

LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. LIV „Südlich Kirchkamp“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



(Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, eigene Bearbeitung)

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Verfahren nach § 13b BauGB)

Projektnummer: 219034
Datum: 2019-11-18

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines.....	3
2	Geltungsbereich	4
3	Verfahren / Abwägung.....	4
4	Bestandssituation	5
5	Einordnung der Planung.....	6
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm.....	6
5.2	Flächennutzungsplan	7
5.3	Bebauungspläne	8
6	Städtebauliche Zielsetzungen	9
7	Innenentwicklung.....	10
8	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	10
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen.....	10
8.2	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	11
8.3	Grünordnung	12
9	Erschließung	12
9.1	Verkehrliche Erschließung.....	12
9.2	Technische Erschließung	12
10	Immissionsschutz.....	13
10.1	Schallimmissionen (Verkehr).....	13
10.2	Geruchsimmissionen (Tierhaltung).....	13
11	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	14
12	Städtebauliche Zahlen und Werte	15
13	Abschließende Erläuterungen	16
13.1	Altlasten	16
13.2	Denkmalschutz.....	16
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	17

ANLAGEN

- Umweltplanerischer Fachbeitrag inkl. Artenschutzbeitrag (IPW; 2019-08-19)
- Schalltechnische Berechnung (vereinfacht) (IPW; 2019-08-13)

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Gemeinde Belm, Markt 13, 49191 Belm, Email: info@belm.de angefordert werden.

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2019-11-18

Proj.-Nr.: 219034

Dipl. Ing. Johannes Eversmann

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

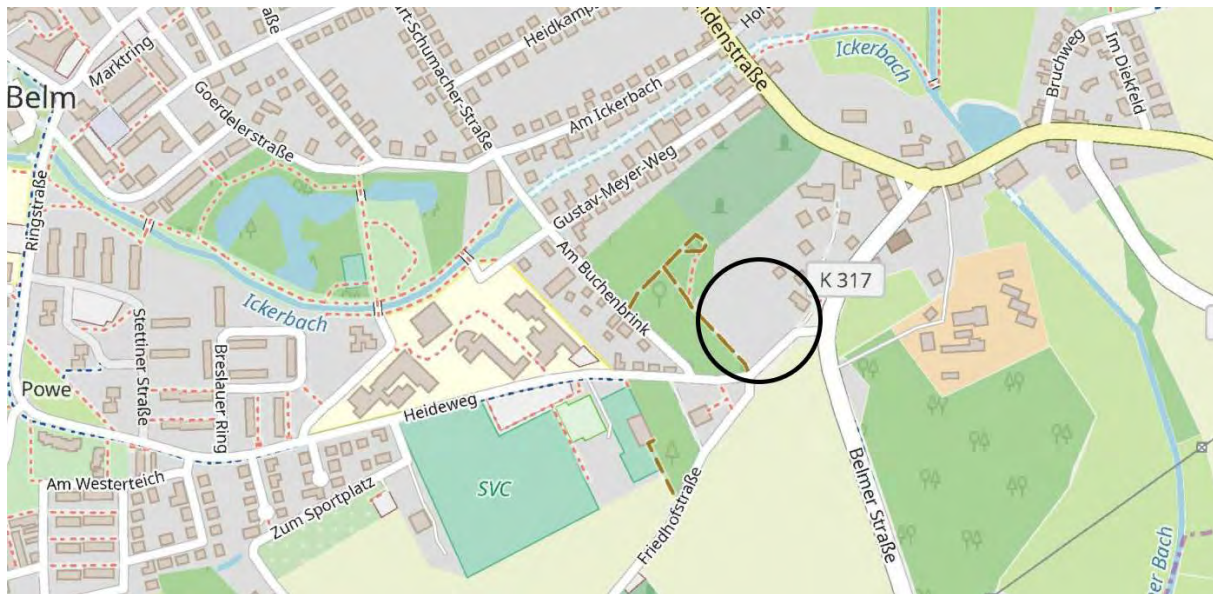
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der zusammenhängend bebauten Ortslage von Belm südwestlich des historischen Ortskerns von Belm.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,25 ha, hier ist eine Arrondierung der Bebauung im unmittelbaren Anschluss an die Ortslage geplant.



Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

In der Gemeinde Belm besteht weiterhin erhebliche Nachfrage nach Bauland; insoweit unterstützt die Gemeinde wie im vorliegenden Fall auch private Vorhaben, die im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage Wohnbauvorhaben realisieren wollen, dieses reduziert in begrenztem Umfang den Druck auf andere Siedlungsbereiche in der Gemeinde.

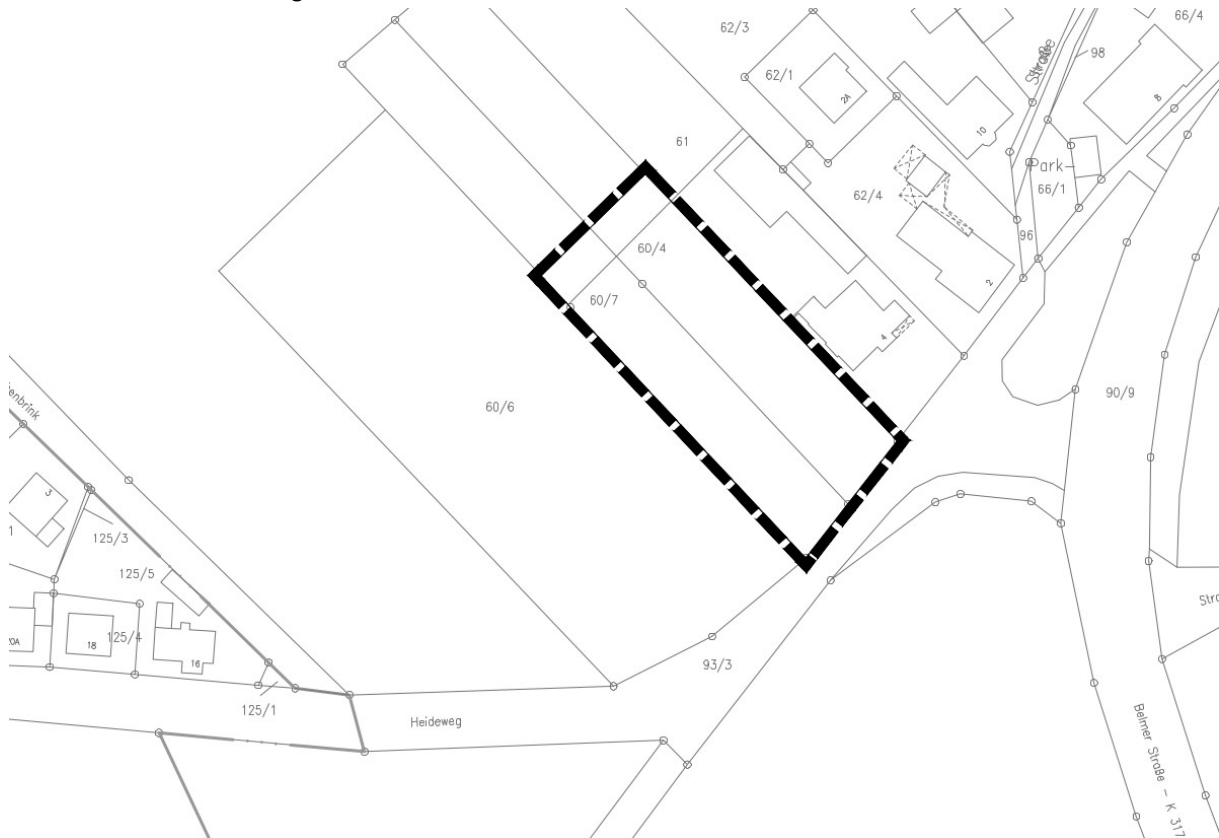
Hierzu soll die vorhandene Ortslage weiterentwickelt, die in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen aufgegriffen und damit der Siedlungsbereich hier abgerundet werden (Arrondierung).

Dieses Bauleitplanverfahren folgt den grundsätzlichen Überlegungen der Gemeinde zur Nutzung von Nachverdichtungspotentialen sowie von Möglichkeiten der Ergänzung der Bebauung an der unmittelbaren Ortslage unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Diese Planung entspricht insoweit den aktuellen Anforderungen des BauGB, bestehende Nachverdichtungspotentiale zu nutzen, zumal die hier überplanten Flächen bereits als zugeordnete Frei- und Gartenflächen Teil der benachbarten Baugrundstücke sind.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Belm, Flur .7 und umfasst Teilflächen der Flurstücke 60/4 und 60/7. Die Abgrenzung ergibt sich aus der nachfolgenden Übersichtskarte und ist eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 0,25 ha und liegt westlich der Belmer Straße sowie nördlich des Heidewegs.



Lageplan - Katasterauszug ohne Maßstab (Plangrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Osnabrück © 2019)

3 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Belm hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. LIV „Südlich Kirchkamp“ im einstufigen Verfahren gem. § 13 b BauGB aufzustellen.

Nach der Bauplanungsrechtsnovelle von 2017 ist es durch die Einführung des § 13b BauGB zeitlich begrenzt zulässig, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB auch für Planungen anzuwenden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Grundfläche von nicht mehr als 10.000 m² begründen. Das ist hier der Fall.

Die öffentliche Auslegung im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.10.2019 bis 11.11.2019. Innerhalb dieses Zeitraums bestand für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Hiervon wurde seitens der Öffentlichkeit kein Gebrauch gemacht.

Parallel dazu ist den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Da sich aufgrund der vorgetragenen Hinweise keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung ergeben haben, hat der Rat der Gemeinde Belm am den Satzungsbeschluss gefasst.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 0,25 ha und liegt westlich der Belmer Straße sowie nördlich des Heidewegs, unmittelbar südöstlich des alten Ortskerns von Belm.

Das Plangebiet ist über den Heideweg erschlossen, die derzeitige Nutzung besteht aus Garten- und Erschließungsflächen der angrenzenden Bebauung (Wohnhaus, Tierarztpraxis).



Luftbild ohne Maßstab (Plangrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Osnabrück © 2017)

Die Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen einschl. Schule befinden sich alle in der Nachbarschaft in einer Entfernung von weniger als 1 km. Dieser Bereich ist insoweit der Ortslage unmittelbar zugeordnet.

5 Einordnung der Planung

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Nach dem Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 2004 ist der Gemeinde Belm die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. In Grundzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Festlegungen:



Auszug Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Osnabrück

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück aus dem Jahr 2004 ist der Gemeinde Belm die zentralörtliche Funktion eines „Grundzentrums“ zugewiesen.¹ Hiernach hat die Gemeinde „zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen“ (vgl. Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 [RROP 2004], Abschnitt D 1.6 - 01, S. 31). Die grundzentralen Versorgungsfunktionen konzentrieren sich in der Ortslage Belm.

¹ Der Kreistag des Landkreises Osnabrück hat am 02. März 2015 die Neuauflistung des Regionalen Raumordnungsprogramms beschlossen. Im Anschluss daran wird allen betroffenen Stellen die Möglichkeit eröffnet, frühzeitig durch Vorschläge und Anregungen am Aufstellungsverfahren mitzuwirken. Eine beschlossene Neufassung des Regionalen Raumordnungsprogramms liegt somit derzeit noch nicht vor.

Zusätzlich sind in der Gemeinde Bissendorf *„aufgrund ihrer besonderen Standortvorteile Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen“* (vgl. ebd., Abschnitt D 1.6 - 02, S. 32).

Hieraus resultiert die Aufgaben, neben den gewerblichen Bauflächen zur Schaffung von Arbeitsplätzen auch entsprechende Flächen für die Wohnraumversorgung bereitzustellen.

Das Plangebiet mit einer Nutzungsoption für 2 Baugrundstücke liegt unmittelbar an der bebauten Ortslage und tangiert hier das Vorranggebiet für Freiraumfunktionen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm müssen in Vorranggebieten *„alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für räumliche Entwicklungen in der näheren Umgebung“* (vgl. ebd., Abschnitt D 1.8 - 01, S. 45).

Allerdings kann von Zielen der Raumordnung gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG *„abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden“*.

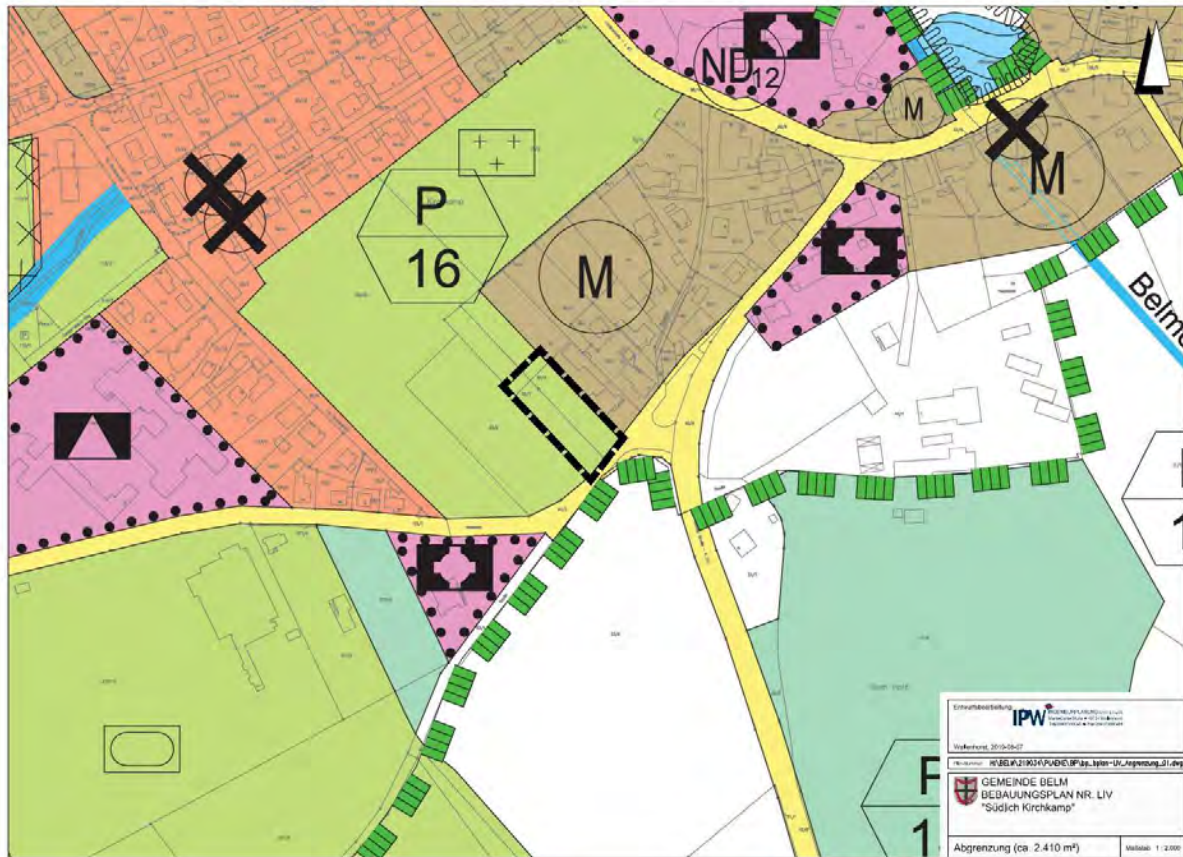
Hier ist hervorzuheben, dass im Planungsmaßstab des RROP von 1.50.000 die Grenzen nicht parzellenscharf zu sehen sind, zumal auch die bestehende Bebauung am Buchenbrink (westlich) sowie unmittelbar östlich des geplanten Baugebietes mit dem Planzeichen des Vorranggebietes überlagert sind. Zudem befindet sich das Plangebiet mit einer Größenordnung von weniger als 0,3 ha in unmittelbarer Randlage des Vorranggebietes, so dass in diesem Fall keine Beeinträchtigung der Grundzüge der Planung vorliegt, die Gebietsfunktion des Vorranggebietes wird nicht beeinträchtigt.

Somit stehen einer Wohnbauflächenausweisung und Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Belm ist das Plangebiet des hier anstehenden Bebauungsplans als (öffentliche) Grünfläche dargestellt. Diese Nutzung findet zwar auf dem weiter nördlich gelegenen Friedhof und den angrenzenden weiter westlich angrenzenden Waldflächen (als eine Art Parkanlage) statt, die mit diesem Bebauungsplan erfassten Grundstücke sind allerdings bereits seit Jahrzehnten als private Grünfläche/Gartenflächen in Nutzung.

Die Gemeinde verfolgt hier keine Einbeziehung in die öffentlichen Grünflächen, so dass einer Wohnbebauung hier keine städtebaulichen Zielsetzungen und Nutzungsabsichten entgegenstehen.



Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Belm inkl. Abgrenzung Plangebiet

Da der Bebauungsplan nunmehr auf Grundlage des § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Belm wird dabei gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „im Wege der Berichtigung angepasst“.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ist hier zulässig, da entsprechend der gesetzlichen Vorgabe des § 13 b BauGB (.... die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“) im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Ortslage (Gebiet nach § 34 BauGB) Wohnbauflächen ausgewiesen werden bzw. die vorhandene Ortslage durch Wohnbauflächen arrondiert werden soll. Insofern wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor. Die im weiteren Umfeld vorhandenen Bebauungspläne sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

6 Städtebauliche Zielsetzungen

In der Gemeinde Belm besteht weiterhin erhebliche Nachfrage nach Bauland; insoweit unterstützt die Gemeinde wie im vorliegenden Fall auch private Vorhaben, die im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage Wohnbauvorhaben realisieren wollen, dieses reduziert in begrenztem Umfang den Druck auf andere Siedlungsbereiche in der Gemeinde.

Hierzu soll die vorhandene Ortslage weiterentwickelt, die in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen aufgegriffen und damit der Siedlungsbereich hier abgerundet werden (Arrondierung).

Dieses Bauleitplanverfahren folgt den grundsätzlichen Überlegungen der Gemeinde zur Nutzung von Nachverdichtungspotentialen sowie von Möglichkeiten der Ergänzung der Bebauung an der unmittelbaren Ortslage unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen.

Die künftigen Nutzungsmöglichkeiten sollen die Bebauungssituation in der Nachbarschaft aufgreifen und eine vergleichbare Bebauung in Art und Maß der baulichen Nutzung ermöglichen, also eine bis zu II-geschossige Wohnbebauung mit geneigten Dächern – siehe die nachfolgende Photos der vorhandenen benachbarten Bebauung.



7 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Die Gemeinde Belm verfolgt möglichst die Zielsetzung, landwirtschaftliche Flächen nur in dem erforderlichen Mindestmaß für die Siedlungsentwicklung in Anspruch zu nehmen und generell der Innenentwicklung den Vorzug zu geben. Die hier erfassten Grundstücksflächen sind nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, grenzen unmittelbar an die Ortslage an und sind bereits erschlossen.

Die Inanspruchnahme bzw. die Umwandlung nicht bebauter, aber bereits gärtnerisch genutzter Flächen ist an dieser Stelle städtebaulich vertretbar, da das Plangebiet bereits durch die bestehende bauliche Nutzung vorgeprägt ist.

Eine solche Siedlungsentwicklung hat der Bundesgesetzgeber ausdrücklich mit Einführung des § 13 b BauGB im Jahre 2017 ermöglicht.

Die Aufwendungen für die Erschließung sind gering, da weitgehend auf vorhandene Erschließungsanlagen zurückgegriffen werden kann, kommunale Erschließungsaufwendungen sind nicht erforderlich.

8 Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen

Entsprechend der städtebaulichen Planungsziele zur Wohngebietserweiterung ist für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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. Zudem lässt das Planungsinstrumentarium des § 13 b diese Nutzungen nicht zu.

Weitere Gründe für den Ausschluss dieser Nutzungen sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 0,4 festgesetzt, um den Bauherrn eine optimale bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Damit sowohl ein sinnvoller und wirtschaftlicher Ausbau der Dachgeschosse als auch kompakte Baukörper möglich sind, sind zwei Vollgeschosse zulässig. Insofern entspricht die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der zulässigen zweigeschossigen Bauweise.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Nutzungsmöglichkeiten in der Nachbarschaft.

Die Überbaubarkeit der Grundstücke orientiert sich ebenfalls an der Nachbarbebauung, zudem soll am Ortsrand ausdrücklich nur eine lockere Einzelhausbebauung zugelassen werden.

Deshalb gilt hier auch ausdrücklich die offene Bauweise, mit der Beschränkung auf Einzelhäuser.

Die Grenzabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Plangebietsgrenzen sind durch die Baugrenzen vorgegeben und richten sich im Übrigen nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Um die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen und damit sich die Gebäude nicht unverhältnismäßig aus dem Gesamtbild des Baugebiets hervorheben, werden die Höhenlage der Gebäude sowie die Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Auch Nachbarschaftskonflikte werden damit weitgehend minimiert.

Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss über Normalhöhennull (NHN) wird so festgesetzt, dass sich die baulichen Anlagen nicht unverhältnismäßig aus dem gewachsenen Gelände hervortreten bzw. die vorhandene Bauhöhe nicht überragen. Geringfügige Abweichungen bis zu 0,5 m sind zulässig, um den Bauherrn einen leichten Spielraum zu eröffnen.

Die festgesetzten Höhen ermöglichen die Errichtung von zweigeschossigen Wohngebäuden mit Traufhöhen von maximal 6,50 m und einer Gesamthöhe von maximal 9,50 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

8.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Zur Umsetzung der angestrebten gestalterischen Qualität ist ein Mindestmaß an baugestalterischen Vorgaben für das Baugebiet unerlässlich. Der Bebauungsplan enthält daher eine Gestaltungssatzung mit Regelungen zur Dachausbildung, die mit der vorhandenen baulichen Gestaltung korrespondieren bzw. eine vergleichbare bauliche Gestaltung ermöglichen.

Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des Baugebiets insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt. Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

Die Dachausbildung prägt das äußere Erscheinungsbild eines Baugebiets erheblich. Der festgesetzte Dachneigungsbereich ermöglicht einen Gestaltungsspielraum und einen sinnvollen Ausbau der Dachgeschosse. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie untergeordnete Gebäudeteile sind von dieser Regelung ausgenommen, da diese deutlich weniger prägend für das äußere Erscheinungsbild eines Baugebiets sind. Damit sind die klassischen, ortsüblichen Dachformen wie das Sattel-, Walm- oder Mansarddach zulässig.

Um die Hauptdachflächen zu betonen sind Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte nur in beschränktem Umfang zulässig; außerdem ist aus den v.g. Gründen ein Mindestabstand zum Ortgang bzw. Walmgrad einzuhalten.

8.3 Grünordnung

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe Punkte 1.4 und 1.5) sind zudem Regelungen vorgesehen, die eine Begründung und Durchgrünung des Plangebietes sicherstellen, aber auch gewährleisten, dass tatsächlich auch unversiegelte Flächen entstehen, die die Artenvielfalt fördern.

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 Gabionen ist nicht zulässig.

9 Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über den Heideweg sichergestellt. Ergänzungen sind nicht erforderlich.

9.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Das Plangebiet grenzt an bereits vollständig erschlossene Baugebiete. Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch Anschluss an das jeweilige Netz sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Leitungen das anfallende Oberflächenwasser aufnehmen können. Eine Abstimmung mit dem Wasserverband Wittlage erfolgt noch im laufenden Verfahren.

Es wird zudem ausdrücklich empfohlen, dass auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser – unbeschadet der Rechte Dritter - in einem Zwischenspeicher zu sammeln und als Brauchwasser in Haus und Garten zu nutzen. Der Zwischenspeicher ist über einen Überlauf an die Regenwasserkanalisation (bzw. über offene Überläufe an die vorhandene Vor-flut) anzuschließen. Begrünte Dächer können direkt an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation im Heideweg dem Klärwerk zugeleitet.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

10 Immissionsschutz

10.1 Schallimmissionen (Verkehr)

Es ist geprüft worden, ob von der angrenzenden Belmer Straße (Kreisstraße 317) unzulässige Immissionen ausgehen bzw. Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich werden (siehe Berechnungsblatt in der Anlage).

Danach ist festgestellt worden:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) werden tags und nachts um rund 1 dB(A) unterschritten. Festsetzungen zum Lärmschutz ist daher nicht erforderlich.

10.2 Geruchsimmissionen (Tierhaltung)

Das geplante Baugebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchsimmissionen sowie mögliche Lärm- und Staubimmissionen sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen, sofern sie sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da das Plangebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Belm anschließt, ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und eine Grundfläche von nicht mehr als 10.000 m² festgesetzt wird, kann der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind alle Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

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 trockenheitsaffine Vegetation, sowie zur Bodenabmagerung.*
- *Xeriscaping: an trockene Klimate angepasste Gartengestaltung, mit dem Ziel, künstliche 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.“

Da die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange sowie artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 ff BNatSchG auch im Verfahren nach § 13b BauGB zu beachten sind, ist als Grundlage für die Abwägung ein umweltplanerischer Fachbeitrag erstellt worden, in dem die Umweltbelange angesprochen und geprüft worden sind (siehe Anlage).

Danach ist zusammenfassend festzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind. Lediglich 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 i.V.m. § 13 b BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Es besteht keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, so dass auf einen Ausgleich des ermittelten Eingriffsumfangs verzichtet wird.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Unter Beachtung der im Umweltplanerischen Fachbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (sh. Kap.3.2) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Belm in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

12 Städtebauliche Zahlen und Werte

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2.405 m²; es sind ausschließlich Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

13 Abschließende Erläuterungen

13.1 Altlasten

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich mitzuteilen. Derzeit sind entsprechende Vorkommen nicht bekannt.

13.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder im Plangebiet noch in der Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege / Erdarbeiten und Bodenfunde

Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich in vorgeschichtlichen Grabhügelfeld, dessen obertägig nicht mehr sichtbare Ausläufer sich bis ins Plangebiet erstrecken können. Damit bei den anstehenden Erd- bzw. Bauarbeiten keine Bodenfunde unerkannt zerstört werden, muss die Stadt- und Kreisarchäologie die Erschließungs- und Erdarbeiten im Plangebiet von Beginn an begleiten. Dabei auftretenden Bodenfunde/Kulturdenkmale müssen fachgerecht dokumentiert, vollständig ausgegraben und geborgen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 [3] Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz 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 Arbeiten gestattet.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. LIV „Südlich Kirchkamp“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Belm ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2019-11-18

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. LIV „Südlich Kirchkamp“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dem Satzungsbeschluss vomzugrunde gelegen.

Belm, den

.....
Bürgermeister