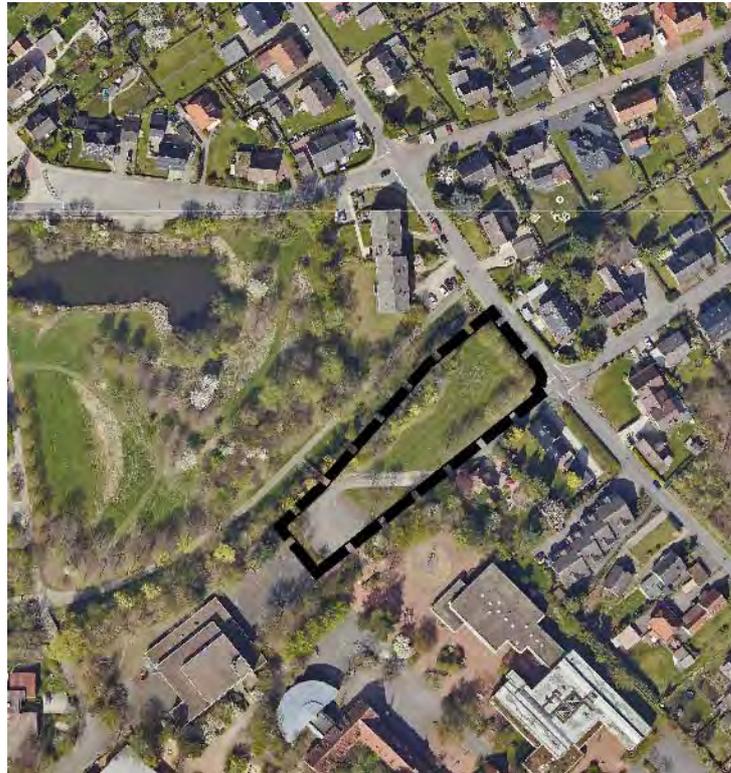


**Bebauungsplan Nr. XX
"Sonderschule Belm" – 2. Änderung**



VORENTWURF

Begründung

(im Verfahren gem. § 13a BauGB
i.V.m. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB)

Datum: 2020-09-30

Projekt-Nr.: 218542

INHALTSVERZEICHNIS

1#	Rechtsgrundlagen der Planung	1#
1.1#	Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung	1#
2#	Ziel und Zweck der Planung / Planungserfordernis	1#
3#	Geltungsbereich	3#
4#	Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung	5#
5#	Grundlagen der Planung	6#
5.1#	Belange der Regional- und Bauleitplanung	6#
5.2#	Wirksame Flächennutzungsplandarstellung	7#
1.1#	Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung	7#
5.3#	Bebauungsplan Nr. XX „Sonderschule Belm.....	9#
6#	Städtebauliches Konzept	10#
7#	Festsetzungen des Bebauungsplans	10#
7.1#	Zeichnerische Festsetzungen	10#
7.2#	Textliche Regelungen des Bebauungsplanes	12#
7.3#	Verkehrliche Erschließung	17#
7.4#	Technische Erschließung – Ver- und Entsorgung	17#
7.4.1#	Versorgungsmedien	17#
7.5#	Abfallentsorgung	18#
8#	Städtebaulicher Werte	18#
9#	Belange des Umwelt- und Naturschutzes	18#
10#	Sonstige Belange.....	20#
10.1#	Bodenfunde	20#
10.2#	Hinweis auf Kampfmittel.....	20#
11#	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	21#

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 01:# Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: LGLN, Gemeinde Belm)	1#
Abb. 02:# städtebauliches Konzept (Quelle: LGLN, IPW, eigene Bearbeitung).....	2#
Abb. 03:# Lages des Plangebiets.....	3#
Abb. 04:# Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Farnbrink“	4#
Abb. 05:# Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Belm	7#
Abb. 06:# Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. XX „Sonderschule Belm“ (Ursprungsplan)	9#
Abb. 07:# Städtebauliches Konzept	10#

Anlage:

- Umweltplanerischer Fachbeitrag inkl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (IPW, 13.08.2018)

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2020-09-30
Proj.-Nr.: 218542

Ulrich Nicolay, Dipl.-Ing. Architekt

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>

1 Rechtsgrundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung

- 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, 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 Ziel und Zweck der Planung / Planungserfordernis

Auf Grund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Belm sollen auf einer gemeindeeigenen, in zentralörtlicher Lage gelegenen Grünfläche, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnanlage geschaffen werden. Die Fläche befindet sich östlich der ehemaligen Sonderschule Belm und südöstlich der zentralen Grünanlage in der Ortslage Belm.

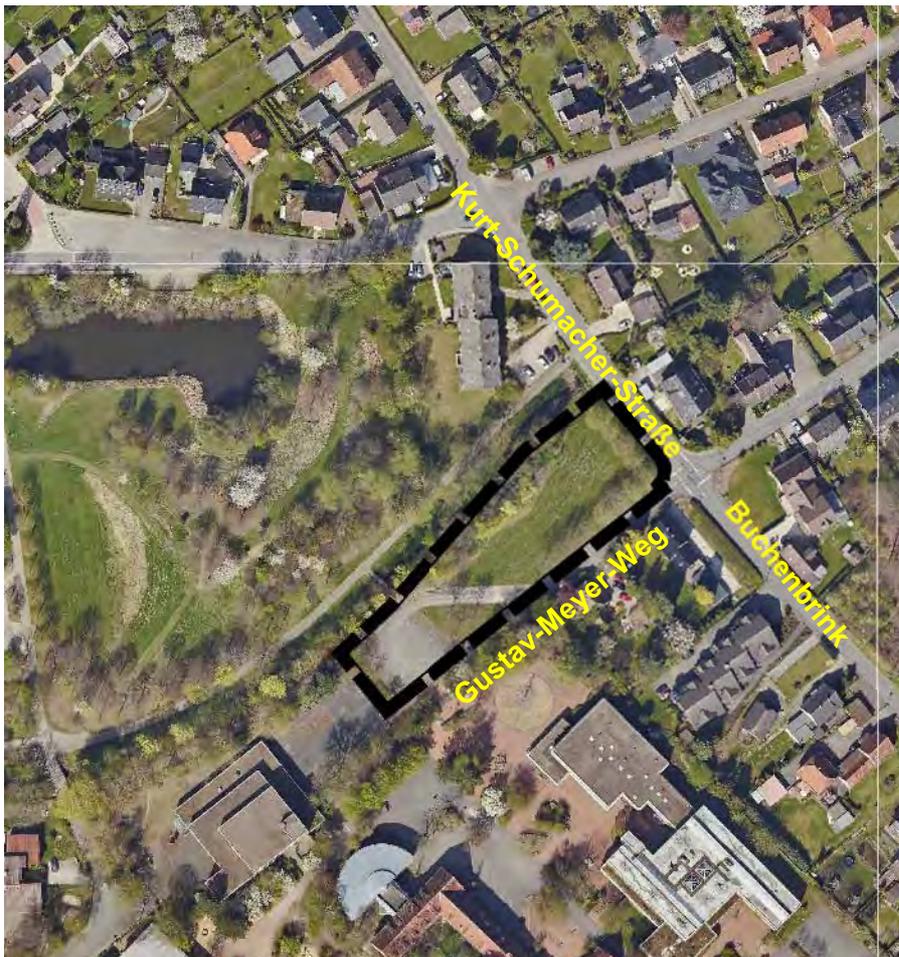


Abb. 01: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: LGLN, Gemeinde Belm)

Mit der Aufstellung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX „Sonderschule Belm“ entspricht die Gemeinde der allgemeinen Forderung des Baugesetzbuches, die Gemeindeentwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung voranzubringen. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird durch die wohnbauliche Nutzung einer noch unbebauten Fläche des Innenbereichs vermieden.

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO. Das im Bebauungsplan vorgesehene Maß der baulichen Nutzung ermöglicht die Errichtung zentrennaher Wohnungen im Innenbereich der Ortslage Belm.

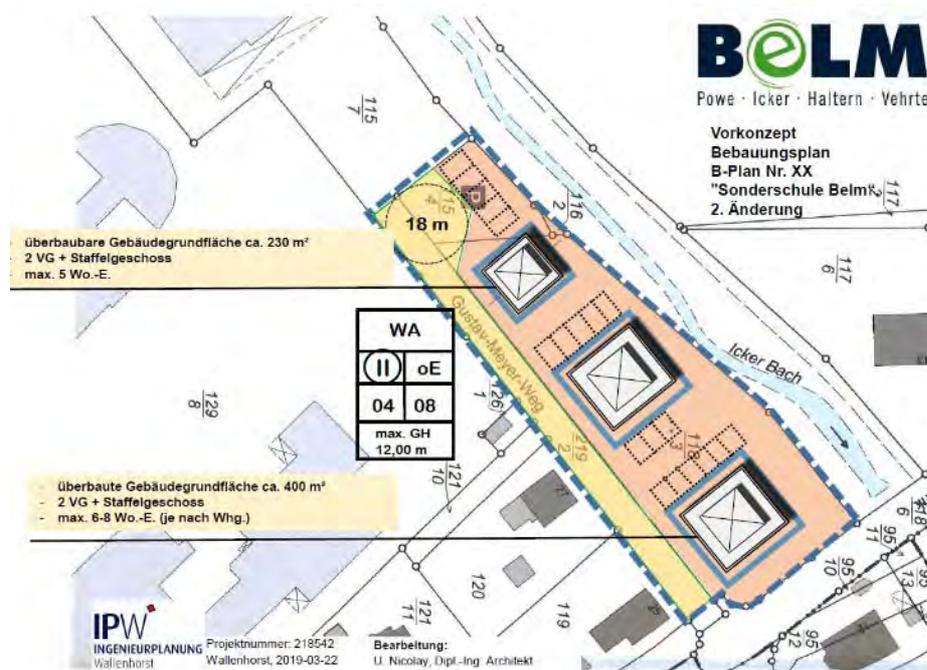


Abb. 02: städtebauliches Konzept (Quelle: LGLN, IPW, eigene Bearbeitung)

Der im Bebauungsplan fixierte bauplanungsrechtliche Rahmen soll dem unterschiedlichen Wohnbedarf weiter Kreise der Bevölkerung entsprechen. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes sollen insgesamt 3 Wohngebäude mit mehreren Wohnungen zugelassen werden. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird aus städtebaulicher Sicht auf maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Damit sind maximal 24 Wohnungen am geplanten Standort zulässig.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX „Sonderschule Belm“ befindet sich in der Gemeinde Belm, Gemarkung Belm, in der Flur 1.

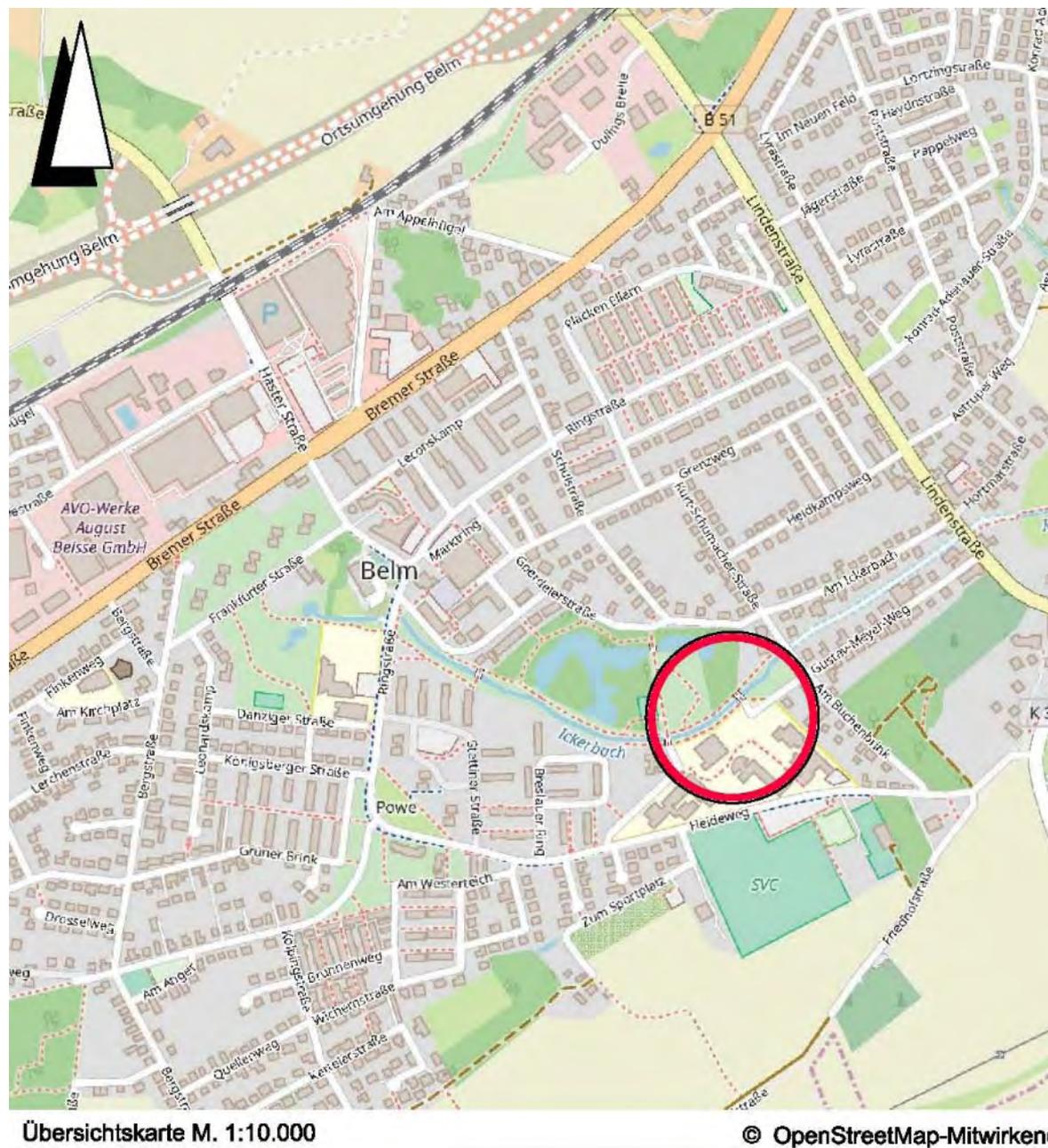


Abb. 03: Lages des Plangebiets
(Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, eigene Bearbeitung)

Der Änderungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX „Sonderschule Belm“ umfasst ca. XX ha. Die Abgrenzung des Änderungsbereichs dieser 2. Änderung wird durch folgende Flurstücksgrenzen begrenzt:

Im Norden: durch die Südgrenze des Icker Bachs;
 im Osten: durch die Westgrenze der Gemeindestraße Am Buchenbrink (Flurstück 18/6) sowie durch die Westgrenze des Flurstücks 121/9;
 im Süden: durch die Nordgrenze der Flurstücke 129/8, 126/1, 121/10, 120; 119;
 im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 115/7.

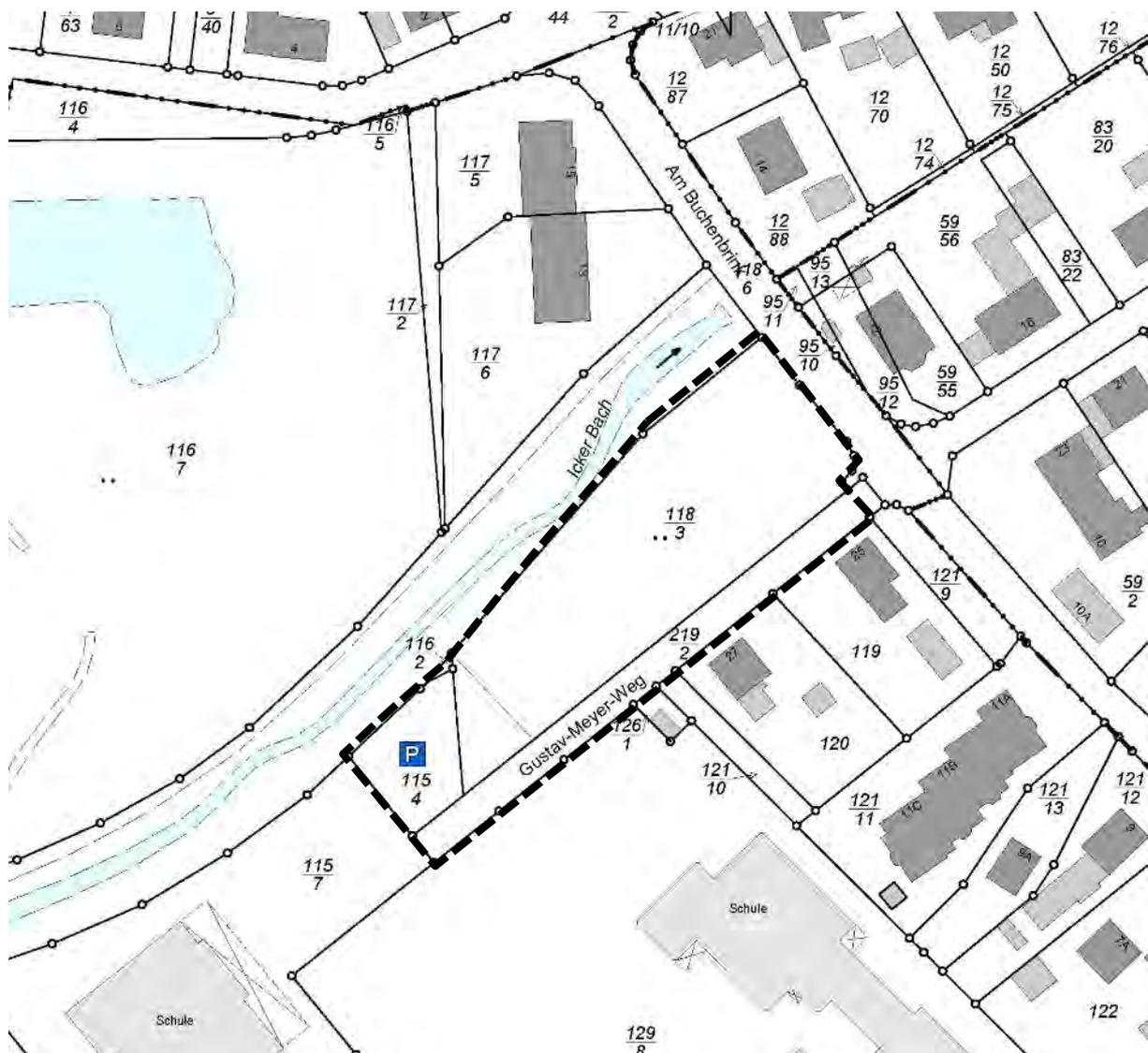


Abb. 04: Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Farnbrink“
 (Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, eigene Bearbeitung)

Bestandteil des Geltungsbereichs sind somit die Flurstücke:
 115/4, 219/2 (Gustav-Meyer-Weg), 118/3 und 116/2,

4 Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX „Sonderschule Belm“ wird im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3.

Die Zulassungsvoraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahren sind gegeben, wenn:

- der Bebauungsplan der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung entspricht,
- 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 m² 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX „Sonderschule Belm“ 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.

Im Zuge dieses Planverfahrens wird die Planung auf Grundlage der Bestimmungen des § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines (1) Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraumes können die von der Planung Betroffenen zur Planung Stellung nehmen bzw. eine Stellungnahme abgeben, über die abwägend vom Rat der Gemeinde Belm zu entscheiden ist. Über den gleichen Zeitraum werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Es ist **keine** (obligatorische) Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB und keine artenschutzrechtliche Erhebung zu erarbeiten.

Die Gemeinde wird die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des Vorentwurfs gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB über die Inhalte und Ziele der Bauleitplanung frühzeitig unterrichten. Die Bürger und Behörden haben die Gelegenheit, zu diesem Vorentwurf und den Zielen des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

Nach Prüfung, Auswertung und Abwägung der im frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wird der VA der Gemeinde Belm die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. XX „Sonderschule Belm“ fassen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX „Sonderschule Belm“ wird auf der Grundlage des §§ 13a und § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i.V.m. **§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB** für die Dauer eines (1) Monats öffentlich ausgelegt.

5 Grundlagen der Planung

5.1 Belange der Regional- und Bauleitplanung

Durch die Planung wird den Grundsätzen des § 1 Abs. 5, Satz 3 BauGB und des LROP Niedersachsen 2017 (2.1 06) sowie dem Ziel 0 1.509 des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück nachgekommen, Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Die Planung entspricht voll umfänglich den Rechtsvorschriften und städtebaulichen Grundsätzen der Baugesetzgebung sowie den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 sowie den Zielen der Regionalplanung (RROP 2004 des Landkreises Osnabrück)!

Der Änderungsbereich dieses Bebauungsplanes ist fester Bestandteil des Siedlungs-Innenbereichs. Die der Planung zu Grunde liegende Fläche ist Bestandteil einer größeren innerörtlichen Grünfläche, die zukünftig für eine wohnbauliche Nachverdichtung der Siedlungslage mittels einer zusätzlichen Wohnbebauung genutzt werden soll. Die für die wohnbauliche Nachverdichtung beanspruchte Flächengröße ist im Verhältnis zur Gesamtgröße der innerörtlichen Grünfläche als marginal zu bewerten; die Freiflächen-funktionen der innerörtlichen Grünfläche bleiben von der Inanspruchnahme dieser Teilfläche unberührt.

Der bauplanungsrechtlichen Anforderung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird durch die Planung voll umfänglich Rechnung getragen, da der nachgefragte Wohnraum nicht am Siedlungsrand, im Außenbereich des Gemeindegebietes, umgesetzt wird, sondern innerhalb der bereits intensiv baulich genutzten Innenbereichslage. Die bereits vorhandene technische und verkehrliche Infrastruktur wird durch die Ausweisung des Wohngebietes voll umfänglich genutzt und muss daher nicht ergänzt bzw. neu erstellt werden.

5.2 Wirksame Flächennutzungsplandarstellung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplans „öffentliche Grünfläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar.

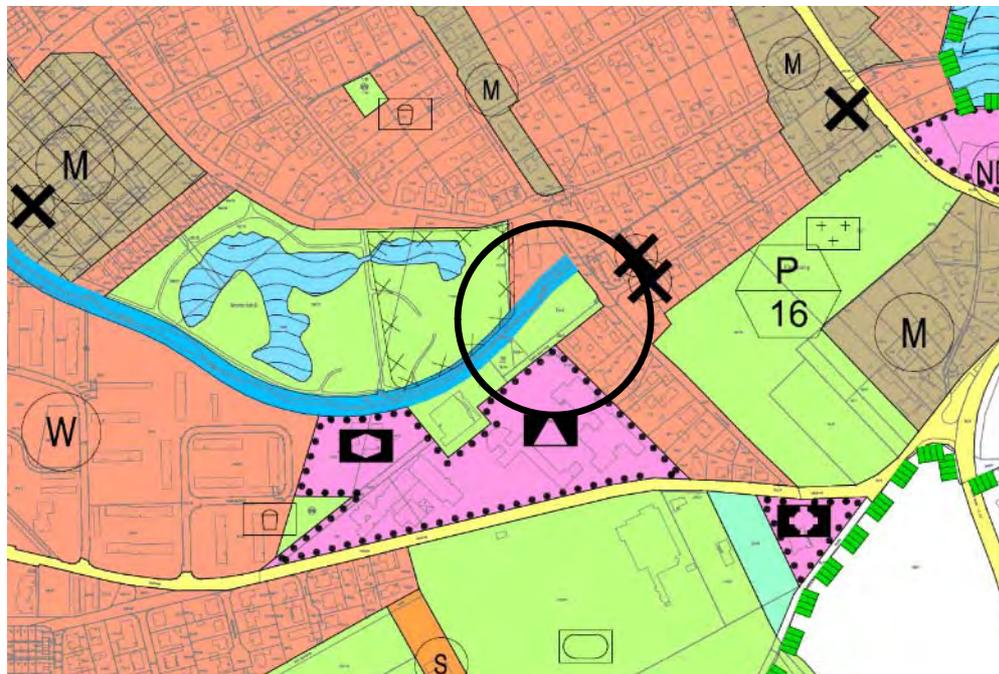


Abb. 05: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Belm
(Quelle: Gemeinde Belm)

Da es sich hier um ein Verfahren gem. den Bestimmungen des § 13a BauGB handelt, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

1.1 Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung

Der Rat der Gemeinde Belm wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. XX „Sonderschule Belm“ als Satzung beschließen. Anschließend wird der Bebauungsplan im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück bekanntgemacht. Damit erlangt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. XX „Sonderschule Belm“ Rechtskraft.

Da das Verfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchgeführt wird, wird der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wallenhorst im Wege der Berichtigung angepasst.

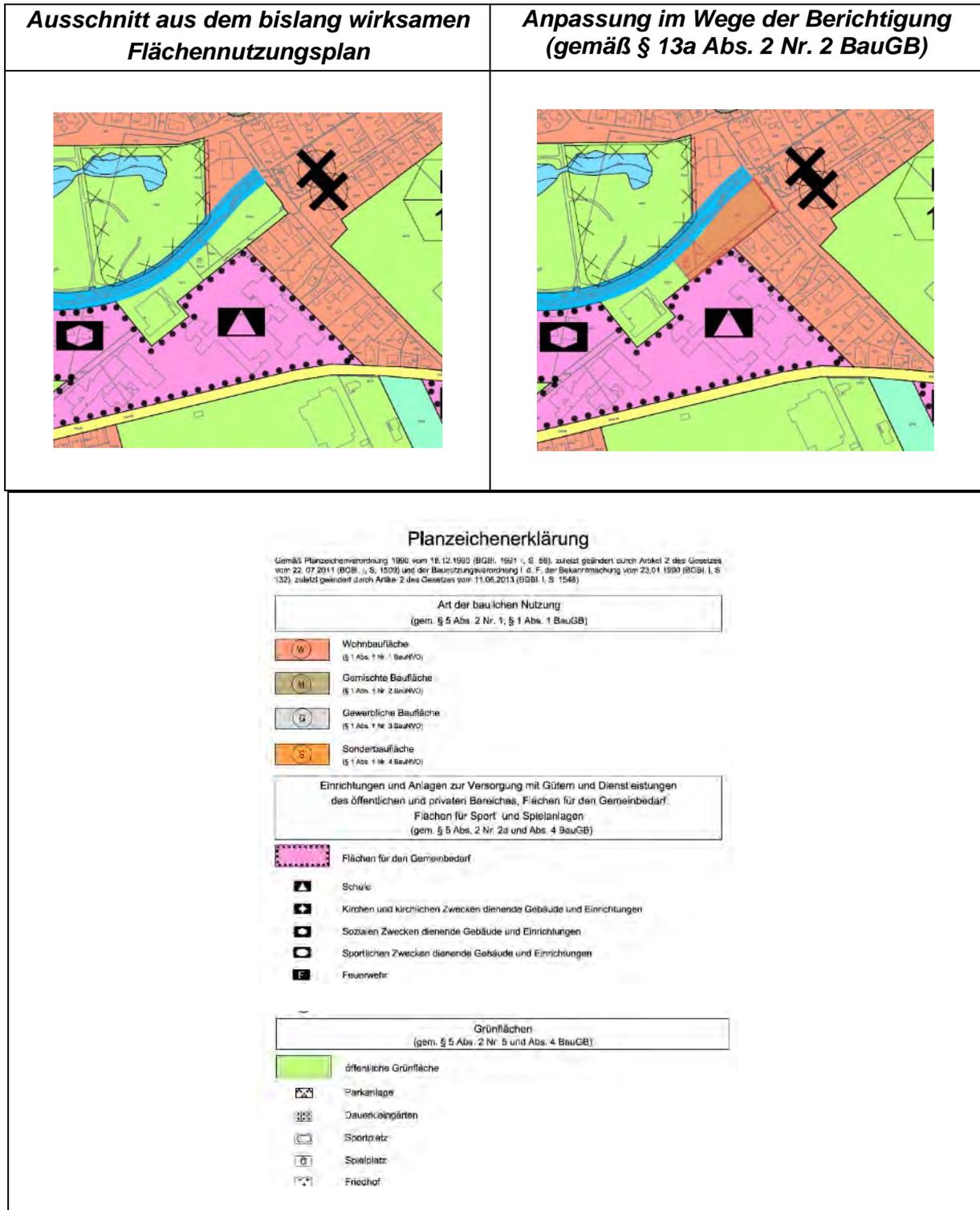


Abbildung 1: wirksame FNP-Darstellung / Anpassung im Wege der Berichtigung
(Quelle: Gemeinde Wallenhorst, eig. Bearbeitung IPW)

5.3 Bebauungsplan Nr. XX „Sonderschule Belm“

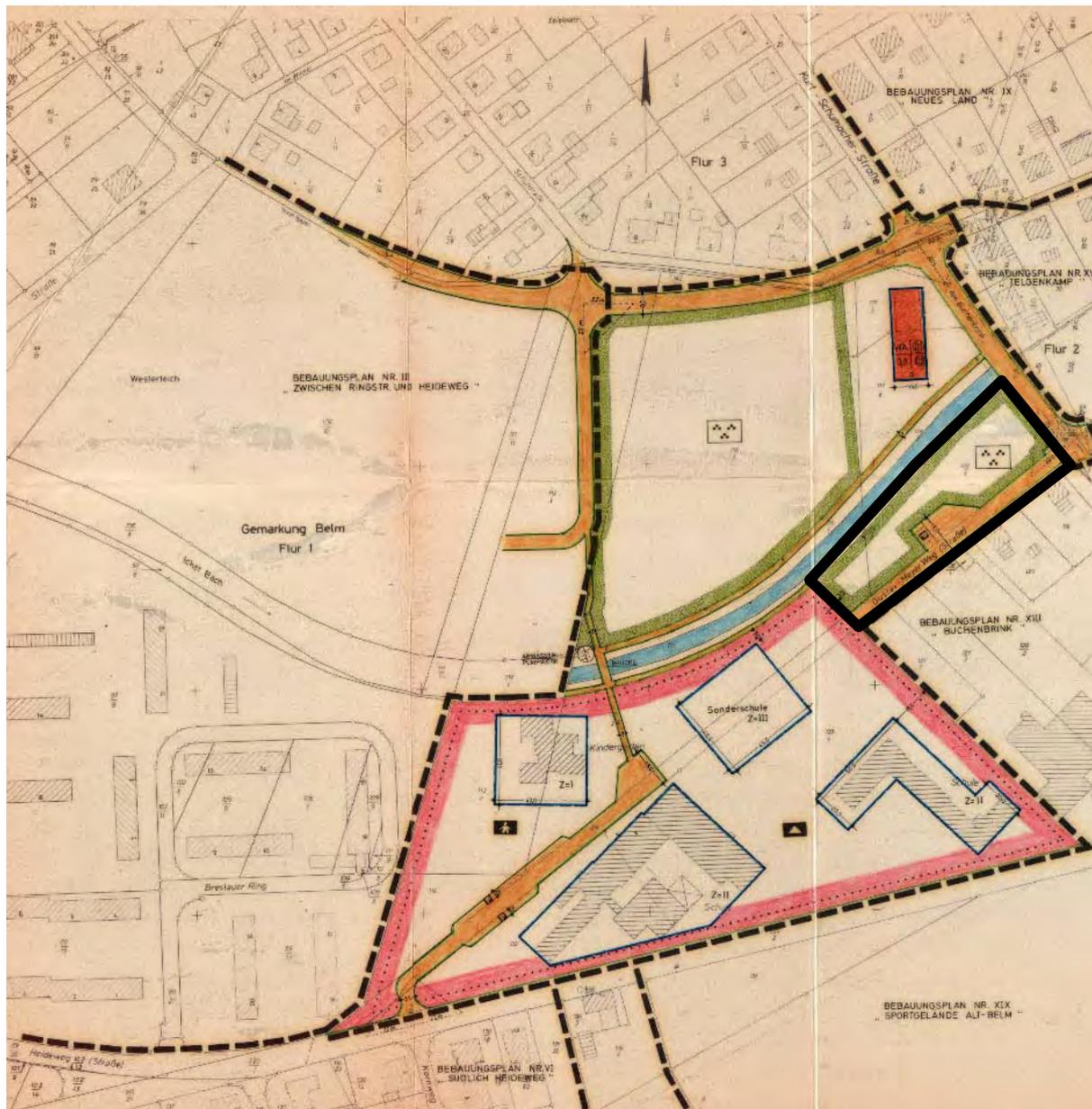


Abb. 06: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. XX „Sonderschule Belm“ (Ursprungsplan)

Für den Änderungsbereich ist derzeit eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie eine öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

6 Städtebauliches Konzept

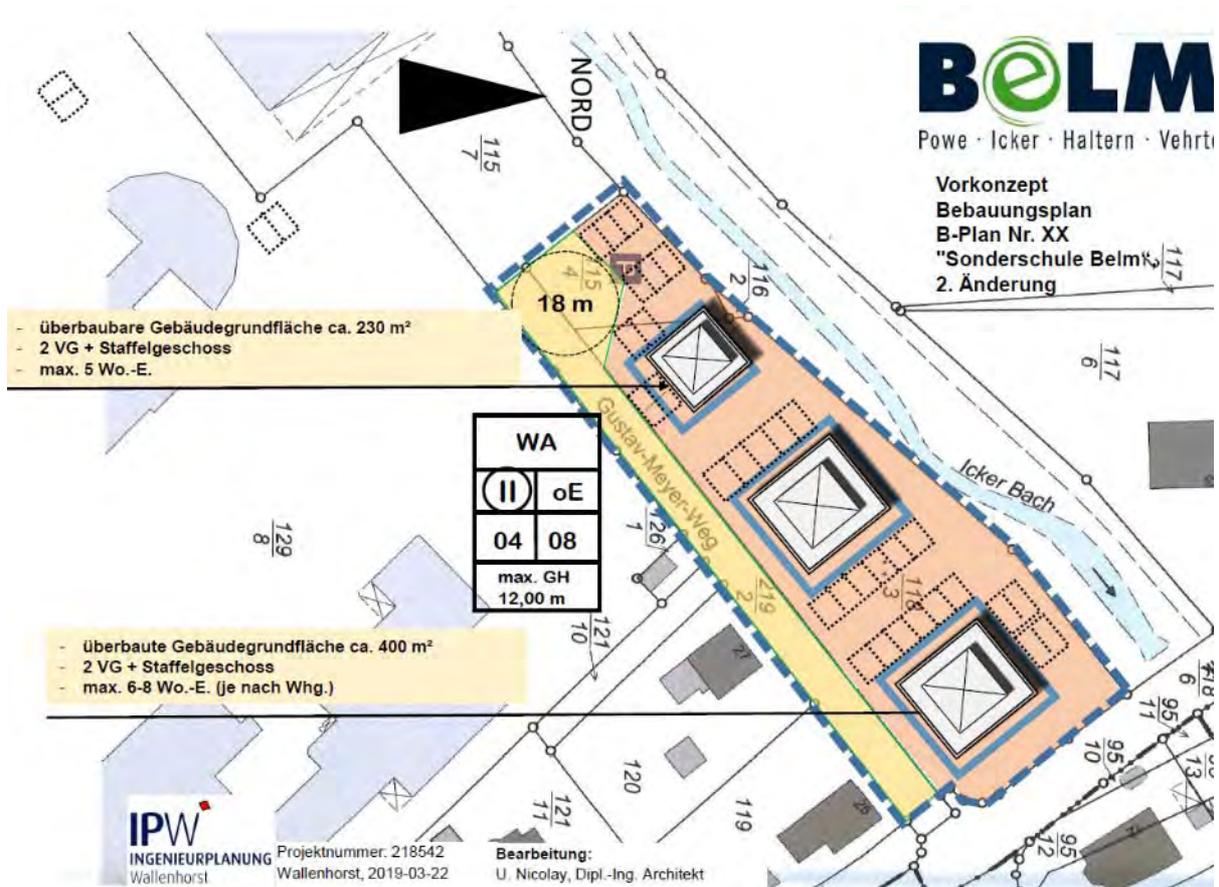


Abb. 07: Städtebauliches Konzept

Das Umfeld des Planungsraumes ist geprägt durch Einzelwohnhäuser und die Solitärbauten des südlich und westlich angrenzenden Schulgeländes. Vor diesem Hintergrund wird eine betont offen und locker strukturierte solitäre Wohnbebauung angestrebt, die der Siedlungsstruktur des Umfeldes Rechnung trägt. Der Standort eignet sich sowohl aus städtebaulicher als auch aus verkehrstechnischer Sicht für die Ansiedlung von Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen. Demnach wird im Bebauungsplan zwingend die Errichtung von zwei Vollgeschossen festgesetzt – ein weiteres Geschoss ist als Nicht-Vollgeschoss ausbaubar. Die erforderlichen Stellplätze sollen auf den jeweiligen Wohnbaugrundstücken errichtet und nachgewiesen werden – je Wohneinheit sind 2 Stellplätze anzulegen. Da je Wohngebäude Gebäude bis zu sechs (8) Wohnungen zugelassen sind, müssen bei Realisierung der höchst zulässigen Anzahl der Wohnungen 16 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

7 Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Zeichnerische Festsetzungen

Mit In Kraft treten dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX „Sonderschule Belm“ tritt der Bebauungsplan Nr. XX „Sonderschule Belm“ außer Kraft, soweit der Geltungsbereich der Ursprungsplanung durch den Geltungsbereich dieser 2. Änderung erfasst wird. Ferner gelten für den Änderungsbereich die Bestimmungen der **BauNVO 1990**.

Der Ursprungsplan ist am 28.02.1977 im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück bekannt gemacht worden und somit am 28.02.1977 in Kraft getreten. Zu diesem Zeitpunkt unterlag der

Bebauungsplan noch den Regelungen und Bestimmungen der Baunutzungsverordnung von 1968.

Mit in Kraft treten dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Bestimmungen der BauNVO gelten die Regelungen und Bestimmungen der Baunutzungsverordnung 1990 in der derzeit gültigen Fassung für den abgegrenzten Änderungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. XX.

Art der baulichen Nutzung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX „Sonderschule Belm“ wird eine Teilfläche des Ursprungsplans – als „öffentliche Grünfläche“ im Ursprungsplan festgesetzt - überplant. Auf dieser Fläche soll zukünftig ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO dient der wohnbaulichen Nachverdichtung des bestehenden Innenbereichs. Der Gebietstyp fügt sich in den Siedlungskontext der benachbarten Wohnsiedlungsgebiete ein, für die bereits WA-Gebiete ausgewiesen sind.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

▪ Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind die Baugrenzen als Einzelbaufenster festgesetzt, so dass maximal drei Wohngebäude auf dem Grundstück errichtet werden können, die eine Bauflucht im Verhältnis zueinander bilden. Mit der Festsetzung von Einzelbaufenstern wird sichergestellt, dass an diesem Standort eine betont offene und aufgelockerte Bebauung entsteht. Eine Riegelbebauung ist ausgeschlossen. Mit der Anordnung von Einzelbaufenstern auf dem Grundstück trägt die Gemeinde sowohl den Ortsbildbelangen als auch den besonderen Standortanforderungen des Umfeldes am Icker Bach in besonderer Weise Rechnung.

Da in diesem Planungsfall die Errichtung mehreren Wohnungen pro Wohngebäude angestrebt wird, sind zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen Stellflächen festgesetzt; durch die der erforderliche Stellplatzbedarf abgedeckt und nachgewiesen werden soll. Die Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür vorgesehenen Stellplatzfläche zu errichten und nachzuweisen. Dieser Planungsentention folgt auch das in der Planzeichnung festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot. Innerhalb dieser Bereich sind keine Zufahrten zu den Grundstücken und somit auch zu Stellflächen auf den Grundstücken zulässig.

▪ Bauweise (22 BauNVO)

Der o.a. Planungsentention folgt auch die Festsetzung der offenen Bauweise im Änderungsbe- reich. Gemäß den Bestimmungen der BauNVO 1990 in der aktuell gültigen Fassung wird die offene Bauweise dahingehen konkretisiert, dass nur Einzelhausbebauung zugelassen ist, um den offenen und locker bebauten Charakter des Quartiers zu gewährleisten. Obgleich das Quartier insgesamt durch weitere Wohnbauvorhaben nachverdichtet wird, soll die offene Bebauungsstruktur aufrechterhalten werden.

▪ Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Für das WA-Gebiet ist die maximal zulässige Grundflächennutzung gem. den Bestimmungen des § 17 BauNVO festgesetzt. Es gilt die Grundflächenzahl GRZ 0,4 (Höchstziffer), da die Grundstücke zukünftig intensiv baulich mit bis zu maximal 8 Wohnungen je Gebäude genutzt werden können.

Es gilt die Regelüberschreitung der BauNVO. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Über- schreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundfläche durch die Flächen

von Garagen, Nebenanlagen und deren Stellflächen und Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 v.H (hier bis zu einer GRZ 0,6) zulässig.

- **Zulässige Zahl der Vollgeschosse**

Im Bebauungsplan sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten, um die o.a. Wohnungen realisieren bzw. die damit verbundene Nachfrage nach Wohnraum bedienen zu können. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf 8 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt, da die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen und nachzuweisen sind.

- **zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)**

Es gilt die Regelung des § 20 BauNVO, wonach die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossfläche nur innerhalb aller Vollgeschosse zu ermitteln ist. Mit der Geschossflächenzahl GFZ 0,8 ist im Bebauungsplan die Höchstziffer für zwei Vollgeschosse festgesetzt, um ein Höchstmaß an zulässiger Geschossfläche und Wohnraum auf den Grundstücken zu generieren.

7.2 Textliche Regelungen des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 4 BauNVO)

- a) *Zulässig sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*
- b) *Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften, soweit diese der Versorgung des Gebietes dienen sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.*
- c) *Die gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

Im Änderungsbereich sollen vorrangig Wohnungen entstehen, um die Nachfrage zu bedienen. Die in einem Allgemeinen Wohngebiet über das Wohnen hinausgehenden zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, damit an diesem Standort vorrangig Wohnungen entstehen können. Dies gilt auch für den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb eines WA-Gebiets.

2. **Höhenlage der Gebäude** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf eine Höhe von 83,20 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

Damit sich nicht einzelne Gebäude unverhältnismäßig aus dem Gelände und aus dem Gesamtbild dieses Siedlungsbereichs hervorheben, ist die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Die zulässige Höhe für die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK FFEG) ist mit 83,20 m über Normalhöhennull (NHN) so gewählt, dass diese in etwa 0,50 m über den

vorhandenen Erschließungsstraßen liegen (= Schachtdeckel im Einmündungsbereich „Gustav-Meyer-Weg“/ „Am Buchenbrink“: 82,70 m über NHN). Zwecks rechtlicher Bestimmtheit ist die festgesetzte Höhenlage der Gebäude auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Damit ist eine eindeutige Bestimmung der Höhenlage ohne – ggf. veränderbare - Bezugspunkte in der Örtlichkeit möglich.

3. Gebäudehöhen / Traufhöhen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

a) max. zulässige Traufhöhe (TH)

Die max. zulässige Traufhöhe (TH) wird in Abhängigkeit zur zulässigen Dachneigungsbandbreite (DN) geregelt.

Die maximal zulässige Traufhöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, die folgende Höhen nicht überschreiten:

mind. / max. DN	12° bis 30°	31° - 45°
max. zul. TH	6,50 m	4,50 m

Ausnahmeregelung Staffelgeschoss:

Die Errichtung von Gebäuden mit Staffelgeschoss ist zulässig. Die Außenwände des Staffelgeschosses (oberstes Geschoss) müssen an mindestens drei Seiten des Gebäudes um mindestens 1,50 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückspringen (gemessen vom Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Oberkante der Geschossdecke, auf der das Staffelgeschoss errichtet, bis zur Außenwand des Staffelgeschosses).

Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut des Staffelgeschosses darf die Höhe von 9,00 m nicht überschreiten.

b) max. zulässige Gebäudehöhe (GH)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß bis zur Oberkante First / höchster Punkt der Dachhaut folgende Höhen nicht überschreiten:

mind. / max. DN	12° bis 30°	31° - 45°
max. zul. GH	10,50 m	11,50 m

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Neuerrichtung bzw. Erweiterung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der o.a. festgesetzten TH / GH bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenregelung erfolgt unter dem Gesichtspunkt einer geordneten, ortsbildgerechten Siedlungsentwicklung.

In Abhängigkeit der Dachneigung der Gebäude wird im Bebauungsplan eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird von der OK.FF.-EG bis zur Oberkante First / höchster Punkt der Dachhaut gemessen. Damit sind alle Höhenregelungen im Bebauungsplan ausreichend und nachvollziehbar bestimmt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maximalwerte für die Gebäude- und Traufenhöhen entsprechen den ortsüblichen Bauhöhen bzw. Höhengliederung der Gebäude.

Bei der Errichtung eines Staffelgeschosses als oberstes Geschoss ist eine Sonderregelung zur Ausbildung der Traufenhöhe berücksichtigt.

Beispiel 1:



Bei einer steilen Dachneigung von 45° muss das zweite Vollgeschoss zwangsläufig als Dachgeschoss ausgebildet werden, um die max. zugelassene Gebäudehöhe nicht zu überschreiten. Daraus resultiert eine Traufenhöhe von max. 4,50 m.

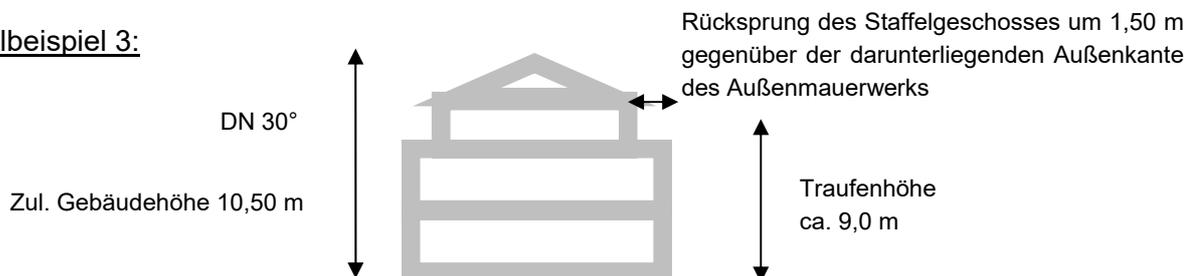
Beispiel 2:



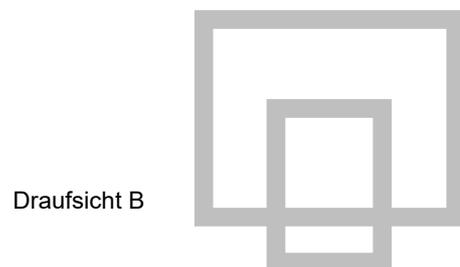
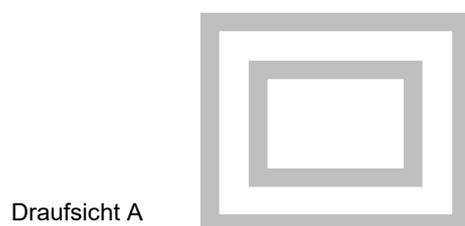
Bei einer Dachneigung von ca. 30° sind in der Regel zwei klassische Vollgeschosse möglich und ein Dachgeschoss im Nicht-Vollgeschoss-Maßstab. Die max. zulässige Gebäudehöhe darf 10,50 m nicht zu überschreiten. Daraus resultiert eine Traufenhöhe von max. ca. 6,50 m.

Staffelgeschosse sind als „oberstes“ Nicht-Vollgeschoss zugelassen. Sie müssen an mindestens drei Seiten des Gebäudes einen Abstand von 1,50 m von der Außenkante der Geschossdecke einhalten, auf der das Staffelgeschoss errichtet wird.

Fallbeispiel 3:



Schnitt-Ansicht (Gebäudebreite / Giebelbreite: 10,0 m)



4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal acht Wohnungen zulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen/ Terrassen/ Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten, Steinbeeten, o.ä. sowie die Errichtung von Gabbionen ist nicht 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 Kiesbeeten, Steinbeeten, o.ä. sowie die Errichtung von Gabbionen ist nicht zulässig.

6. Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

Die Gebäudezugänge, die Oberkanten von Kellertreppen, Lichtschächte, u.ä. müssen eine Höhe von mindestens 82,5 m über Normalhöhenull (NHN) aufweisen.

Um Schäden an den Gebäuden bei Hochwasserereignissen im Bereich des angrenzenden „Icker Bachs“ auszuschließen, müssen die Gebäudezugänge, die Oberkanten von Kellertreppen, Lichtschächte, u.ä. eine Höhe von mindestens 82,5 m über Normalhöhenull (NHN) aufweisen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG *gern. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 84 NBauO)*

1. Bedachung

a) Art der Bedachung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Gebäude mit geneigten Dächern zu errichten. Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden.

Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 u. 14 BauNVO sind von dieser Regelung ausgenommen.

b) Dachneigung

Die zulässige Dachneigung muss zwischen 12° (Minstdachneigung) und 45° (maximale Dachneigung) betragen. Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

c) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 40 ° zulässig.

Bedachung von Wohngebäuden

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen, kann die Gemeinde auch über die Anforderungen des § 9 Abs. 1, 2 und 4 hinausgehend, „Örtliche Bauvorschrift aufstellen. Hierzu zählen u.a. auch die besonderen Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, soweit diese Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Dies gilt z.B. für die Neigung der Dächer sowie für die von außen sichtbaren Bauteile. Grundlage der Regelungen ist § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Zielsetzung ist es, einen den örtlichen Gegebenheiten angepassten Gestaltungsrahmen zu definieren, der auf eine weitgehend homogene Ortsbildentwicklung ausgerichtet ist und zugleich den bereits skizzierten Nutzungsvorstellungen der zukünftigen Bewohner entspricht.

Die Regelungen sollen dem örtlichen Siedlungsbild und dem damit verbundenen Leitbild der Ortsbildgestaltung Rechnung tragen. Um den künftigen Nutzern dennoch einen weitreichende Nutzungsspielraum bei der baulichen Nutzung ihrer Grundstücke einzuräumen, werden für den WA-Bereich verschiedene Bedachungen für die Wohngebäude zugelassen bzw. keine Einschränkungen festgesetzt. Das Siedlungsumfeld wird insgesamt durch geneigte Dachformen geprägt. Insofern ist es nachvollziehbar und richtig, die Bedachung der Gebäude auf die o.a. Dachformen i.S. einer traditionellen Ortsbildgestaltung zu begrenzen.

Um im Einzelfall auch eine moderne Bauweise mit Flachdach zu ermöglichen, sind diese ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden.

1.2 Einfriedungen

Die Grundstücke sind mit standortgerechten Hecken 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.

Damit das Erscheinungsbild der geplanten Mehrfamilienhausbebauung von den öffentlichen Straßen aus nicht durch ein Übermaß an versiegelten Flächen in Erscheinung tritt und um die Durchgrünung und die ökologische Vernetzung zu fördern, sind für die Grundstückseinfriedungen Hecken verbindlich vorgeschrieben. Aus funktionalen Gründen sind Kombinationslösungen mit Zäunen zulässig.

2. Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Die Erfahrungen der Gemeinde Belm der letzten Jahre haben gezeigt, dass die Anzahl der im öffentlichen Straßenraum und insbesondere auf den Privatgrundstücken vorhandenen Parkplätze oft nicht ausreicht. Deshalb macht die Gemeinde hier von der Möglichkeit Gebrauch, die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken gemäß § 47 Abs. 1 NBauO durch eine örtliche Bauvorschrift festzulegen. Danach sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Damit wird der „Parkdruck“ auf den öffentlichen Straßenraum, der zu Konflikten bzgl. der Verkehrssicherheit führen kann, stark reduziert.

7.3 Verkehrliche Erschließung

Das geplante WA-Gebiet wird über die bereits vorhandenen Gemeindestraßen – vorrangig über den Gustav-Meyer-Weg erschlossen.

Die Anforderungen der DVO-NBauO (Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung, §§ 1 u.2. NBauO) sind zu beachten und auf den jeweiligen Grundstücken umzusetzen.

7.4 Technische Erschließung – Ver- und Entsorgung

7.4.1 Versorgungsmedien

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Einrichtungen der Strom- / Wasser- und Gasversorgung, Kommunikationslinien, Schmutz- und Regenwasserkanalisation) sind in den bereits vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorhanden.

Da es sich hier um einen räumlich eng umgrenzten Nachverdichtungsbereich handelt, ist ein Anschluss an das vorhandene Ver- und Versorgungsnetz möglich – dies gilt auch für die Regenwasserkanalisation. Eine abschließende Prüfung wird im Verfahren aber noch vorgenommen.

Die Bauausführenden sind gehalten, sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage und den Verlauf vorhandener Versorgungsanlagen und -leitungen (Telekommunikationslinien, Gasleitungen, Stromleitungen, Erdkabel) etc. zu informieren. Die jeweiligen Schutzanforderungen der von der Planung betroffenen Versorgungsträger sind zu beachten.

Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Bauausführende Firmen müssen sich rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten u.a. mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH

in Bramsche, Telefon 05461 9347-1611 in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.“

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

7.5 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Die Entsorgung erfolgt durch die AWIGO, Landkreis Osnabrück.

8 Städtebaulicher Werte

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße
WA-Gebiet:	3.240 m ²
Öffentl. Straßenverkehrsfläche	990 m ²
Geltungsbereich insgesamt:	4.230 m ²

9 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Der Anlage dieser Begründung ist ein „Umweltplanerischer Fachbeitrag“ beigelegt, der die umweltplanerischen Anforderungen und Belange untersucht und aufzeigt. Dieser Fachbeitrag ist Grundlage der Abwägung. Dort wird u.a. festgestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind. Durch die zusätzliche Bodenversiegelung kommt es – bezogen auf die Bestandssituation – zu einem Kompensationsdefizit. Dieses – rein rechnerisch – ermittelte Kompensationsdefizit ist planungs- und naturschutzrechtlich wie folgt einzuordnen bzw. zu beurteilen:

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind gleichwohl – auch im Verfahren nach § 13a BauGB – die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Um hierfür eine fachliche Grundlage zu schaffen, ist die vorliegende überschlägige Eingriffsbilanzierung erstellt worden.

Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist aus den o.a. Gründen nicht erforderlich, da es sich hier um eine Entwicklungsmaßnahme des Innenbereichs handelt, bei der keine offenen Landschaftsteile am Siedlungsrand für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Zudem werden die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen ressourcenschonend genutzt.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen:

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für den Bauantrag).

Unter Beachtung der im Umweltplanerischen Fachbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (sh. Kap.3.2 des Umweltplanerischen Fachbeitrags) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten. Unter Beachtung der im Umweltplanerischen Fachbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind nach aktueller Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

- **Baufeldräumung (Brutvögel):** Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Entsprechende Hinweise sind hierzu im Bebauungsplan vorzusehen.
- **Baumfällungen (Fledermäuse):** Ggf. erforderliche Baumfällarbeiten müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen 31. Oktober und 01. März (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) stattfinden¹. Sollten die Baumfällarbeiten außerhalb der genannten Zeiträume erfolgen, sind vor einer Entfernung von Gehölzen mit Stammdurchmessern > 30 cm, diese durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen. Weiterhin ist durch eine fachkundige Person ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/ beflogenen Baumhöhlungen oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.
- **Baufeldräumung (Amphibien):** Die Baufeldräumung (Beseitigung/Verfüllung von Gewässern) hat außerhalb der Laich- und Larvalentwicklungsphase potentiell vorkommender Amphibienarten und somit zwischen dem 01. August und 01. März zu erfolgen. Falls die Baufeldräumung/Gewässerbeseitigung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich ist, sind betroffene Gewässer vor Beginn der Baumaßnahmen auf vorhandenen Laich und Larven zu überprüfen. Beim Feststellen von Laich/Larven ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

¹ Die Anforderungen an die Baufeldräumung sind bei der Tiergruppe der Vögel und der Fledermäuse unterschiedlich. Während das geeignete Zeitfenster für die Baufeldräumung bei den Vögeln nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen Anfang August und Anfang März) ist, konzentriert sich das entsprechende Zeitfenster bei den Fledermäusen auf das Zeitintervall außerhalb der Sommeraktivitätszeit (Anfang Oktober und Ende März). Besonders geeignet ist hier die Frostperiode, in der die Tiere ruhen. Deshalb ist der geeignete Zeitabschnitt für Baufeldräumung, bzw. Fällarbeiten für beide Tierartengruppen zwischen Anfang Oktober und Anfang März.

Fazit:

Die Gemeinde Belm bewertet die wohnbauliche Nachverdichtung in der Ortslage Belm-Vehrte höherrangig als den Verlust der intensiv genutzten Hausgärten, die nach der Bebauung des Innenbereichs zum Teil wiederhergestellt werden. Vor diesem Hintergrund sieht die Gemeinde auch kein zwingendes Erfordernis zur Kompensation des Eingriffs. Die Gemeinde kommt deshalb auch zu dem Ergebnis, keine weiteren Kompensationsmaßnahmen durchzuführen, da durch die Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsquartiers zusätzliches Bauland gewonnen wird, dass nicht andernorts der offenen Landschaft entzogen wird und einen Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum verursacht.

10 Sonstige Belange

Belange des Immissionsschutzes und der Landwirtschaft sind von der Planung der Innenbereichsfläche nicht betroffen.

10.1 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.

10.2 Hinweis auf Kampfmittel

Der Änderungsbereich ist bislang unbebaut und wurde bislang als Teilfläche einer innerörtlichen Grünfläche genutzt. Bislang wurden weder Kampfmittel noch Altlasten auf den Grundstücken gefunden. Hinweise oder Verdachtsmomente auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen nicht vor.

Sollten sich im weiteren Verlauf des Planverfahrens Verdachtsmomente ergeben, wird eine erneute Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zur weiteren Gefahrenerforschung erfolgen.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die Begründung und die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. XX „Sonderschule Belm“ wurden im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Belm ausgearbeitet

Die Begründung und die Planzeichnung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX „Sonderschule Belm“ ist Bestandteil des Verfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB. Die Bürger und Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange werden über die Ziele und Inhalte der Planung informiert, um Anregungen und Hinweise zur Planungen vortragen zu können.

Ausgearbeitet:

Wallenhorst, 2020-09-30

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
i.V. M. Desmarowitz

Belm, den.....

.....
Bürgermeister