Stadt Fürstenau

Landkreis Osnabrück

Innenbereichssatzung „Zwischen Voltlager Straße und B 214“, 2. Änderung

gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB
- Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung -

Begründung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

(Verfahren nach § 13 BauGB)

Projektnummer: 222380
Datum: 2022-10-28

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines 2
2 Geltungsbereich 3
3 Rechtsgrundlagen 3
4 Verfahren / Abwägung 4
5 Flächennutzungsplan 4
6 Anderweitige Satzungen nach BauGB 5
7 Bestandssituation 6
8 Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele 6
9 Inhalte und Auswirkungen der Satzung 7
10 Erschließung 8
10.1 Verkehrliche Erschließung 8
10.2 Technische Erschließung 8
11 Berücksichtigung der Umweltbelange 8
11.1 Umweltprüfung 8
11.2 Eingriffsregelung 8
12 Abschließende Erläuterungen 9
12.1 Altlasten 9
12.2 Denkmalschutz 9
12.3 Landwirtschaftliche Immissionen 9
13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 10

Bearbeitung:

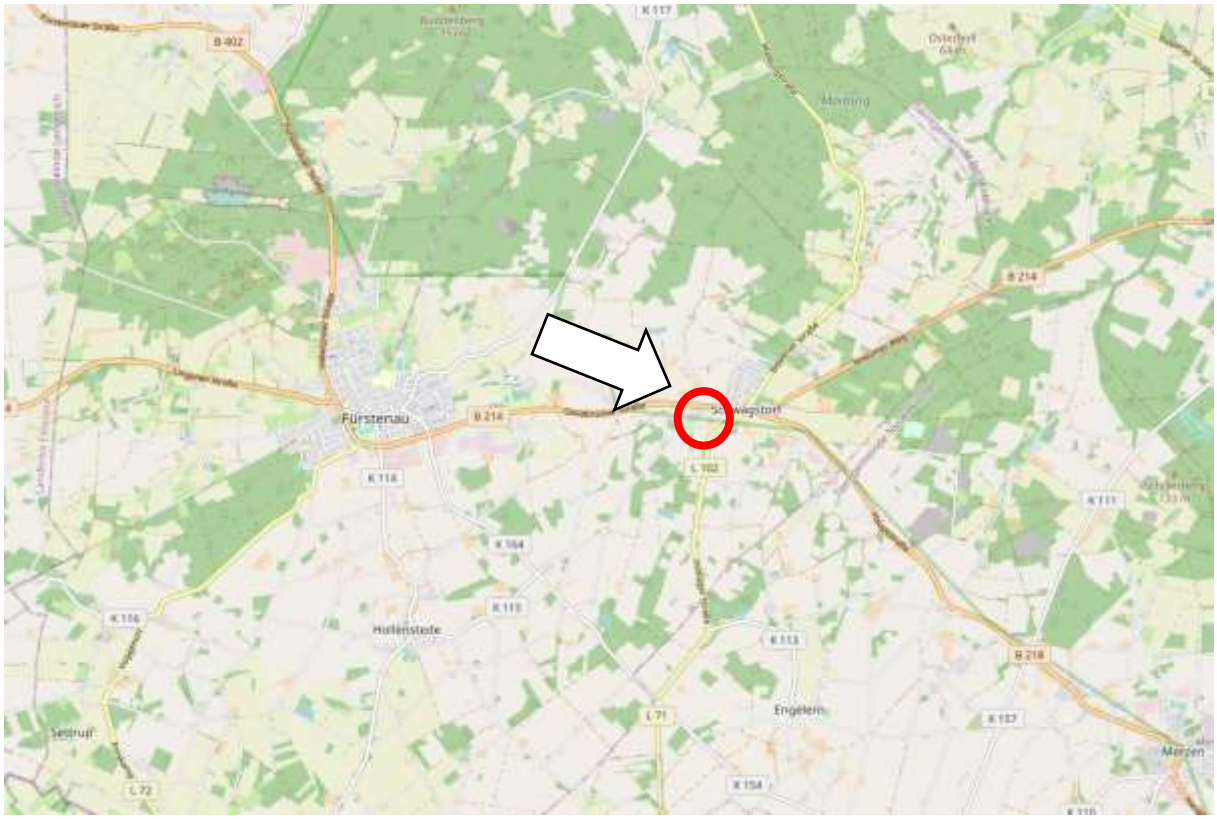
Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
B.A. Jan Philipp Seitz

Wallenhorst, 2022-10-28
Proj. Nr. 222380

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 in der Ortslage Schwagstorf zwischen der L 102 „Voltlager Straße“ und der B 214 „Hauptstraße“ und umfasst eine Größe von ca. 2,66 ha.



Übersichtsplan ohne Maßstab *(© OpenStreetMap-Mitwirkende)*

Für das Plangebiet besteht die Innenbereichssatzung „Zwischen Voltlager Straße und B 214“ aus dem Jahr 1998. Die Innenbereichssatzung umfasst sowohl eine Klarstellungssatzung, als auch eine erweiterte Abrundungssatzung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz. Dieses Gesetz zielte vom Grundsatz darauf ab, dass bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden soll. Die Stadt Fürstenau beabsichtigt durch die Änderung der Innenbereichssatzung die Zulässigkeit von Vorhaben nicht nur auf Wohngebäude zu beschränken, sondern künftig beispielsweise auch weitere nicht störende gewerbliche Nutzungen zuzulassen. Im Plangebiet bestehen konkrete Erweiterungsabsichten eines ansässigen Gewerbebetriebs zum Anbau einer Lagerhalle mit Büroräumen.

Hierfür sind die bestehenden textlichen Festsetzungen der erweiterten Abrundungssatzung anzupassen. Der Begriff „erweiterte Abrundungssatzung“ wird im gleichem Zuge entsprechend der heutigen Gesetzgebung künftig durch den Begriff „Einbeziehungssatzung“ ersetzt. Die bestehenden Abgrenzungen der Innenbereichssatzung bleiben durch diese Änderung unverändert.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Schwagstorf, Flur 7 und umfasst die folgenden Flurstücke:

Klarstellungssatzung:
23/1, 23/6, 23/8, 29/6, 29/7, 29/9 30/6, 31/1, 32/2, 32/5, 32/6, 32/7, 32/8, 33/1, 36/1, 36/5 und 37/3 vollständig
22/5, 24/6, 24/9 teilweise

Einbeziehungssatzung (vorher erweiterte Abrundungssatzung):
24/4, 27/1,27/3, 27/5, 27/6, 27/7

Die Abgrenzung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung werden aus der bestehenden Innenbereichssatzung „Zwischen Voltlager Straße und B 214“ übernommen.

3 Rechtsgrundlagen

Unter Anwendung des § 34 Abs. 4 BauGB können folgende Innenbereichssatzungen erlassen werden:

a) Klarstellungs- oder Abgrenzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)

Die Satzung hat ausschließlich deklaratorische Wirkung, da sie ausschließlich darstellt, welche Flächen noch zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören und welche bereits dem Außenbereich zuzuordnen sind (hier zutreffend).

b) Entwicklungs- bzw. Festlegungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB)

Mit der Entwicklungssatzung legt die Stadt Bereiche im Außengebiet als im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest. Grundvoraussetzung hierfür ist, dass diese Flächen im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt als Bauflächen dargestellt sind. Die Aufstellung einer Entwicklungssatzung ist nur möglich, wenn bereits eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan vorliegt und tatsächlich ein gewisser bebauter Bereich mit Bebauungszusammenhang vorhanden ist (hier nicht zutreffend).

c) Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Diese Satzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Dabei müssen jedoch die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Wann eine solche Prägung angenommen werden kann, hängt von der konkreten Situation im Einzelfall ab. mit der Einbeziehungssatzung werden Rechtsgrundlagen geschaffen, in dem Außenbereichsflächen mit prinzipiellem Bauverbot zu Innenbereichsflächen mit prinzipiellem Baurecht werden (hier zutreffend).

Durch die vorliegende Satzung wird gemäß § 34 Abs. 1 Nr. 1, wie bisher auch, weiterhin festgelegt, welche Flächen noch zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören. In den Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB können einzelne städtebauliche Festsetzungen – etwa hinsichtlich Art und/oder Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche etc. – getroffen werden, die die Zulässigkeit der Bauvorhaben näher regeln.

Grundlage für das Verfahren zur Änderung dieser sogenannten Ortsabrundungssatzungen ist § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB, d. h. der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

4 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat am ……. beschlossen, die 2. Änderung der Innenbereichssatzung „Zwischen Voltlager Straße und B 214“ aufzustellen.

Die Satzung wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

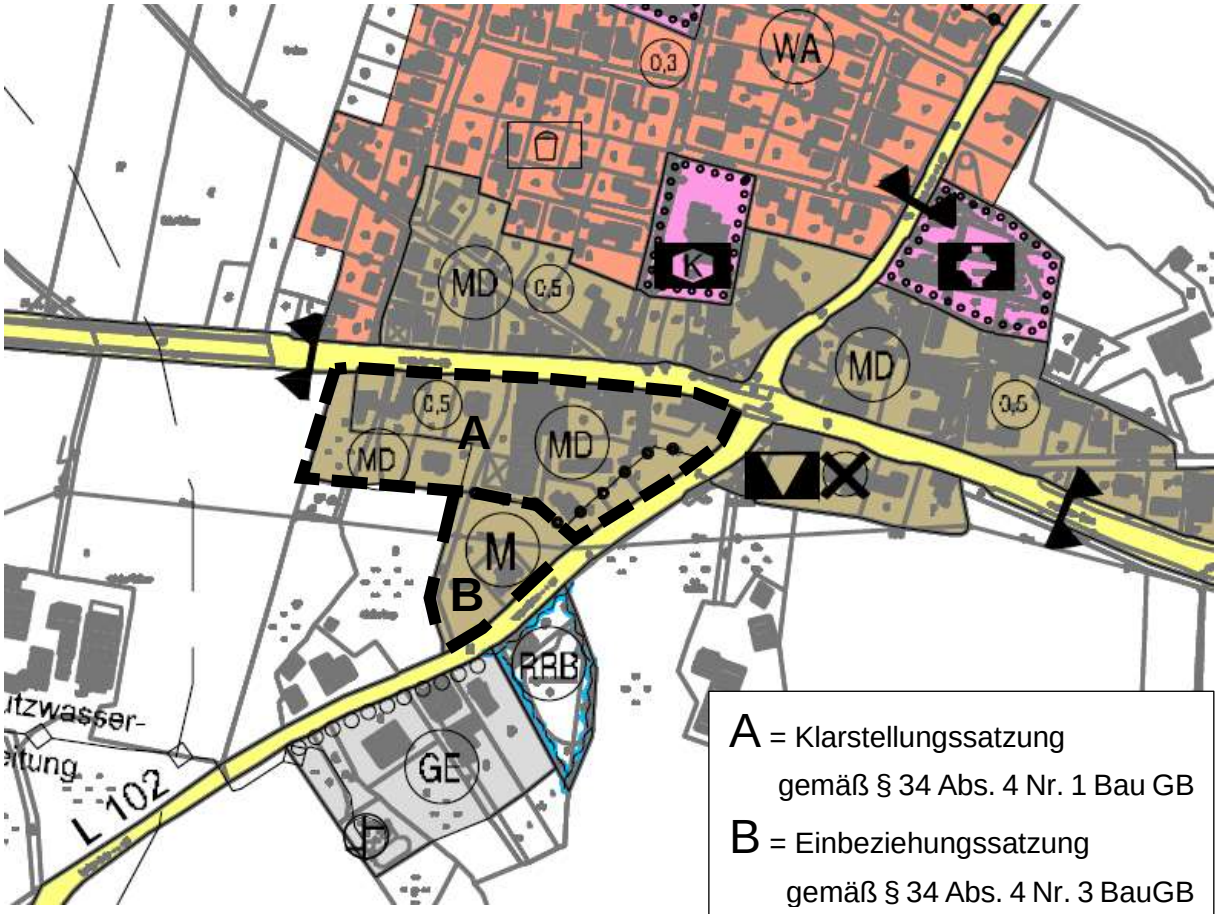
Die Stadt Fürstenau sieht im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung sowie von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht ab.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines bereits bebauten Siedlungsbereichs macht die Stadt Fürstenau hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, 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 einschließlich ……. Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Parallel dazu haben die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

5 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der Innenbereichssatzung ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Stadt Fürstenau vollständig als gemischte Baufläche ausgewiesen. Für den nördlichen Teil des Plangebiets wird ein Dorfgebiet (MD) dargestellt.



Wirksame Flächennutzungsplandarstellung

6 Anderweitige Satzungen nach BauGB

Für das Plangebiet bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Das Plangebiet wird von der Innenbereichssatzung „Zwischen Voltlager Straße und B 214“ und der Erweiterung dieser Satzung überplant. Die Satzung inklusive Erweiterung weist für den nördlichen Bereich eine Klarstellungssatzung aus. Der südliche Bereich stellt eine erweiterte Abrundungssatzung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz dar. Dieses Gesetz ist durch Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18. August 1997 außer Kraft getreten und zielte damals vor allem darauf ab, dass bei der Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen dem dringenden Wohnraumbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen wird. Im Rahmen der ersten Änderung der Satzung, wurde der Geltungsbereich im Westen, um ein weiteres Grundstück Richtung Süden erweitert.

Abgrenzung Innenbereichssatzung „Zwischen Voltlager Straße und B 214“ (Ursprungssatzung)

7 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Schwagstorf zwischen der L 102 „Voltlager Straße“ und der B 214 „Hauptstraße“. Die Fläche fällt leicht in südwestliche Richtung ab. Die Grundstücke sind überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern bebaut. Neben Wohngebäuden sind auch gewerbliche Nutzungen, wie beispielsweise ein Einrichtungsgeschäft oder ein kleiner Lebensmittelladen im Plangebiet ansässig.

8 Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele

Die Innenentwicklung hat für die Stadt Fürstenau entsprechend den Planungsgrundsätzen des Baugesetzbuches große Priorität. Deshalb widmet sich die Stadt Fürstenau vermehrt der Fragestellung, inwieweit zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten innerhalb oder unmittelbar am Rand der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bestehen oder geschaffen werden können, um die Nachfrage nach zusätzlichen Baugrundstücken abdecken zu können. Die Stadt Fürstenau möchte im konkreten Fall die bestehende Innenbereichssatzung ändern, um im Bereich der erweiterten Abrundungssatzung nicht nur ausschließlich für Wohnnutzungen zuzulassen.

Derzeit bestehen für den Bereich neben der Zulässigkeit von Wohngebäuden außerdem folgende Festsetzungen:

- Maximal zwei Wohnungen je Gebäude

- Grundflächenzahl von 0,3
- Traufhöhe (=Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Mauerwerks) von maximal 3,50 m auf ¾ der Trauflänge der Wohngebäude
- Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses, wenn die Traufhöhe eingehalten wird
- Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss, bezogen auf die Mitte des Gebäudes, max. 0,5 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche
- Als Wohngebäude sind ausschließlich freistehende Einzelhäuser zulässig
- Wohngebäude, Nebenanlagen und Garagen müssen einen Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie der L 102 „Voltlager Straße“ von 5,00 m einhalten

Wie vorstehend erwähnt soll die Zulässigkeit von Vorhaben künftig nicht nur auf Wohngebäude beschränkt werden. Im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung sind bereits mehrere gewerbliche Nutzung vorhanden. Die Fläche ist außerdem als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, wodurch bereits der Grundsatz zum Ausdruck gebracht, dass sich die Bebauung nicht nur Wohngebäude umfassen soll. Es gibt weiterhin konkrete Erweiterungsabsichten eines ansässigen Gewerbebetriebs, die seitens der Stadt unterstützt werden. Entsprechend der vorgenannten Planungsziele sollen die textlichen Festsetzungen der bestehenden Innenbereichssatzung geändert werden.

9 Inhalte und Auswirkungen der Satzung

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung bleibt unverändert. Der nördliche Bereich wird weiterhin als Klarstellungssatzung festgelegt. Der Bereich der erweiterten Abrundungssatzung wird entsprechend der heutigen Gesetzgebung künftig als Einbeziehungssatzung deklariert. Die Abgrenzung der Flächen bleibt identisch.

Der überwiegende Teil der textlichen Festsetzungen der damaligen erweiterten Abrundungssatzung (künftig Einbeziehungssatzung) sind ferner nicht weiter Bestandteil der Satzung. Lediglich die Festzungen zur Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude, zur Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss sowie zum Mindestabstand von Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der L 102 „Voltlager Straße“ werden in 2. Änderung der Satzung übernommen. Hierdurch sollen unerwünschte Umstrukturierungsprozesse und der Erhalt des Ortsbilds gesichert werden

Die wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens ist, dass es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.
Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Art der baulichen Nutzung sowie die Einstufung der Schutzbedürftigkeit in Bezug auf den Immissionsschutz sind durch die Darstellung einer gemischten Baufläche in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung zweifelsfrei vorgegeben. Die vorhandene Bebauung bestimmt die Bauweise, die Geschossigkeit, die Gebäudehöhe u.ä..

10 Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die L 102 „Voltlager Straße“ und die B 214 „Hauptstraße“ verkehrlich erschlossen. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle „Broermann/ B 214“, über welche eine gute Busanbindung an die Städte Fürstenau und Osnabrück gegeben ist.

10.2 Technische Erschließung

Durch die hier anstehende 2. Änderung der Innenbereichsatzung sind keine Änderungen der technischen Erschließung vorgesehen.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange

11.1 Umweltprüfung

Da die Innenbereichssatzung im vereinfachten Verfahren geändert wird, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht abgesehen. Allerdings sind die umweltplanerischen inkl. naturschutzfachlichen Belange sowie artenschutzrechtlichen Bestimmungen auch in diesem Verfahren zu beachten. Da das Plangebiet bereits zu einem Großteil bebaut und durch die bestehende Innenbereichssatzung überplant ist, ist derzeit nicht davon auszugehen, dass negative Auswirkungen verbleiben.

11.2 Eingriffsregelung

Für den Bereich der Klarstellungssatzung ist davon auszugehen, dass hier durch die (Neu)Aufstellung der Satzung kein neuer Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung begründet wird. Somit ist für diese Flächen kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (der Satzungsaufstellung) zulässig waren bzw. bereits erfolgt sind.

Für den Bereich der Einbeziehungssatzung – vorher als erweiterte Abrundungssatzung bezeichnet – wurde im Rahmen der Aufstellung der Satzung die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz berücksichtigt und ein „landschaftspflegerischer Planungsbeitrag“ erstellt. Zur Kompensation des Eingriffs wurde festgesetzt, dass dieser auf einer 4.500 m² großen Teilfläche im Kompensationsflächenpool „WSG Ohrte“ (Gemarkung Orte, Flur 20, Flurstück 18) erfolgt. Die Kompensationsmaßnahme wird weiterhin aufrechterhalten. Das Maßnahmenkonzept sieht die Entwicklung eines extensiven Grünlandes vor.

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Altlasten

Nach Kenntnisstand der Stadt Fürstenau befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in deren näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen o.ä.

12.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

Bodendenkmale / Archäologie

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, 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.

12.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung möglicherweise Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen aus, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Diese Innenbereichssatzung „Zwischen Voltlager Straße und B 214“, 2. Änderung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2022-10-28
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

……...
Desmarowitz

Diese Begründung zur Innenbereichssatzung „Zwischen Voltlager Straße und B 214“, 2. Änderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ……. bis zum ……. öffentlich ausgelegen.

Fürstenau,

……..
Stadtdirektor