

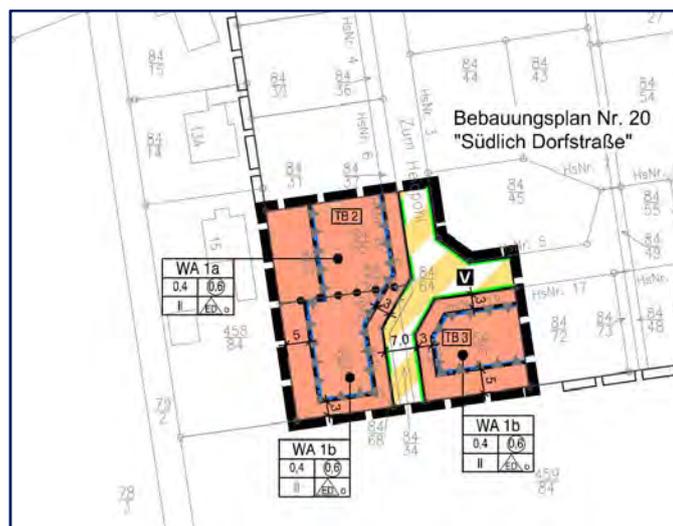
LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 20

„Südlich Dorfstraße“

1.Änderung

(Verfahren gem. § 13 BauGB)



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Projektnummer: 219032
Datum: 2019-11-18

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass – städtebauliche Zielsetzungen.....4

2 Inhalte und Festsetzungen der 1.Änderung5

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5

2.2 Verkehrliche Erschließung..... 6

2.3 Sonstige Festsetzungen..... 7

2.4 Umweltbelange - Eingriffsbilanzierung 7

2.5 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise..... 7

2.6 Verkehrliche Erschließung – Ver- und Entsorgung 9

3 Abschließende Erläuterungen.....9

3.1 Bodenkontaminationen/ Altablagerungen/Kampfmittel 9

3.2 Denkmalschutz.....10

3.3 Klimaschutz / Klimawandel.....10

4 Verfahren11

5 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 01: Planbild B-Plan 20 Ursprungsplan (Quelle Kartengrundlage: © LGLN 2016-06-01)4

Abb. 02: Geltungsbereich (Quelle: © Vermessungsbüro Brune/LGLN 2018-08-20).....5

Abb. 03: Auszug B-Plan Nr. 20 – bisherige verkehrliche Erschließung6

Abb. 04: Planbild 1.Änderung B-Plan Nr.20 – geplante verkehrliche Erschließung6

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Johannes Eversmann

Wallenhorst, 2019-11-18

Proj.-Nr.: 219032

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

1 Planungsanlass – städtebauliche Zielsetzungen

Der Gemeinde Belm hat in den Jahren 2017/2018 den Bebauungsplan Nr. 20 „Südlich Dorfstraße“ aufgestellt. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt v. 15. Februar 2018 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Im Zuge der Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen sowie der Durchführung der Vermessung der Grundstücke ist mit Blick auf die anhaltend starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken die Überlegung entstanden, zumindest die erschließungstechnischen Voraussetzungen für eine mögliche Erweiterung des Baugebietes nach Süden offen zu halten.

Auch wenn über diese Option keine weiteren Entscheidungen getroffen worden sind, erfordert das Offenhalten einer Entwicklung des Baugebietes nach Süden eine Änderung der verkehrlichen Erschließung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 20 aus den nachfolgend beschriebenen Gründen.

Im Süden endet das bisher festgesetzte Verkehrsnetz mit einem Fußweg, der sich insoweit nur auf eine fußläufige Verknüpfung einer möglichen Baugebietserweiterung beschränkt:

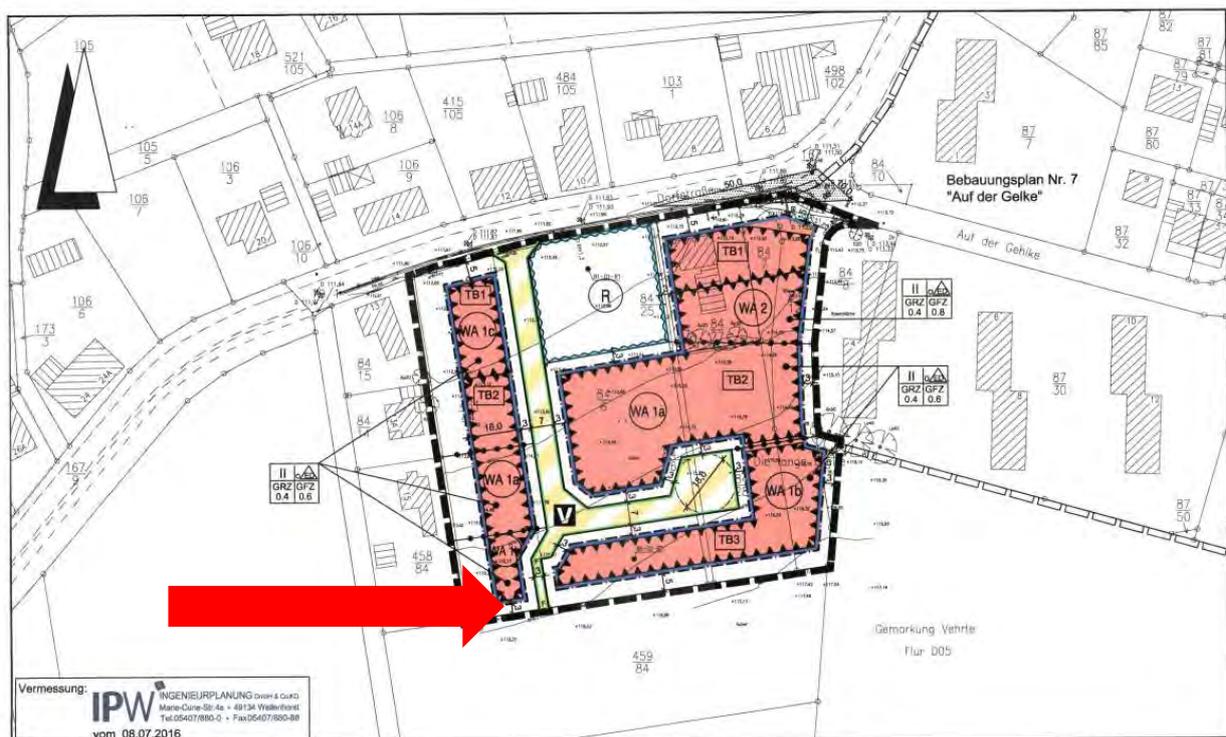


Abb. 01: Planbild B-Plan 20 Ursprungslage (Quelle Kartengrundlage: © LGLN 2016-06-01)

Aufgrund der verkehrlichen Rahmenbedingungen sowie mit Blick auf die Minimierung des künftigen Erschließungsaufwandes wird es nunmehr für erforderlich gehalten, diesen Fußweg so aufzuweiten, dass er im Falle einer Baugebietserweiterung allen Verkehrsteilnehmern dient und insoweit über eine Verlängerung der bisher vorgesehenen Erschließung ein künftiges Baugebiet ermöglicht.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hat daher der Rat der Gemeinde Belm in seiner Sitzung am die Aufstellung dieser 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 beschlossen.

Da durch die sehr begrenzte Aufweitung der Verkehrsanlage die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann dieses Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachte Änderung) durchgeführt werden. Hier ist auch anzumerken, dass eine entsprechende Änderung der Parzellierung und Vermessung der Grundstücke bereits vorbereitet ist und es zum Zeitpunkt der Entscheidung zu dieser Änderung des Bebauungsplanes noch keine betroffenen Grundstückseigentümer gab, da noch keine Grundstücke vergeben oder bebaut waren.

2 Inhalte und Festsetzungen der 1.Änderung

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 befindet sich in der Gemarkung Vehrte, in der Flur 005. Die in der nachfolgenden Abgrenzung erfassten und bezeichneten Flurstücke bilden den Geltungsbereich:

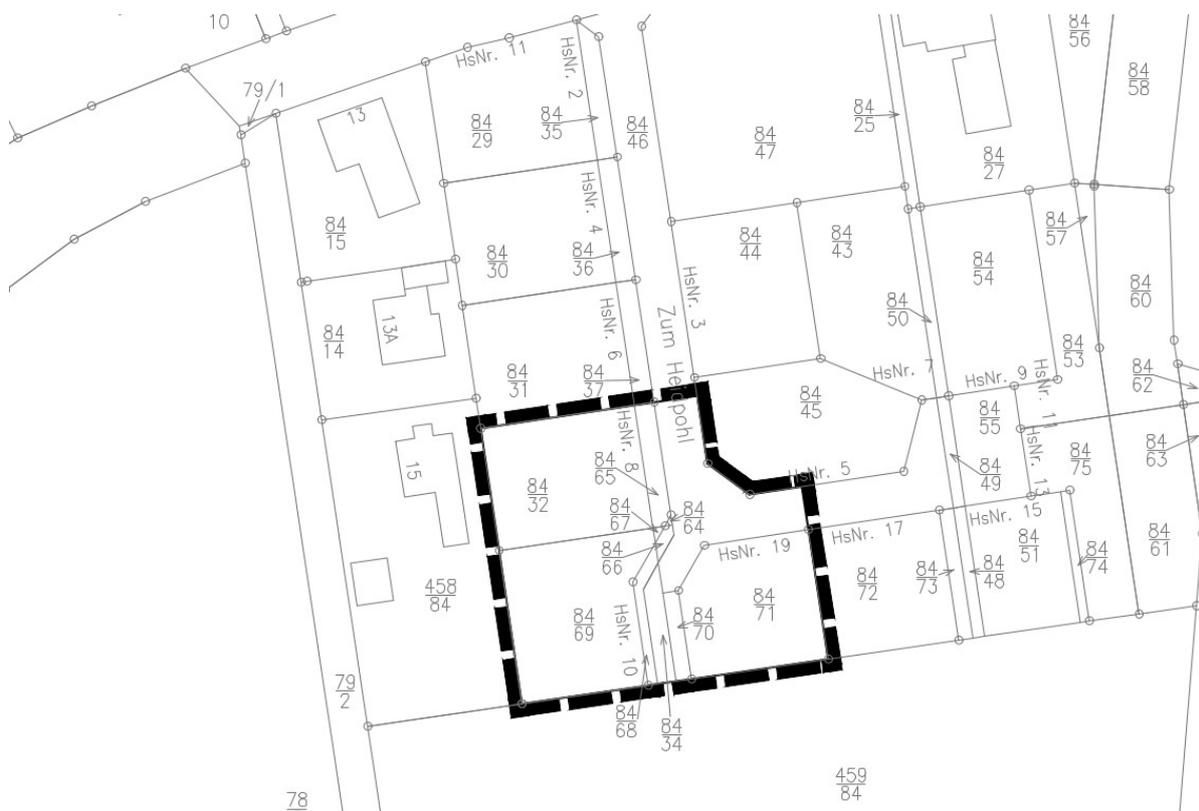


Abb. 02: Geltungsbereich (Quelle: © Vermessungsbüro Brune/LGLN 2018-08-20)

2.3 Sonstige Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (WA-Gebiet, bis zu II-Geschossige Bauweise, Grund- und Geschossflächenzahl sowie alle textlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Hier besteht kein Änderungserfordernis.

Es werden lediglich die Grundstückszuschnitte im Zuge der Verbreiterung der Verkehrsfläche von 3,0 m auf 7, 0 m und damit auch die überbaubaren Grundstücksflächen verändert. Die Baugrenzen werden entsprechend angepasst (siehe Planzeichnung Abbildung 04.)

2.4 Umweltbelange - Eingriffsbilanzierung

Die Zunahme der Verkehrsfläche umfasst rd. 27 m Länge mit einer Breite von zusätzlich 4,0 m = rd. 100 m² zusätzliche Verkehrsfläche. Insgesamt nimmt somit in Gegenüberstellung zur bisherigen Planung der Grad der möglichen Versiegelung vernachlässigbar zu, da ja auch ein Teil überbaubarer Grundstücksfläche entfällt.

Aus Sicht der Gemeinde ist darin kein zusätzliches Kompensationserfordernis zu begründen, da diese nunmehr zusätzlich ausgewiesenen Verkehrsflächen bisher Teil des Baulandes waren und auch zu 50% versiegelbar gewesen wären.

In einem Verfahren nach § 13 BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich, sie ist lt. BauGB nicht vorgesehen. Zum Ursprungsplan wurde eine entsprechende Prüfung vorgenommen, die zu dem Schluss gelangte, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben. Folgende Aussagen gelten weiterhin unverändert:

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG von den Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten.

Unter Beachtung der im Umweltbericht formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind nach aktueller Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

Insoweit verbleibt die Einschätzung, dass durch diese begrenzte Änderung der Verkehrsflächen für keines der zu beachtenden Schutzgüter negative Auswirkungen entstehen.

2.5 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Die nachfolgenden nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise sind unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen worden:

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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück gemeldet werden.

Direkt nördlich des Plangebietes befindet sich eine archäologische Fundstelle, auf der in den 1970er Jahren zahlreiche Tongefäßscherben, Feuersteinartefakte u. a. m. entdeckt wurden. Die Objekte weisen auf einen Urnenfriedhof und/oder eine Siedlungsstelle, vermutlich Jahrhunderte um Christi Geburt (vorrömische Eisenzeit/ römische Kaiserzeit), hin. Die Fundstelle könnte sich bis auf das Plangebiet erstrecken.

2. Landwirtschaftliche Immissionen

Immissionen, soweit diese sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ergeben, sind als ortsüblich hinzunehmen.

3. Immissionen

Das Plangebiet wird von vorhandenen Verkehrswegen (Dorfstraße, L 109 und Schienenstrecke Osnabrück - Bremen) beeinflusst. Von den genannten Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissions-schutzes geltend gemacht werden.

4. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mit seiner Stellungnahme v. 15.08.2017 ausdrücklich keine weitergehenden Nachforschungen gefordert, sondern mitgeteilt:

Sofern eine kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, wird um entsprechende schriftliche Auftragserteilung gebeten. Insoweit ist dieses in das Ermessen des Erschließungsträgers bzw. der Gemeinde gestellt.

5. Belange des Artenschutzes – nachrichtliche Übernahmen und Hinweise auf Grundlage von § 44 BNatSchG

Baufeldräumung:

Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutsaison von gehölzbrütenden und bodenbrütenden Vogelarten und somit zwischen dem 01. August und dem 01. März eines Kalenderjahres stattfinden. Sollten Gehölzentfernungen, das Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden 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 oder beflogenen Baumhöhlungen zu überprüfen.

Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen gehölzbrütender oder bodenbrütender Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

6. Oberflächenentwässerung

Es wird empfohlen, das 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 Vorflut) anzuschließen. Begrünte Dächer können direkt an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

7. Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen

Im Bebauungsplan sind Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen.

Es wird empfohlen, die Wohngebäude mit der Längsachse möglichst in Ost-West-Richtung auszurichten, um die Wärme und Stromgewinnung durch die o.a. Anlagen zu begünstigen.

8. Erschließungsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes bzw. im unmittelbaren Randbereich befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen verschiedenen Versorgungsunternehmen.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Vor Beginn von Bauarbeiten ist eine Rücksprache mit allen betroffenen Versorgungsunternehmen zum Bestand von Leitungen zu nehmen. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind nach Anweisung von Hand auszuführen. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind vor Baubeginn zu koordinieren.

2.6 Verkehrliche Erschließung – Ver- und Entsorgung

Alle hierzu getroffenen Aussagen in der Begründung zum Ursprungsplan sowie in den dazu erarbeiteten Fachplanung gelten unverändert.

Die Erschließung ist durch die beschriebenen Maßnahmen gesichert.

Änderungsbedarf besteht hier mit Ausnahme der o.g. Verbreiterung der Verkehrsanlage nicht.

3 Abschließende Erläuterungen

3.1 Bodenkontaminationen/ Altablagerungen/Kampfmittel

Nach Kenntnisstand der Gemeinde Belm befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen, o. ä. Über das Vorhandensein von Kampfmitteln liegen der Gemeinde nach derzeitigem Kenntnisstand für das Plangebiet ebenfalls keine Verdachtsmomente für vor. Sollten sich im weiteren Verlauf des Planverfahrens Verdachtsmomente ergeben, wird eine erneute Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zur weiteren Gefahrenerforschung erfolgen.

Dieser hat mit seiner Stellungnahme v.15.08.2017 ausdrücklich keine weitergehenden Nachforschungen gefordert, sondern mitgeteilt:

"Sofern eine kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung."

Insoweit ist dieses in das Ermessen des Erschließungsträgers bzw. der Gemeinde gestellt.

3.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Es befinden sich weder im Plangebiet noch im nahen Umfeld des Plangebietes Baudenkmale. Der im Geltungsbereich befindliche Brunnen, der dem Vorhaben weichen muss, bleibt von den Schutzbestimmungen der archäologischen Denkmalpflege unberührt.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

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.

3.3 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden.

Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Die Gemeinde Belm hat im Jahr 2016 einen Klimabotschafter bestellt, der Bauwilligen zu Klimaschutzfragen und zu Fragen bei der Planung und Umsetzung energetischer Wohnbaukonzepte beratend zur Seite steht.

Die Gemeinde Belm informiert schon seit einigen Jahren ausführlich über die Möglichkeiten der energetischen Gebäudesanierung sowie über energetische Quartierskonzepte am Beispiel des „Marktrings“. Auf die Übertragbarkeit auf vergleichbare Quartiere im Gemeindegebiet wird an dieser Stelle verwiesen.

Das Plangebiet eignet sich aus energetischer Sicht für eine optimale Nutzung der passiven Solarenergienutzung.

Der Errichtung von Passivhäusern oder Energie-Plus-Häusern stehen die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen nicht entgegen, so dass die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert und damit dem Klimawandel entgegenwirkt werden kann.

Durch diese 1.Änderung des Bebauungsplanes sind keine Änderungen in den vorgenannten Aussagen aus der Begründung zum Ursprungsplan erforderlich.

4 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die 1.Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Belm am gefasst.

Am hat der Verwaltungsausschuss den Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gefasst und die Offenlegung der Planungen gem. § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der Durchführung des Offenlegungsverfahrens unterrichtet.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Bebauungsplan vom öffentlich ausgelegen. In dieser Zeit bestand für jedermann die Möglichkeit, die Planunterlagen einzusehen und sich hierzu zu äußern. Hiervon wurde seitens der Öffentlichkeit kein Gebrauch gemacht.

Parallel sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme gebeten 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.

5 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan und die Begründung zum Bebauungsplan wurden im Einvernehmen mit der Gemeinde Belm ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2019-11-18

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Desmarowitz

Diese Begründung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zusammen mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Südlich Dorfstraße“ dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Belm, den

.....

Bürgermeister