



## **Bebauungsplan Nr. II „Gebiet zwischen B 51 und Grenzweg“, 6. Änderung**

### **Entwurfsbegründung**

**im Verfahren  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**(Verfahren nach § 13a BauGB)**

Projektnummer: 218540  
Datum: 2020-10-05

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

---

**Bearbeitung:**

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

Wallenhorst, 2020-10-05

Proj.-Nr.: 218540

**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

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Zweck der Planung / Planungserfordernis .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Verfahren / Abwägung .....</b>	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Planungsziele / Festsetzungen der 6. Änderung .....</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung .....</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Belange des Umwelt- und Naturschutzes .....</b>	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>Sonstige Belange .....</b>	<b>6</b>
9.1	Versorgungsmedien.....	6
9.2	Abfallentsorgung.....	6
9.3	Ver- und Entsorgungsanlagen .....	7
9.4	Bodenfunde .....	7
<b>10</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....</b>	<b>7</b>



## 1 Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), in der zuletzt geänderten Fassung;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der zuletzt geänderten, aktuell gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung 90 (PlanzV-90) vom 18.12.1990, in der zuletzt geänderten, aktuellen gültigen Fassung,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, in der zuletzt geänderten, aktuell gültigen Fassung.

## 2 Zweck der Planung / Planungserfordernis

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II festgesetzte öffentliche Parkplatzfläche, die zuletzt als Kinderspielplatz genutzt worden ist, soll für eine bauliche Nachverdichtung umgewidmet werden.

Die Größe des Änderungsbereichs umfasst ca. 900 m<sup>2</sup>, das Änderungsverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der rechtsverbindliche Ursprungs-Bebauungsplan Nr. II "Gebiet zwischen B 51 und Grenzweg" ist am 28.06.1965 von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt worden.



Mit Inkrafttreten der 6. Änderung gelten auch weiterhin alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans bzw. der rechtsverbindlichen Änderungen. Infolge der hier anstehenden Bebauungsplanänderung gilt künftig im gesamten Plangebiet der hier anstehenden Bebauungsplanänderung die aktuell gültige BauNVO von 2017.

### 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II "Gebiet zwischen B 51 und Grenzweg" befindet sich in der Gemarkung Powe, Flur 4 und umfasst das Flurstück 190/87.

### 4 Verfahren / Abwägung

Die Bebauungsplanänderung erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung, wonach gem. § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 gelten. Die Zulassungsvoraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben, wenn:

- der Bebauungsplan der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung entspricht,
- wenn in ihm im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eine zulässige Grundfläche oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt,
- die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung umweltbezogener Schutzgüter vorliegen.

Alle o.a. Zulassungsvoraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens gem. den Bestimmungen des § 13a BauGB werden durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes erfüllt.

Als Wesensmerkmale des beschleunigten Verfahrens sind zu nennen:

1. von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 u. 4 Abs. 1 BauGB über die Planungsinhalte/Planungsziele kann abgesehen werden;
2. der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange ist innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben – wahlweise ist die Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer 1 Monats öffentlich auszulegen;
3. es ist keine (obligatorische) Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB und keine artenschutzrechtliche Erhebung zu erarbeiten.

Von der frühzeitigen Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. den Bestimmungen des § 13 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines überwiegend bereits bebauten Siedlungsbereichs macht die Gemeinde Belm hier jedoch keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führt eine „normale“ einmonatige öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch. Parallel zur öffentlichen Auslegung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom ..... bis ..... Für die Bürger besteht in diesem Rahmen die Möglichkeit, alle vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus der Gemeinde Belm zu äußern.

## **5 Städtebauliche Planungsziele / Festsetzungen der 6. Änderung**

Städtebauliches Planungsziel der Gemeinde Belm ist eine Nachverdichtung des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs in zentraler Lage an der Straße „Placken Ellern“.

Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Belm ausreichend vorhanden. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen ausnahmsweise zulässig sein, um z.B. die Ausübung freier Berufe oder kleine wohngebietsverträgliche Dienstleistungsnutzungen zuzulassen.

Analog zu den angrenzenden Siedlungsbereichen wird auch für das bisherige Spielplatzgrundstück ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auch die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen der Umgebung: Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, zwei Vollgeschosse zulässig.

Damit sich die geplante Bebauung nicht unverhältnismäßig aus dem Gesamtbild des Baugebiets hervorhebt, ist die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Die zulässige Höhe für die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK FFEG) ist bezogen auf die vorhandene Topographie so gewählt, dass diese in etwa 0,50 m über dem Gelände bzw. der vorhandenen Erschließungsstraße liegen wird. Zwecks rechtlicher Bestimmtheit sind die in der Planzeichnung eingeschriebenen Höhen auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Damit ist eine eindeutige Bestimmung der Höhenlage ohne – ggf. veränderbare - Bezugspunkte in der Örtlichkeit möglich.

Die Traufhöhe (= Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung) ist mit maximal 6,50 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Damit wird verhindert, dass einzelne Gebäude bei der jeweiligen Ausnutzung von Bautiefe und Geschossigkeit untypisch hoch über die angrenzende Bebauung ragen, überproportional hoch wirken und damit zu Nachbarschaftskonflikten führen. Eine Gebäude- bzw. Firsthöhe von 10,00 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht

überschritten werden. Dies entspricht im Wesentlichen der Höhenentwicklung in den benachbarten Siedlungsbereichen.

Aufgrund des südlich angrenzenden Garagenhofs, der eine Grenzbebauung aufweist, ist für den Änderungsbereich auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise verzichtet worden. Damit kann hier unter Berücksichtigung der Abstandsregelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) eine Neubebauung mit einem entsprechend Grenzabstand (halboffene Bauweise) aber ggf. auch mit einer Grenzbebauung (geschlossene Bauweise) realisiert werden.

Die vordere Baugrenze greift die straßenzugewandte Flucht des Garagenhofs auf und schafft gegenüber der vorhandenen Bebauung im weiteren Verlauf der Straße „Placken Ellern“ eine leichte optische Verengung bzw. Eingangssituation von der „Ringstraße“ (als Wohnsammelstraße) aus. Um nach Westen eine zusammenhängende Gartenzone freizuhalten, wird mit der dortigen Baugrenze die Flucht der vorhandenen Wohngebäude im weiteren Verlauf der Straße „Placken Ellern“ aufgegriffen.

## **6 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 84 NBauO als Festsetzungen in den Änderungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zur Einfügung der Neubebauung in den Siedlungsbestand zu regeln.

Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen, wie sie bereits in den vorhandenen Wohnsiedlungsbereichen in Belm vorhanden ist. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Die Festsetzung von geneigten Dächern erfolgt in Anlehnung an die Dachgestaltung der vorhandenen Nachbarbebauung und in Bezug auf die traditionell typische Dachform im nordwestdeutschen Raum. Durch die ergänzende Zulässigkeit von Flachdächern werden darüber hinaus auch moderne Bauformen ermöglicht.

Um bei geneigten Dächern die Hauptdachflächen zu betonen, sind Dachaufbauten erst ab einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

Die Grundstücke sind mit standortgerechten Hecken einzufrieden. Kombinationslösungen mit Zäunen sind zulässig, sofern diese von der Straßenseite aus optisch nicht in Erscheinung treten. Um im öffentlichen Straßenraum ein offenes und großzügiges Erscheinungsbild der kleinen neuen Wohnsiedlung zu erzielen, dürfen Einfriedungen des Vorgartens eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten

Wie in anderen Siedlungsbereichen in Belm auch sind beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche über 0,5 m<sup>2</sup> nicht zulässig.

## 7 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung kann über eine Zufahrt von der vorhandenen Gemeindestraße „Placken Ellern“ aus erfolgen.

## 8 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II "Gebiet zwischen B 51 und Grenzweg" wird auf der Grundlage der Bestimmungen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die zulässige Grundfläche des Änderungsbereichs unterschreitet den in § 13 a BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind auf Grund der Plangebietsgröße und der derzeitigen Nutzung ohnehin nicht zu erwarten. Die Bebauungsplanänderung begründet weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens noch liegt die Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes vor, so dass alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt sind.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB besteht keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, wie aus § 13a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ersichtlich ist. Im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als - im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 - vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen im allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der Erschließungen/ Terrassen/ Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

Für die textliche Festsetzung wird der Begriff „Schottergärten“ verwendet, da dieser in der Literatur eine entsprechende Definition findet. Wikipedia zum Beispiel definiert den Schottergarten wie folgt:

*„Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden. Der Begriff dient der Abgrenzung von klassischen Stein- und Kiesgärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht, und wurde in diesem Sinne durch Studien, Medien und Initiativen geprägt.*

*Hauptziel für die Anlage von Schottergärten ist eine als ordentlich wahrgenommene Gartenfläche, bei gleichzeitiger Erwartung eines geringen Pflegeaufwands. Sie sind damit zu unterscheiden von:*

- *klassischen Kies- und Steingärten: Steine als Substrat für alpine oder trockenheitsaf-fine Vegetation, sowie zur Bodenabmagerung.*
- *Xeriscaping: an trockene Klimate angepasste Gartengestaltung, mit dem Ziel, künstli-che Bewässerung zu vermeiden.*
- *japanischen Kare-san-sui-Gärten („Zen-Gärten“) mit ausgedehnten, zu wellenförmigen Mustern geharkten Kiesflächen, bei denen die Bearbeitung als Meditation eine zentrale Rolle spielt.*

*Bei diesen Gartentypen spielen, im Gegensatz zum Schottergarten, Pflanzen oder kulturelle Hintergründe eine zentrale Rolle; Erstellung und Pflege sind mit z. T. erheblichem Aufwand verbunden. Da Pflanzenwuchs bei Schottergärten nur eine untergeordnete bis keine Rolle spielt, ist strittig, ob die so gestalteten Flächen überhaupt als Gärten einzustufen sind.“*

Die Gemeinde Belm bewertet die durch die Bebauungsplanänderung erzielte wohnbauliche Optimierung der Nutzung als grundsätzlich ressourcenschonend innerhalb des bereits intensiv genutzten Wohnquartieres. Nennenswerte zusätzliche Eingriffe in Grund und Boden, die über das bislang festgesetzte Maß hinausgehen, werden durch die Änderung nicht ausgelöst.

Vor diesem Hintergrund sieht die Gemeinde kein zwingendes Erfordernis zur Kompensation des Eingriffs, zumal für diesen Planungsfall auch keine gesetzliche Kompensationsverpflichtung besteht. Durch die Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsquartiers werden zusätzli-che Wohnbaumöglichkeiten geschaffen, so dass andernorts keine Fläche der offenen Land-schaft entzogen und kein Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum verursacht wird.

## **9 Sonstige Belange**

### **9.1 Versorgungsmedien**

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Bauausführenden sich vor Beginn der Arbei-ten sich über die Lage und den Verlauf vorhandener Versorgungsanlagen und -leitungen (Te-lekommunikationslinien, Gasleitungen, Stromleitungen, Erdkabel) etc. informieren müssen. Die jeweiligen Schutzanforderungen der von der Planung betroffenen Versorgungsträger sind zu beachten.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zu entnehmen. Mögliche zusätzliche Anforderungen an die Löschwasserversorgung werden mit der örtlichen Feuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde des Landkreises abgestimmt.

### **9.2 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtli-chen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Land-kreises Osnabrück. Die Entsorgung erfolgt durch die AWIGO, Landkreis Osnabrück.

### 9.3 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die im Änderungsbereich vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist ausreichend bemessen. Durch die Regelungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II "Gebiet zwischen B 51 und Grenzweg" ergibt sich keine nennenswerte zusätzliche Einleitung durch Schmutz- und Regenwasser.

### 9.4 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 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landeskreises 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.

## 10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. II "Gebiet zwischen B 51 und Grenzweg", 6. Änderung einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Belm ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2020-10-05

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. II "Gebiet zwischen B 51 und Grenzweg", 6. Änderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich aus-  
gelegt.

Belm, .....

.....  
Bürgermeister