



Stadt Fürstenaue

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 56
„Kollenpohl“, 4. Änderung**

Entwurfsbegründung

**zur Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

(Verfahren nach § 13 BauGB)

Projektnummer: 221535
Datum: 2022-02-08

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Verfahren	3
3	Geltungsbereich	4
4	Änderungsinhalte	4
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	5
6	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	6

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2022-01-28

Proj Nr. 221535

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

B.A. Jan Philipp Seitz

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

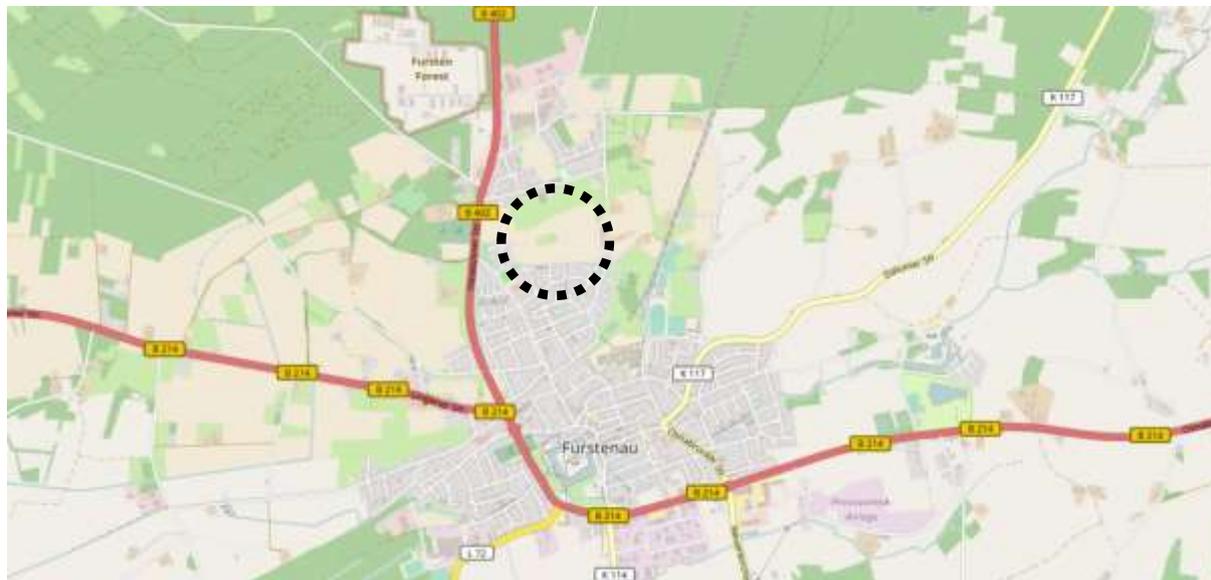
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

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 zusammenhängend bebauten Innenstadtlage von Fürstenau.



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).

Mittlerweile sind, vor allem im südlichen Bereich der Bebauungsplan, bereits einige Grundstücke bebaut.

Da sich seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahr 2006 die Ansprüche und Erwartungen der Bauinteressenten verändert haben und diese einen größeren Spielraum und größere Freiheiten bei der Gestaltung ihrer Gebäude wünschen, hat die Stadt Fürstenau bereits im Rahmen der 2. Änderung die betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend gelockert. Im Rahmen der zeitgleich in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplans sollen die überbaubaren Grundstücksflächen in Teilbereichen angepasst werden, um der Nachfrage nach kleineren Grundstücken nachzukommen und Nachverdichtungen zu ermöglichen.

Planungsanlass der hier anstehenden 4. Änderung sind die Ergänzung des Bebauungsplans um Festsetzungen bezüglich Einfriedungen sowie des Ausschlusses von Stein-/Schottergärten.

2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“, 4. Änderung 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.

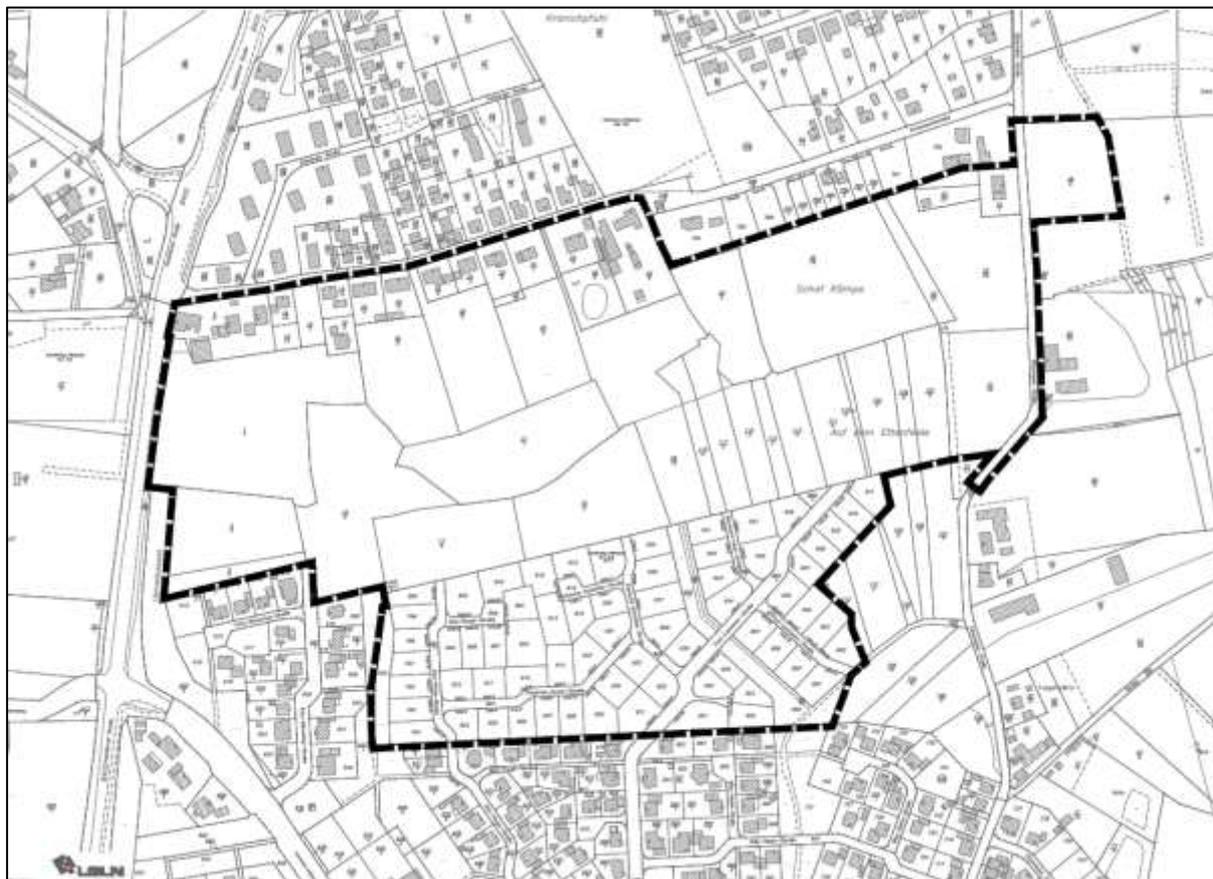
Die Stadt Fürstenau sieht gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ab.

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 erfolgt in der Zeit vom bis Parallel dazu haben die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 „Kollenpohl“, 4. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes einschließlich der 1. und 2. Änderung.



Abgrenzung Geltungsbereich (ohne Maßstab)

4 Änderungsinhalte

Entsprechend der o.g. Planungsziele werden mit der 4. Änderung die bestehende Regelung bezüglich der Gestaltung der Vorgärten erweitert (siehe rote Schrift) und außerdem Vorgaben zu Einfriedungen ergänzt:

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 84 Abs. 3 Nrn. 3 und 6 NBauO)

Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind außer den notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. **Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Kunststofffolienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig.**

Einfriedungen

Die Grundstücke sind mit standortgerechten Laubgehölzhecken einzufrieden. Kombinationslösungen mit Zäunen sind zulässig, sofern diese von der Straßenseite aus optisch nicht in Erscheinung treten. Zur erschließenden Verkehrsfläche ist die Höhe auf max. 0,80 m begrenzt.

Vorgärten prägen das Erscheinungsbild eines Baugebiets entscheidend. Daher sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen. Insgesamt sollen die Vorgärten das Ortsbild von den öffentlichen Straßen aus nicht durch ein Übermaß an versiegelten Flächen negativ beeinflussen und die Durchgrünung fördern. Damit in der Örtlichkeit tatsächlich auch ein höherer Anteil bewachsener/bepflanzter Bodenoberflächen gewährleistet ist, sind flächige Stein-, Schotter- oder Kiesbeete und/oder Kunststofffolienabdeckungen nicht zulässig. Um die innere Durchgrünung weiter zu fördern und den optischen Gesamteindruck nicht durch freistehende Zäune zu belasten, sind die Grundstücke mit standortgerechten Laubgehölzhecken einzufrieden.

Durch diese Anpassungen, die die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht in Frage stellen, schafft die Stadt Fürstenau hier die Voraussetzungen für die Entwicklung eines durchgrünten und offenen Quartiers.

5 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. Durch die 4. (vereinfachte) Änderung wird gegenüber dem Ursprungsplan kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit von Artenschutzbelangen nach § 44 ff BNatSchG.

6 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“, 4. Änderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2022-02-08

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“, 4. Änderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Fürstenau,

.....

Der Stadtdirektor