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 (Ursprungsplan) einschließlich der für das Plangebiet geltenden Änderungen unwirksam.

## 6 Änderungsinhalte

### Teilbereich 1

Entsprechend der beabsichtigten Nachverdichtung im Teilbereich 1 wird die Festsetzung als Spielplatz aufgehoben und die Fläche dem nordöstlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

Zur Erschließung des zusätzlichen Baugrundstücks darf ein Teilabschnitt des angrenzenden Fuß- und Radwegs von den Anliegern befahren werden.

Entsprechend der zwischenzeitlich erfolgten Parzellierung der Baugrundstücke wird die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) geringfügig angepasst.

**Teilbereich 2**

Für den Teilbereich 2 wird die Festsetzung als Spielplatz aufgehoben. Die Fläche des Spielplatzes wird der angrenzenden Ausgleichsfläche zugeschlagen. Als Teil einer größeren Gesamtfläche ist die festgesetzte Ausgleichsfläche entsprechend der Gesamtkonzeption der Ursprungsplanung herzurichten.

Zur Erschließung der Spielplatzfläche war im Ursprungsplan ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Da der Fuß- und Radweg nunmehr nicht erforderlich ist, wird er dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

Zudem wird die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Kellerwohnungen nicht übernommen, da hierfür die (bauplanungsrechtliche) Rechtsgrundlage fehlt und auch die Begründung zur Ursprungsplanung keine diesbezüglichen Erläuterungen enthält.

## 7 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Der Ursprungsplan enthält eine Gestaltungssatzung, die unverändert übernommen wird.

## 8 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.

## 9 Abschließende Erläuterungen

### 9.1 Altlasten

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Fürstenau sind innerhalb des Plangebiets weder Altlasten, Altablagerungen o.ä. vorhanden.

## 9.2 Denkmalschutz

### Baudenkmale

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

### Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

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 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.

## 10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Wohnbaufläche Apfelbaumland“, 1. vereinfachte Änderung mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2015-12-08
**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 52 „Wohnbaufläche Apfelbaumland“, 1. vereinfachte Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom ..... zugrunde gelegen.

Fürstenau, den .....

.....
Der Stadtdirektor