Stadt Fürstenau

LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 56
„Kollenpohl“, 1. Änderung

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Projektnummer: 216487
Datum: 2017-08-18

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass/Allgemeines 2
2 Verfahren 3
3 Geltungsbereich 4
4 Planungsrechtliche Ausgangssituation 4
4.1 Flächennutzungsplan 4
4.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan 5
5 Bestandssituation 6
6 Änderungsinhalte 7
7 Berücksichtigung der Umweltbelange 7
8 Abschließende Erläuterungen 9
8.1 Altlasten / Altablagerungen 9
8.2 Denkmalschutz 9
9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 10

ANLAGE

- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW; 2017-03-27)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung zur Erschließung des Baugebiets „Kollenpohl“ (Ingenieurbüro Westerhaus; 2016-12-16)

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigefügt sind, können diese bei der Samtgemeinde Fürstenau, Schlossplatz 1, 49584 Fürstenau (Telefon: 05901/9320-0, Telefax: 05901/9320-12, E-Mail: info@fuerstenau.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2017-08-18
Proj Nr. 216487

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 im Norden der Ortslage Fürstenau innerhalb des Baugebiets „Kollenpohl“ an der „Willy-Batta-Straße“ und umfasst eine Größe von ca. 0,2 ha.

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).

Nachdem die Nachfrage nach Baugrundstücken in letzter Zeit stark angestiegen ist, beabsichtigt die Stadt Fürstenau nun, innerhalb des Baugebiets „Kollenpohl“ - im Rahmen eines ersten Bauabschnitts - knapp 60 Bauplätze neu zu erschließen.

In der Ursprungsplanung ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ bzw. „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Die beiden Baugebiete sollen durch öffentliche Grünzüge miteinander vernetzt werden.

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Vorplanung zur Erschließung des ersten Bauabschnitts für das Baugebiet „Kollenpohl“ wird allerdings nachgewiesen, dass zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers zusätzliche Rückhaltemöglichkeiten – größer als im Bestand vorhanden - erforderlich sind.

Vor diesem Hintergrund ist teilweise eine Überplanung der öffentlichen Grünflächen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“ und Nr. 56 „Kollenpohl“ erforderlich, die mit dem vollständigen Verlust der Ausgleichsfunktion dieser Flächen verbunden ist.

2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat am 29.11.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“, 1. Änderung aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 56 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, um die wasserwirtschaftliche Erschließung des südlichen Bauabschnitts für das Baugebiet „Kollenpohl“ sicherzustellen und somit die konkrete Umsetzung der bereits begonnenen wohnbaulichen Entwicklung zu ermöglichen. Das Vorhaben ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Die zulässige Grundfläche überschreitet den in § 13a BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² nicht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Durch den Bebauungsplan Nr. 56 wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Da außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine allgemeine Kompensationsverpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, da die zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Gleichwohl wird die Stadt Fürstenau die durch den Ursprungsplan planungsrechtlich gesicherte Grünfläche mit der Bindung einer Gehölzanpflanzung zum Ausgleich der Eingriffe an anderer Stelle ersetzen.

Im beschleunigten Verfahren sieht die Stadt Fürstenau hier von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Allerdings macht die Stadt Fürstenau hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zu verkürzen, sondern führt eine „normale“ einmonatige öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 29.05.2017 bis einschließlich 30.06.2017. 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. 56 „Kollenpohl“, 1. Änderung am ..... als Satzung beschlossen.

3 Geltungsbereich

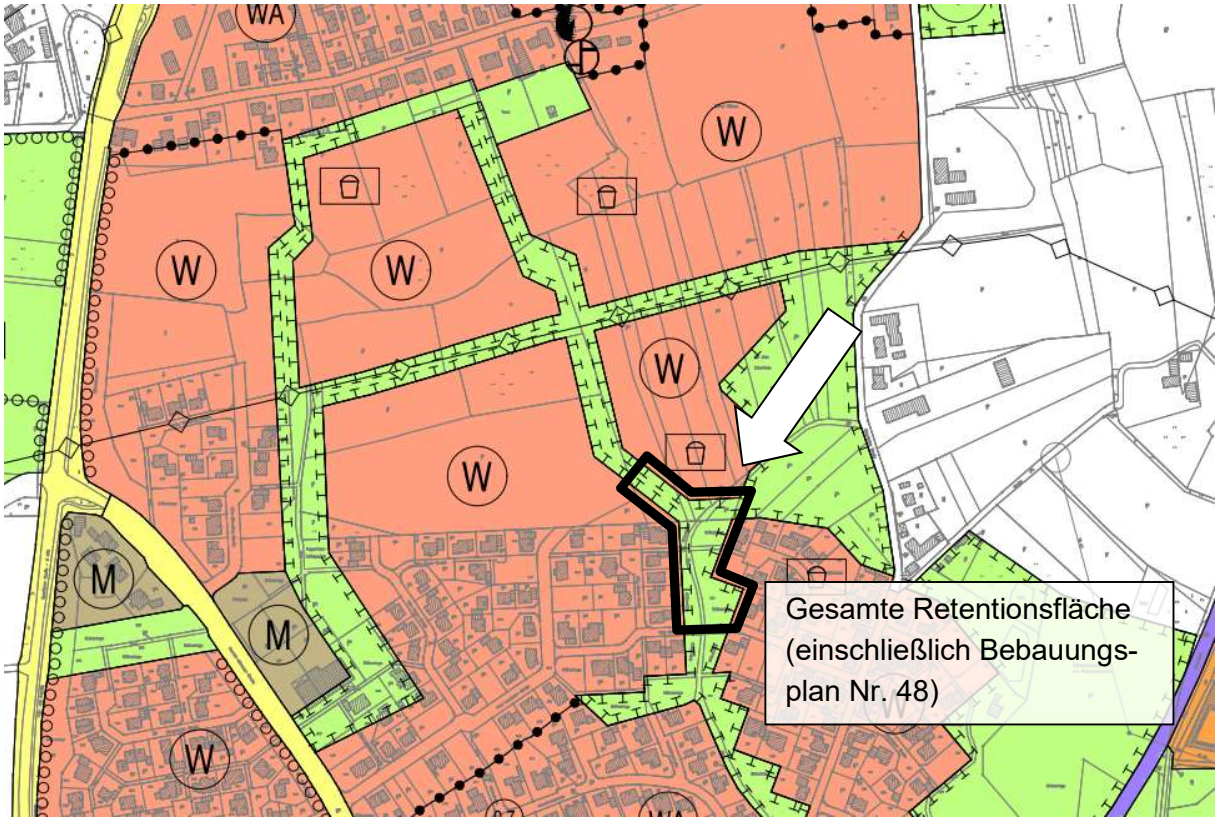
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 „Kollenpohl“, 1. Änderung ist Teil der Gemarkung Fürstenau, Flur 15 und umfasst das Flurstück 856.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit Überlagerung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Da die Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ vorgesehen ist, was mit einem vollständigen Verlust der Ausgleichsfunktion dieser Flächen verbunden ist, wird der Flächennutzungsplan *„im Wege der Berichtigung angepasst“*.



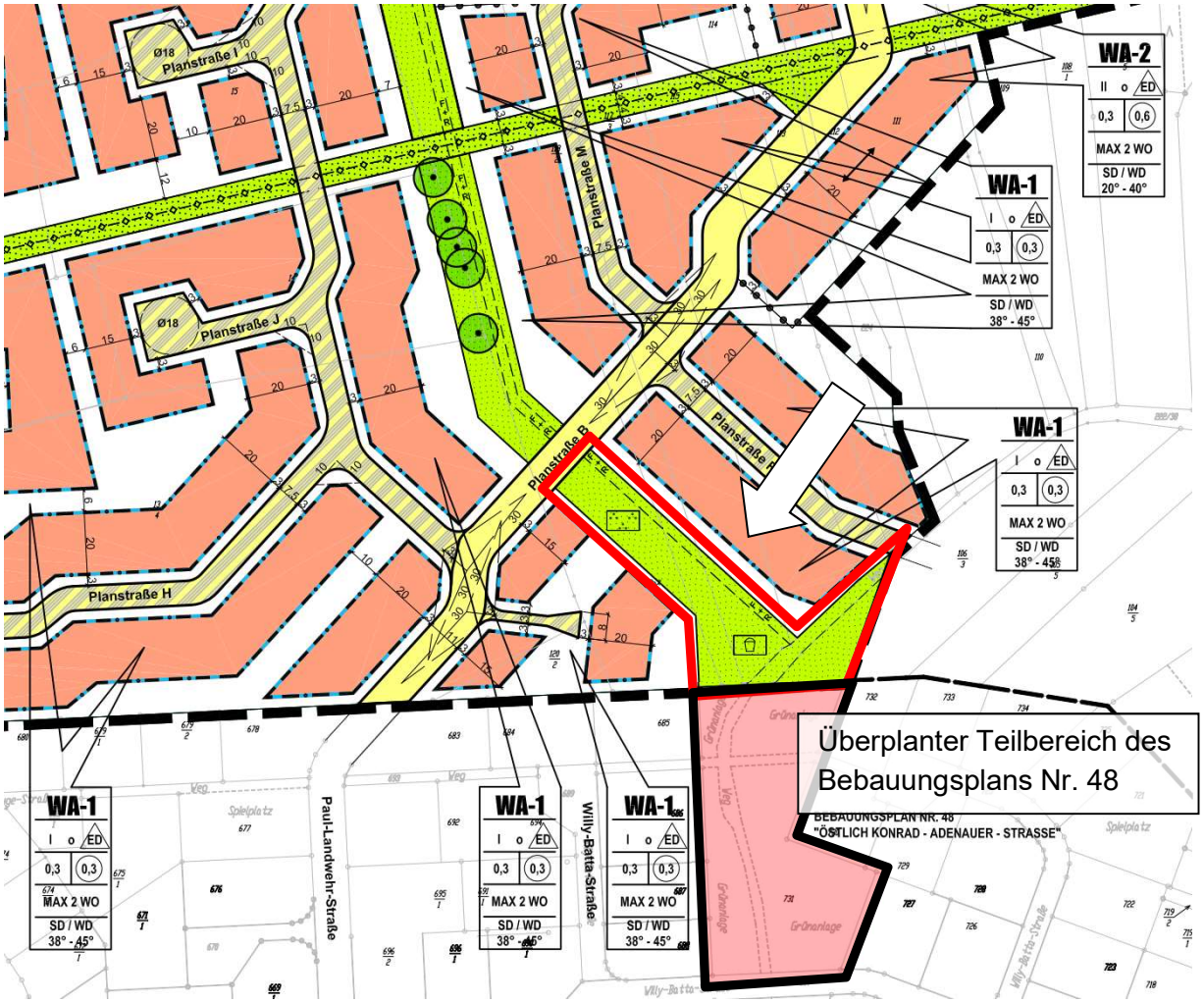
Flächennutzungsplan

4.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für den nördlichen Bereich der geplanten Rückhaltebecken liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“ vor (Ursprungsplanung). Der südliche Bereich der erforderlichen Retentionsflächen befindet sich innerhalb des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplans Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“.

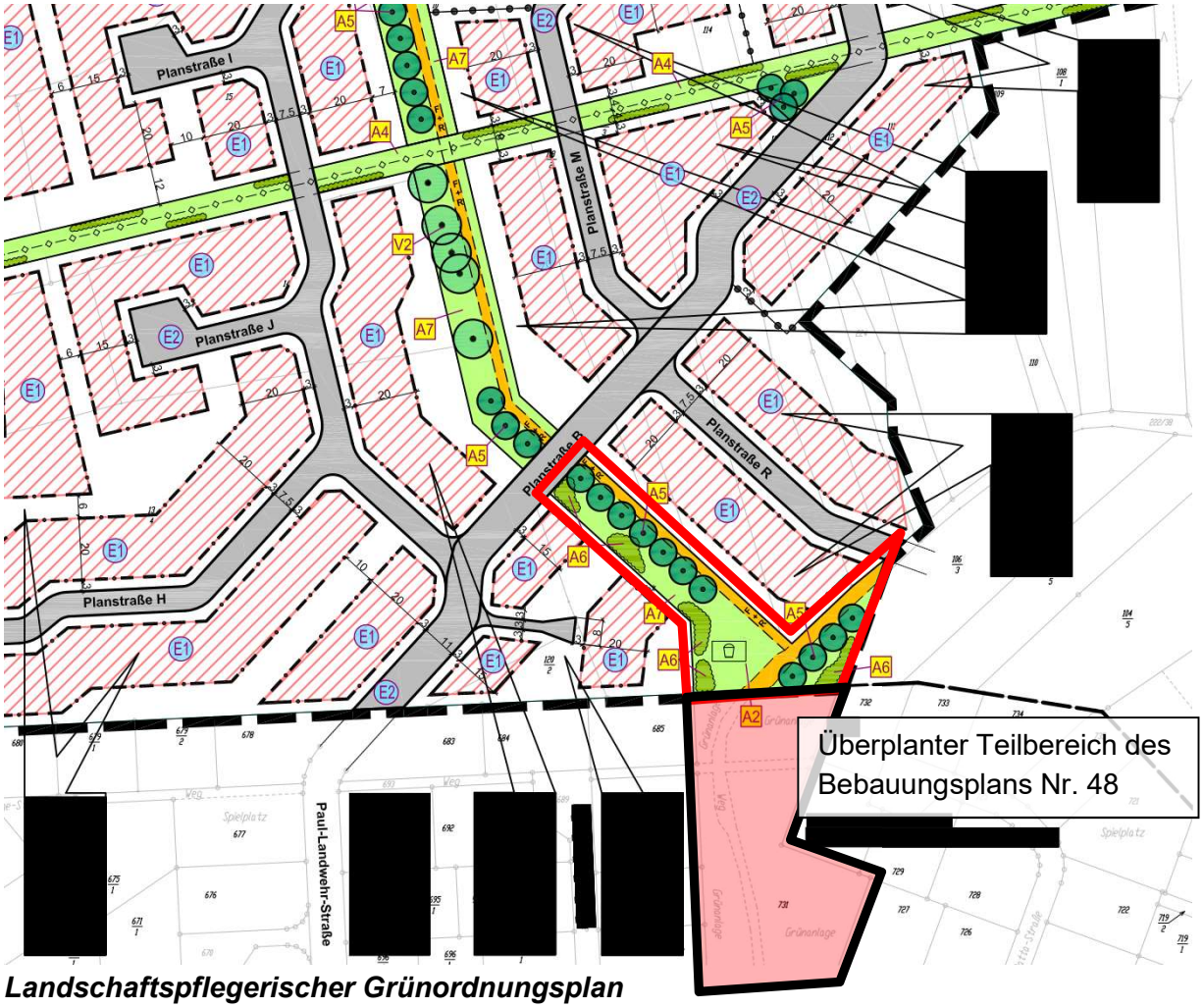
In der Ursprungsplanung ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ bzw. „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen sind nach Vorgabe des landschaftspflegerischen Grünordnungsplans anzulegen, wobei die durchzuführenden Maßnahmen anteilig zum Ausgleich der Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Ursprungsplans dienen.

Die teilweise Überplanung der öffentlichen Grünflächen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“ und Nr. 56 „Kollenpohl“ ist mit dem vollständigen Verlust der Ausgleichsfunktion dieser Flächen verbunden ist.



Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“ (Ursprungsplan)

Der Grünordnungsplan sieht für das Plangebiet die Ansaat mit Landschaftsrasen sowie die Anpflanzung heimischer Laubbäume sowie Strauchgruppen und einen öffentlichen Kinderspielplatz mit Begrünung vor.



Landschaftspflegerischer Grünordnungsplan

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“ (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 56 „Kollenpohl“, 1. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen für die überplanten Flächen unwirksam.

5 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Fürstenau innerhalb des Baugebiets „Kollenpohl“ an der „Willy-Batta-Straße“ und umfasst eine Größe von ca. 0,2 ha.

Die öffentlichen Grünflächen mit Gehölzpflanzungen und Kinderspielplatz, deren Festsetzung aufgehoben werden soll, sind bislang nicht realisiert worden; die Flächen wurden zuletzt landwirtschaftlich genutzt und liegen derzeit brach.

6 Änderungsinhalte

Entsprechend der beabsichtigten Entwicklung zusätzlich erforderlicher Retentionsflächen wird die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ bzw. „Kinderspielplatz“ aufgehoben. Anstelle dessen werden Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

7 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, um die wasserwirtschaftliche Erschließung des ersten Bauabschnitts für das Baugebiet „Kollenpohl“ sicherzustellen und somit die konkrete Umsetzung der bereits begonnenen wohnbaulichen Entwicklung zu ermöglichen. Das Vorhaben ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Die zulässige Grundfläche überschreitet den in § 13a BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² nicht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Durch den Bebauungsplan Nr. 48 wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Da außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine allgemeine Kompensationsverpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, da die zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Allerdings wird mit der Änderungsplanung eine festgesetzte öffentliche Grünfläche überplant, die einschließlich der Gehölzpflanzung in die Eingriffsregelung der Ursprungsplanung eingestellt worden ist. Daher wird die Stadt Fürstenau die vorgesehene Ausgleichsfläche im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle ersetzt.

Vor diesem Hintergrund wird im Umweltplanerischem Fachbeitrag festgestellt, *„dass – nach Ersatz der überplanten Maßnahmenfläche – keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind“* (s. Anlage).

Der Ersatz der Kompensationsverpflichtung aus der Ursprungsplanung von 796 Werteinheiten erfolgt auf der städtischen Kompensationsfläche „Im Felde“ innerhalb der Gemarkung Fürstenau, Flur 19, Flurstück 103. Die Fläche befindet sich ca. 2,5 km südwestlich des Plangebiets, besitzt eine Größe von 15.792 m² und ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen (s. nachstehenden Übersichtsplan).

Ersatzfläche (ohne Maßstab)

Im Rahmen der Herrichtung der Kompensationsfläche wurden folgende Maßnahmen auf städtischen Flächen durchgeführt:

- Teilweise Aufforstung des Flurstückes mit standorttypischen Laubgehölzen in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt
- Entwicklung weitgehend gehölzfreier Saumbiotope

Durch Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahmen „Im Felde“ kann eine Wertsteigerung in Höhe von 21.909 Werteinheiten erzielt werden. Der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 werden anteilig 796 Werteinheiten zugeordnet. Somit ist ein vollständiger Ausgleich des ermittelten Kompensationsbedarfs gewährleitet. Die verbleibenden Kompensationsreserven werden zum Ersatz für Eingriffe genutzt, die durch andere Bauleitplanverfahren ermöglicht werden (u.a. Bebauungsplan Nr. 48, 3. Änderung).

Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebiets keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

Baufeldräumung: Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen Anfang August und Anfang März erfolgen.

8 Abschließende Erläuterungen

8.1 Altlasten / Altablagerungen

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: Februar 2017) befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen o.ä.

Sollten dennoch im Rahmen von Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, zum Beispiel hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung, so besteht nach § 1 des Niedersächsisches Bodenschutzgesetzes die Verpflichtung, die Bodenauffälligkeiten unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu melden.

8.2 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.

9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“, 1. Änderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2017-08-18
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“, 1. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom ..... zugrunde gelegen.

Fürstenau, den …….

.....
Der Stadtdirektor