



Stadt Fürstenaue

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 26
„An der Kirche“, 1. Änderung**



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

**Ausfertigung zum
Satzungsbeschluss**

Projektnummer: 218326
Datum: 2019-01-22

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Verfahren	3
3	Geltungsbereich	4
4	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Flächennutzungsplan	4
4.2	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	5
5	Bestandssituation	5
6	Änderungsinhalte	6
7	Innenentwicklung	6
8	Klimaschutz / Klimaanpassung	7
9	Berücksichtigung der Umweltbelange	7
10	Abschließende Erläuterungen	8
10.1	Bodenkontaminationen/Altablagerungen	8
10.2	Denkmalschutz	8
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	9

Bearbeitung:

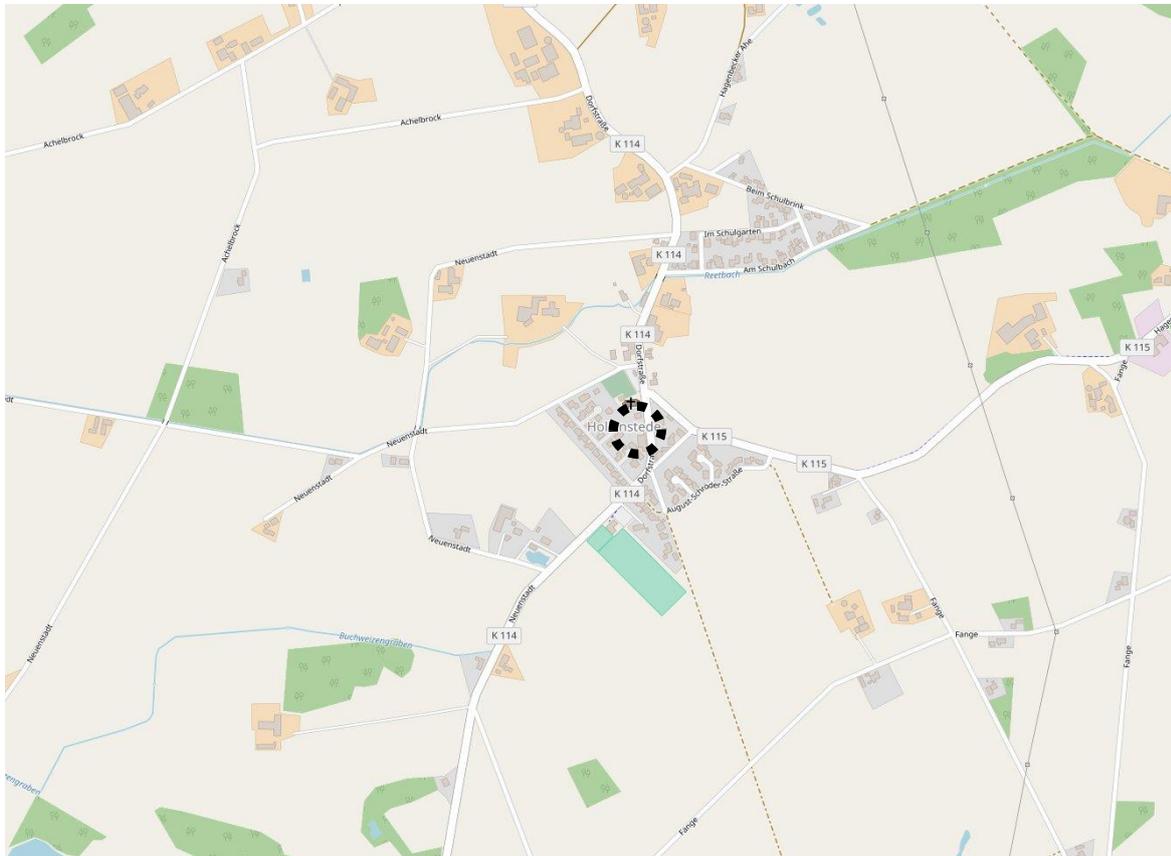
Wallenhorst, 2019-01-22
Proj Nr. 218326

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
M.Sc. Jannis Reppenhorst

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 südlich von Fürstenuau im Ortsteil Hollenstede an der Kreisstraße 114, unmittelbar südlich der Kirche Maria Rosenkranz.



Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Die Kirchengemeinde Maria Rosenkranz hat das nicht mehr benötigte Pfarrhausgrundstück, südlich der Kirche, veräußert. Da das Pfarrhaus nun als Wohnhaus genutzt werden soll, entspricht die Nutzung nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplanes, der hier eine Fläche für Gemeinbedarf „Kirche“ festsetzt. Daher hat die Kirchengemeinde eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

Für das bisher unbebaute südlich angrenzende Grundstück ist in absehbarer Zeit eine Bebauung geplant. Diese umfasst auch den rückwärtigen Grundstücksteil, für den der Bebauungsplan jedoch keine Überbaubarkeit festsetzt, sodass für die rechtssichere Realisierung ebenfalls eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 26 „An der Kirche“ notwendig wird.

Im Sinne der Innenentwicklung beabsichtigt die Stadt Fürstenuau im Rahmen der 1. Änderung die betreffenden Festsetzungen entsprechend anzupassen, um eine planungsrechtlich Grundlage für die Vorhaben zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan weist Gemeinbedarfsflächen und Mischgebiet aus, daher wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat am 12.06.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 26 „An der Kirche“, 1. Änderung aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da das Vorhaben dem Ziel der Nachnutzung der Gemeinbedarfsfläche „Kirche“, sowie der Erweiterung der Überbaubarkeit im bebauten Innenbereich der Stadt Fürstenau dient. Es ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

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.

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.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets, innerhalb der Ortslage von Hollenstede, macht die Stadt Fürstenau hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führt eine „normale“ einmonatige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12.12.2018 bis einschließlich 18.01.2019 Parallel dazu haben die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

Da sich keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans ergeben haben, hat der Rat der Stadt Fürstenau den Bebauungsplan Nr. 26 „An der Kirche“, 1. Änderung am als Satzung beschlossen.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 „An der Kirche“, 1. Änderung umfasst in der Gemarkung Hollenstede Flur 18 die Flurstücke 86, 104/1 und 104/2.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie Gemischte Baufläche dargestellt.

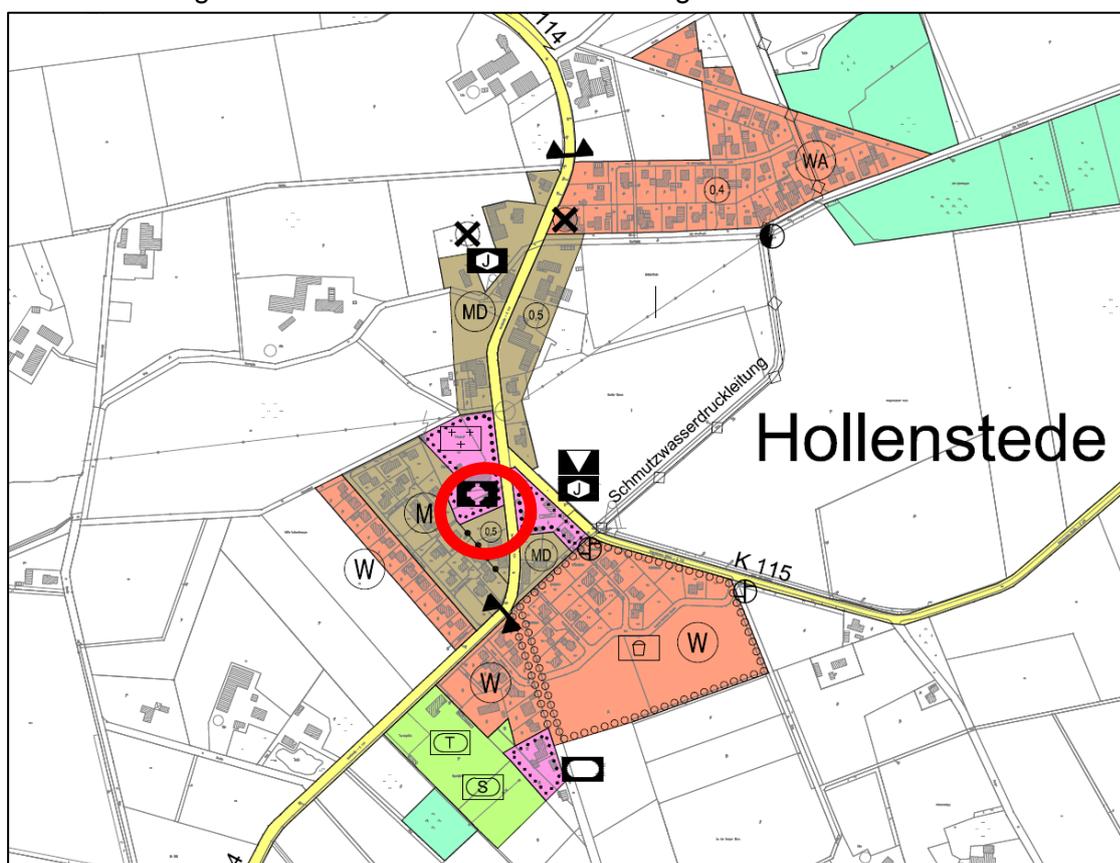


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenau

Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, sodass der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „im Wege der Berichtigung angepasst“ wird. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend von der Flächendarstellung „gemischte Baufläche“ sowie angrenzend von Wohnbauflächen umschlossen, sodass eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes dabei nicht beeinträchtigt wird.

4.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „An der Kirche“ (Ursprungsplan). Dieser setzt für das ehemalige Pfarrhausgrundstück eine zulässige Grundfläche von 200 qm und einer Geschossfläche von 250 qm fest. Für das südliche Grundstück ist Mischgebiet ausgewiesen; die GRZ ist hier auf 0,4, die GFZ auf 0,5 festgesetzt. Für beide Grundstücke ist eine offene 1-geschossige und traufständige Bauweise festgesetzt.



Abb. 2: rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 26 „An der Kirche“, mit Geltungsbereich der 1. Änderung

5 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt in der bebauten Ortslage von Hollenstede an der Kreisstraße 114 „Dorfstraße“. Das nördliche Grundstück ist derzeit mit dem Pfarrhaus der Kirchengemeinde Maria Rosenkreuz bebaut. Das südliche Grundstück weist bisher keine Bebauung auf.

Das räumliche Umfeld ist entlang der Dorfstraße durch ehemalige Hofstellen gekennzeichnet. Nördlich an das Plangebiet schließt das Kirchengebäude mit Friedhof an. Im Westen befindet sich ein durch Einfamilienhausbebauung geprägtes Wohngebiet.

6 Änderungsinhalte

Entsprechend der beabsichtigten Nachnutzung wird die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ bzw. Mischgebiet aufgehoben und die Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes soll Wohnraum in zentraler Ortslage von Hollenstede ermöglicht werden. Ausgeschlossen werden daher Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe, der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen z. T. andere Bauformen erfordern bzw. mit erheblichem Besucherverkehr verbunden wären. Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen sich daher besser in zentraleren bzw. anderen Ortsteilen ansiedeln.

Da die bisherige Festsetzung der Höhenlage des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss über fertiger Erschließungsstraße aufgrund der aktuellen Rechtsprechung nicht (mehr) dem rechtlichen Bestimmtheitsgebot entspricht, ist in den Bebauungsplan redaktionell als Bezugspunkt eine Höhe von maximal 45,0 m über Normalhöhennull (NHN) eingetragen worden. Grundlage hierfür sind die verfügbaren topographischen Karten z.B. auf dem GeoWeb-Server des Landkreises Osnabrück, die für das gesamte Plangebiet eine weitgehend einheitliche Höhe von 44,0 m bis 44,5 m über NHN erkennen lassen.

Damit die Gebäude in ihren Höhen nicht zu stark voneinander abweichen und ein Einfügen in das bestehende Siedlungsgefüge gewährleistet ist, wird die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan übernommen und eine Traufhöhe von max. 3,5 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) festgesetzt. Ergänzend zum Ursprungsplan wird eine Gebäudehöhe von max. 55,0 m über NHN festgesetzt.

Die bisher festgesetzte GRZ von 0,4 wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Entsprechend der aktuell gültigen Fassung der BauNVO wird die GFZ angepasst und auf 0,4 festgesetzt. Ein weiteres Vollgeschoss ist ausnahmsweise zulässig, wenn die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen eingehalten werden.

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich ist ein großzügiges Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage der Bebauung zu ermöglichen. Entsprechend der städtebaulichen Eigenart des Gebiets sind je Einzelhaus zwei Wohneinheiten, je Doppelhaus nur eine Wohneinheit zulässig.

7 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich und ist bereits vollständig erschlossen. Mit der geplanten Umnutzung und Nachverdichtung wird eine Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche (am Ortsrand) vermieden. Das Vorhaben entspricht damit dem Grundsatz der Innentwicklung.

8 Klimaschutz / Klimaanpassung

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.

Mit der 1. Änderung wird die Innentwicklung und Nachverdichtung im vorhandenen Siedlungsflächen gefördert. Dadurch wird die Ressource Boden effizienter genutzt und die offene Landschaft als besonders klimawirksamer Freiraum nicht in Anspruch genommen. Zudem ist die Ortslage Hollenstede geprägt durch eine offene Bauweise mit geringem Versiegelungsgrad, negative Einwirkungen auf das Kleinklima sind durch die zusätzliche Versiegelung nicht zu erwarten.

9 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Errichtung und Nutzung von Wohnraum in zentraler Ortslage von Hollenstede zu ermöglichen. Der Bebauungsplan dient damit der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche überschreitet den in § 13a BauGB angegebenen Grenzwert von 20.000 m² nicht, sodass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Durch die Bebauungsplanänderung wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder 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.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Stadt Fürstenau sieht im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht ab.

Es wird darauf hingewiesen, dass die rechtlichen Anforderungen des besonderen Artenschutzes auch bei der Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren einzuhalten sind.

Um Störungen und Schädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten und eine direkte Tötung von Vögeln zu vermeiden, sind spezifische Vermeidungsmaßnahmen mit Regelungen zur Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiotopen, zur Freimachung des Baufelds und zum Gebäudeabriss und Gebäudesanierung erforderlich.

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

10 Abschließende Erläuterungen

10.1 Bodenkontaminationen/Altablagerungen

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: August 2018) sind innerhalb des Plangebiets keine Altablagerungen, Altlasten o.ä. vorhanden. Benannt werden jedoch zwei Verdachtsstandorte rund 400 m nördlich des Plangebietes.

10.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

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 werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 26 „An der Kirche“, 1. Änderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2019-01-22

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 „An der Kirche“, 1. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Fürstenau,

.....

Der Stadtdirektor