



Stadt Fürstenau

Landkreis Osnabrück

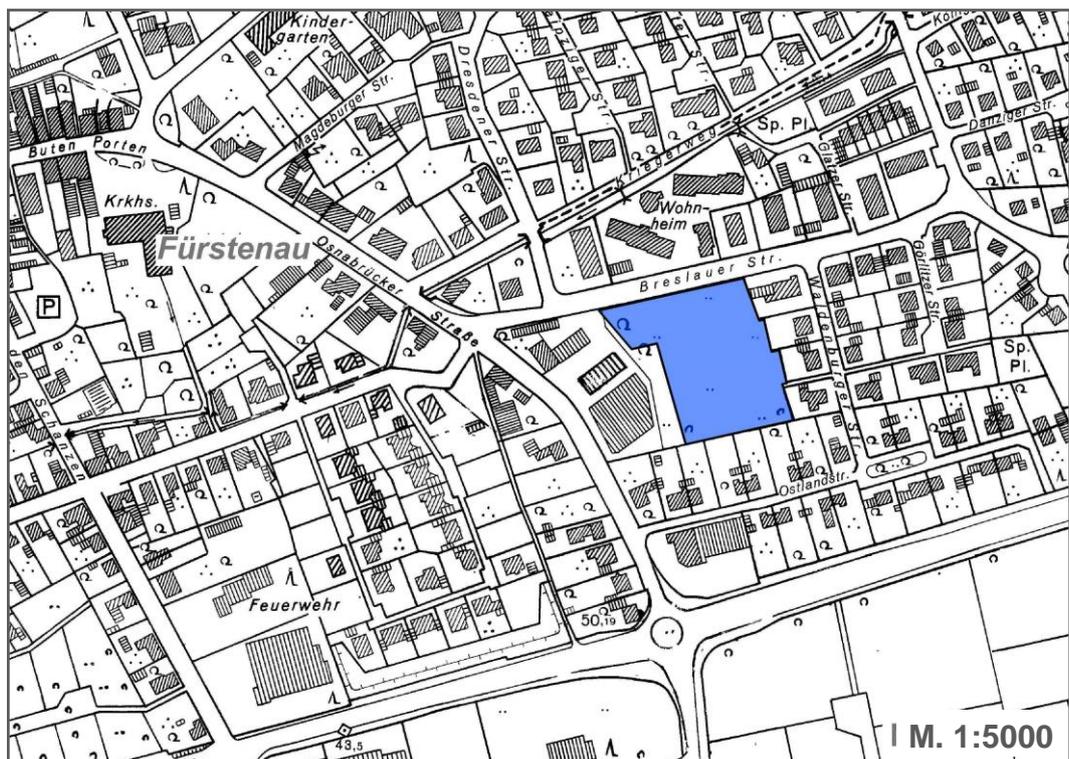
Bebauungsplan Nr. 4 „Apfelwiese III“ 7. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Satzung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Apfelwiese III“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich der 7. Änderung	1
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
2. Planungsanlass, -ziele	1
3. Inhalt des Bebauungsplanes	2
3.1 Art der baulichen Nutzung	2
3.2 Maß der baulichen Nutzung	3
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	4
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung	4
3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	4
4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO	5
4.1 Dachneigungen/Dachform	5
5. Verwirklichung des Bebauungsplanes	5
5.1 Ver- und Entsorgung	5
5.2 Soziale Maßnahmen	6
5.3 Bodenfunde/Denkmalpflege	6
5.4 Altlasten	6
6. Berücksichtigung der Umweltbelange	6
II. Verfahrensvermerk	8

I. Begründung

1. Grundlagen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Apfelwiese III“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz – NKomVG
- f) Niedersächsische Bauordnung – NBauO

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Apfelwiese III“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich der 7. Änderung

Der Geltungsbereich der 7. Änderung liegt in der Stadt Fürstenau, östlich der Osabrücker Straße und südlich der Breslauer Straße. Er umfasst dort die Flurstücke 14/4, 32/49 und 32/50 der Flur Nr. 6, Gemarkung Fürstenau.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Apfelwiese III“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,78 ha.

1.4 Flächennutzungsplan

Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenau weist für den Geltungsbereich Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) wird in diesem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nicht verändert. Somit sind die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Apfelwiese III“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2. Planungsanlass, -ziele

Städtebauliche Ziele unterliegen stärker als viele andere Planungen Schwankungen, die sich aus stetig ändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Das Wirkungsgefüge vieler teilweise konträrer Ansprüche muss immer wieder in Deckung gebracht und neu geordnet werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 für den hier in Anrede stehenden Teilbereich der 7. Änderung stammen aus den 1970er Jahren. Seither ist das

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sämtliche ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese würden den gewachsenen Charakter des Wohngebietes nachhaltig stören und werden daher für unzulässig erklärt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im **WA 1** mit der Zahl der Vollgeschosse **Z = II**, einer Grundflächenzahl **GRZ = 0,4** sowie einer Geschossflächenzahl **GFZ = 0,8** festgesetzt.

Im **WA 2** wird das Maß der baulichen Nutzung mit der Zahl der Vollgeschosse **Z = I**, einer Grundflächenzahl **GRZ = 0,4** sowie einer Geschossflächenzahl **GFZ = 0,5** festgesetzt.

Die städtebauliche Dichte soll im Änderungsbereich in Richtung Süden abnehmen. Daher sind an der südlichen B-Plangrenze nur eingeschossige Häuser zulässig. Ein eventuell auszubauendes Dachgeschoss muss daher unterhalb der Anforderungen an ein Vollgeschoss laut Niedersächsischer Bauordnung bleiben.

1.1.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den Charakter des Wohngebietes zu gewahren, wird darüber hinaus im **WA 2** die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt, d. h. 2 Wohneinheiten pro Einfamilienhaus bzw. je eine Wohnung pro Doppelhaushälfte. Diese Festsetzung verhindert, dass auf Grundstücken mit Doppelhäusern bis zu vier Wohneinheiten entstehen und den städtebaulich beabsichtigten Charakter im rückwärtigen der Siedlung zuwiderlaufen. Es wird eine maßvolle Verdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angestrebt.

1.1.2 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Die Bezugshöhe ist die vorhandene *Breslauer Straße*. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH). Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Höhe der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

b) Firsthöhe

Die Firsthöhe bzw. die Höhe baulicher Anlagen darf im **WA 1 10,0 m** und im **WA 2 8,5 m** nicht überschreiten.

Die im **WA 2** festgesetzte Höhe der Gebäude soll sich hierbei an die umgebende Bebauung anpassen.

c) Traufhöhe

Die Traufhöhe darf im **WA 2 4,0 m** nicht überschreiten.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der Erschließungsstraßen mit einem 3 m breiten Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche. Es soll eine Bebauung möglichst entlang der Straße erfolgen. Hierdurch wird eine Anlage von zusammenhängenden Gärten ermöglicht und eine großzügige Durchgrünung des Siedlungsgebietes erreicht.

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Änderungsbereich ist bereits über die *Breslauer Straße* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine neue Erschließungsstichstraße wird im Sinne der sparsamen Erschließung und der Reduzierung von versiegelten Flächen mit einer Breite von lediglich 6 m festgesetzt. Diese Breite ist ausreichend, um den in einem Siedlungsbereich stattfindenden Begegnungsverkehr zu gewährleisten. Darüber hinaus sind – an später in einem separaten Straßenentwurf zu definierenden Stellen – Stellplätze und Pflanzbeete mit Bäumen im öffentlichen Straßenraum möglich.

Am Ende der Erschließungsstraße wird ein Wendehammer für Müll- und Rettungsfahrzeuge mit den Maßen von 27,5m Breite und 20,0 m Höhe festgesetzt.

Am östlichen Ende des Wendehammers wird eine 3,0 m Breite Stichstraße zur Erschließung des rückwärtigen Grundstückes im Südosten des Geltungsbereiches festgesetzt.

Daran anschließend wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Diese schließt an einen unmittelbar östlich am Plangebiet angrenzenden Fußweg an. Diese Fußwegeverbindung kann im Notfall einen zweiten Rettungsweg für Rettungsfahrzeuge darstellen.

3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) **unzulässig** sind.

Ziel der Planung ist es zu erreichen, dass die Vorgartenbereiche durch ihre Grünstatuierung maßgeblich den Straßenraum mit prägen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Da die Einschränkung für die Zulässigkeit dieser Anlagen sich auf einen relativ schmalen Streifen beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Nutzbarkeit der Grundstücke zu erwarten.

Stellplätze hingegen werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen. Hintergrund ist hier die Tatsache, dass Stellplatzflächen nicht die massive Wirkung haben, wie zum Beispiel Garagen oder Carports.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie

- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert ist zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb erforderlich, da sich der Geltungsbereich in einer bereits bebauten Wohnsiedlung befindet.

4.1 Dachneigungen/Dachform

Die Dächer im **WA 1** sind mit einer Dachneigung zwischen **0°** und **25°** auszubilden.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

5.1 Ver- und Entsorgung

5.1.1 Abhängige Löschwasserversorgung

Die leitungsabhängige Löschwasserversorgung wird über die vorhandene Trinkwasserleitung in der *Breslauer Straße* sichergestellt.

5.1.2 Unabhängige Löschwasserversorgung

Die Stadt Fürstenau erarbeitet zurzeit einen Feuerwehrbedarfsplan für das Stadtgebiet. Auf dieser Grundlage wird die Gemeinde gegebenenfalls einen Löschwasserbrunnen errichten, der den Bereich östlich der *Osnabrücker Straße* und östlich/südlich der *Dalumer Straße* abdeckt.

5.1.3 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird über die vorhandene Trinkwasserleitung der *Breslauer Straße* gewährleistet.

5.1.4 Oberflächenentwässerung

Gemäß Abstimmung mit dem Wasserverband Bersenbrück vom 23.01.2019 können die vier geplanten Grundstücke zur *Breslauer Straße* direkt erschlossen werden. Entsprechende Hausanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser wurden in den 1970er Jahren bereits erstellt. Die Oberflächenabflüsse der vier Grundstücke zur *Breslauer Straße* werden direkt in den vorhandene Regenwasserkanal DN 300 in der *Breslauer Straße* abgeleitet.

Für die übrigen Grundstücke des B-Plangebiets sind dezentrale Versickerungseinrichtungen herzustellen. Gemäß Baugrunduntersuchung vom 15.11.2018 durch das RPGeolabor ist der Untergrund zur Versickerung der Oberflächenabflüsse geeignet. Der Abstand zum Grundwasser wird ebenfalls als ausreichend bewertet. Lediglich im südlichen Bereich, hinter dem Wendehammer, ist zur Herstellung der dezentralen Versickerungsanlagen Bodenaustausch vorzunehmen.

Die Oberflächenabflüsse der geplanten Erschließungsstraße werden über einen zu planenden Regenwasserkanal dem vorhandenen Regenwasserkanal DN 300 in der *Breslauer Straße* zugeführt.

5.1.5 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über geplante Kanäle in den Erschließungsstraßen und im weiteren Verlauf über die vorhandene Kanalisation in der *Breslauer Straße*.

5.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5.3 Bodenfunde/Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit keine Baudenkmäler im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden durch die Planung nicht berührt.

5.4 Altlasten

Im Geltungsbereich der 7. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

6. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff durch Überbauung der genannten Strukturen vorbereitet, die jedoch gemäß **§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB** als grundsätzlich zulässig gilt. Davon unberührt sind jedoch artenschutzrechtliche Belange gemäß §§ 44 ff BNatSchG zu beachten:

Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen

Von einer essentiellen Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ist nicht auszugehen

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Apfelwiese III“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Fürstenau in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 4 „Apfelwiese III“ sowie die Begründung beschlossen.

Fürstenau, den

Der Stadtdirektor

.....

(Benno Trütken)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 31.01.2019

Lh/Sp-9305.011

.....

(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR