



**Stadt Fürstenaue**

**LANDKREIS OSNABRÜCK**

**Bebauungsplan Nr. 56  
„Kollenpohl“, 3. 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: 221534  
Datum: 2022-03-21

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

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

---

**Bearbeitung:**

Wallenhorst, 2022-03-21

Proj Nr. 221534

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

B.A. Jan Philipp Seitz

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

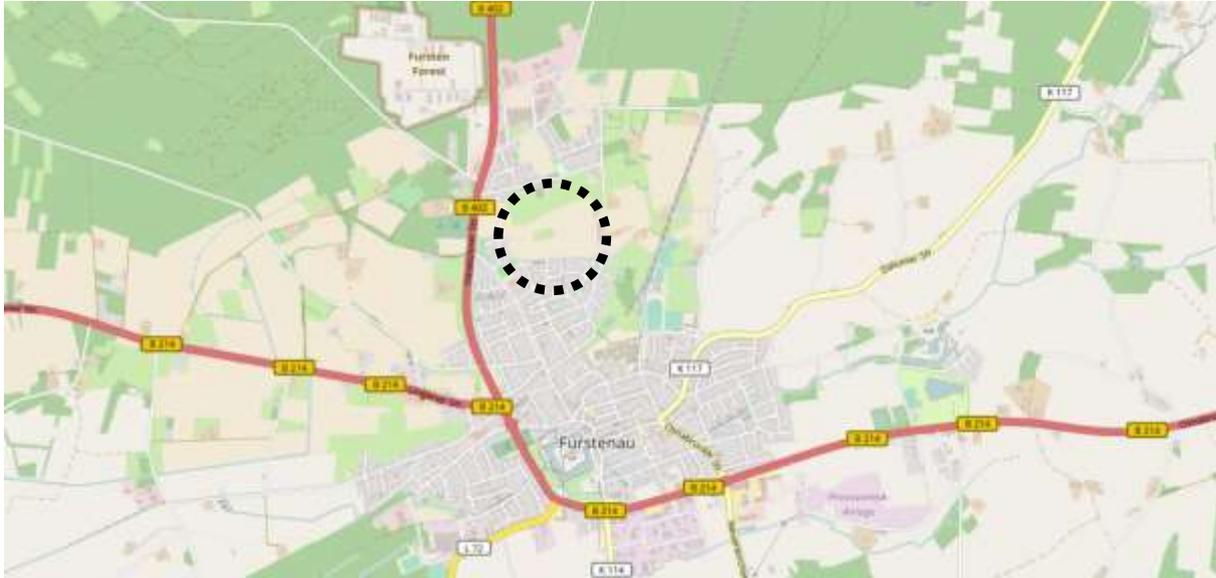
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

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 des Bebauungsplans, 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 3. Änderung des Bebauungsplans sollen die überbaubaren Grundstücksflächen in zwei Teilbereichen angepasst werden, um der Nachfrage nach kleineren Grundstücken nachzukommen und Nachverdichtungen zu ermöglichen. Die zeitgleich in Aufstellung befindliche 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 sieht vor, die örtlichen Bauvorschriften zu den Vorgärten und Einfriedungen anzupassen bzw. zu ergänzen. Die neuen Regelungen sollen zwecks Einheitlichkeit auch in die 3. Änderung aufgenommen werden.

## 2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“, 3. 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**

Die Bebauungsplanänderung wird für zwei Teilgeltungsbereiche durchgeführt. Diese umfassen folgende Flurstücke:

- Teilgeltungsbereich 1: Gemarkung Fürstenau, Flur 15, Flurstücke 895, 896, 897, 898, 899, 900 und 834/2 (tlw.)
- Teilgeltungsbereich 2: Gemarkung Fürstenau, Flur 15, Flurstücke 884, 885 und 886.

### **4 Änderungsinhalte**

Da heute – im Gegensatz zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes (vor ca. 15 Jahren) - kleinere Grundstücke nachgefragt werden, sollen mit der 3. vereinfachten Änderung die Baugrenzen in den zwei Teilgeltungsbereichen angepasst, um die Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Bebauungsplangebiets zu fördern. Damit wird den veränderten Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes mit gestiegenen Bodenpreisen und damit den Möglichkeiten und Wünschen der Bauherren Rechnung getragen. Die nachgefragten und auch für breitere Bevölkerungskreise erschwinglichen Grundstücksgrößen haben sich gegenüber dem Zeitpunkt der Ursprungsplanung vor über 12 Jahren wesentlich verändert. Durch die Änderung des Bebauungsplans können bauleitplanerisch bereitgestellte Bauflächenpotentiale optimal genutzt werden und die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen, z.B. am Ortsrand, kann vermieden bzw. zumindest reduziert werden.

Die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Kollenpohl“ werden – sofern diese für die beiden Teilgeltungsbereiche zutreffen – in die 3. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Es ist vorgesehen, im Rahmen der zeitgleich in Aufstellung befindlichen 4. Änderung des Bebauungsplans die örtlichen Bauvorschriften zu den Vorgärten und Einfriedungen anzupassen bzw. zu ergänzen. Damit einheitliche Regelungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 getroffen werden, werden diese für die beiden Teilgeltungsbereiche der 3. Änderung wie folgt übernommen:

#### 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, heimischen Gehölzhecken 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, heimischen Gehölzhecken einzufrieden.

Durch die Anpassung der Baugrenzen sowie der örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Vorgärten und Einfriedungen, die die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht in Frage stellen, schafft die Stadt Fürstenau hier die Voraussetzungen für eine zeitgemäße Vermarktbarkeit der geplanten Baugrundstücke sowie der 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 3. (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“, 3. Änderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2022-03-21

**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