



Bebauungsplan „Rahder Buckrich – östliche Erweiterung“

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Verfahrensstand § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB –
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stadt Melle
Bauamt
Stadtplanung
April 2017

170411 Ho

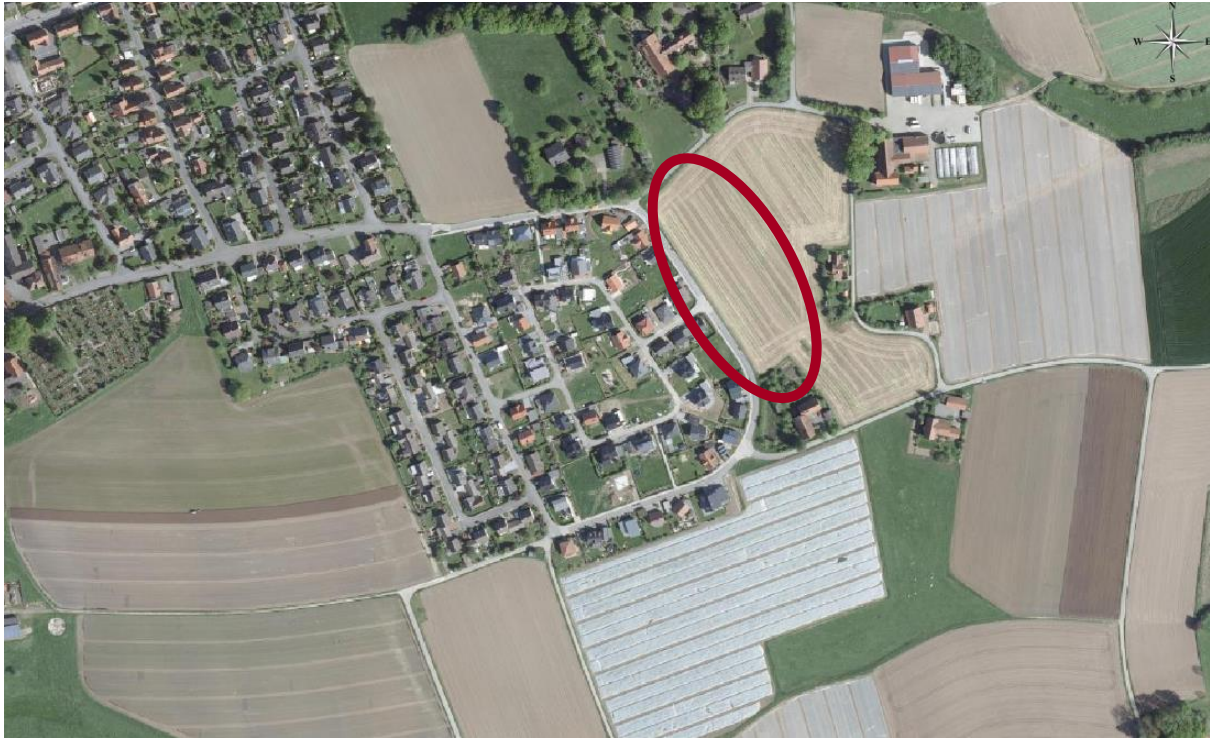
Inhaltsverzeichnis

I Begründung.....	3
1. Geltungsbereich.....	3
2. Städtebauliche Situation/ Ziel der Planung.....	3
3. Verfahren.....	3
4. Übergeordnete Planung.....	4
Landesraumordnungsprogramm	4
Regionales Raumordnungsprogramm.....	4
Flächennutzungsplan	5
5. Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise	5
Art der baulichen Nutzung	5
Maß der baulichen Nutzung	5
Überbaubare Grundstücksfläche	6
Bauweise	6
6. Erschließung.....	6
Schmutzwasserentsorgung	6
Oberflächenentwässerung.....	6
Verkehr	7
7. Örtliche Bauvorschriften.....	7
8. Immissionsschutz.....	8
9. Umwelt.....	8
Natur und Landschaft	8
Artenschutz	8
10. Brandschutz.....	9
11. Denkmalschutz	9
12. Altlasten.....	9
13. Städtebauliche Werte.....	9
14. Kosten	9
15. Abwägung.....	9

I Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 80/9, 91/1 und 133/3, der Flur 5, in der Gemarkung Neuenkirchen und ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Fläche des Plangebiets hat folglich insgesamt eine Fläche von 6.313 m².



Luftbild des Geltungsbereiches

2. Städtebauliche Situation/ Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Rahder Buckrich“ ist seit dem Jahr 2002 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich schließt den derzeitigen Änderungsbereich nicht mit ein. Damit besteht für die Erweiterungsfläche derzeit kein Baurecht.

Das Ziel der Planung ist die Erweiterung der Wohnbaufläche für den Bereich Rahder Buckrich. Die Fläche befindet sich östlich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und ist bereits durch die vorhandene Straße erschlossen. Damit wird die bestehende Infrastruktur genutzt, um weitere Wohnbauflächen in Melle-Neuenkirchen zu ermöglichen. In diesem Fall handelt es sich aus Sicht der Stadt Melle um eine Nachverdichtung. Damit entspricht diese Bauleitplanung den Zielen und Grundsätzen der Stadt Melle.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Rahder Buckrich – östliche Erweiterung“, Melle-Neuenkirchen wird im verkürzten Verfahren gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Gemäß den Vorgaben zum beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 3 i. V. m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Auch § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom XX bis einschließlich XX.

4. Übergeordnete Planung

Landesraumordnungsprogramm

Die Stadt Melle ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als Mittelzentrum dargestellt. Folglich kommt Melle gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 die Aufgabe zu, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur sollen die Siedlungsstrukturen gesichert und weiterentwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden kann (siehe LROP Abschnitt 2.1 Ziffer 02).

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb vorhandener Siedlungsstruktur und dem Ziel der Planung auf Nachverdichtung wird den Vorgaben des LROP Rechnung getragen.

Regionales Raumordnungsprogramm

Die Stadt Melle ist gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück (RROP) als Mittelzentrum, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Siedlungsfläche dargestellt. Im Anschluss befindet sich ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials sowie ein Vorsorgegebiet aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. Weiterhin ist ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Darstellung widerspricht dem Bebauungsplan folglich nicht.

Ein raumordnerisches Ziel ist es, der Innenentwicklung der Gemeinden vor einer Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich den Vorrang zu geben (RROP S. 27). Diesem Ziel wird mit dieser Planung Rechnung getragen. Zwar handelt es sich durchaus um bereits bebaute Fläche, hier soll aber im Rahmen der Planung die Möglichkeit zur Nachverdichtung gegeben werden.

Nach dem RROP ist die Siedlungsentwicklung auf die Auslastung vorhandener Versorgungseinrichtungen und auf den örtlichen Bedarf auszurichten. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen [...] hat der zentralörtlichen Funktion und Größe der Gemeinde zu entsprechen (Abschnitt D1.5 Ziffer 05). Aufgrund der Lage des Plangebietes und der bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen im Gebiet selbst als auch in der Umgebung, wird diesem Ziel konkret Rechnung getragen.

Gemäß Abschnitt D 1.5 Ziffer 07 ist die Siedlungsentwicklung so zu gestalten und weiterzuentwickeln, dass ihre besondere Eigenart erhalten bleibt. Im Rahmen der Bauleitplanung werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, um die Eigenarten der Siedlungsstruktur zu erhalten. Zudem sind gemäß Ziffer 08 und 09 gewachsene Siedlungsbereiche weiter zu entwickeln. Der Inanspruchnahme von Flächen der Innenentwicklung ist unbebauten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb vorhandener Siedlungsstruktur und dem Ziel der Planung auf Nachverdichtung wird den Anforderungen des RROP Rechnung getragen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht nicht dem möglichen Höchstmaß der Baunutzungsverordnung. Hier ist aber zu berücksichtigen, dass aufgrund der Regelung des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO eine Überschreitung für die darin angeführten Nebenanlagen um 0,15 möglich ist. Damit ist eine versiegelte Fläche von 45 % der Grundstücksfläche möglich. Die Festsetzung orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand und entspricht zudem dem Ziel der flächenschonenden Weiterentwicklung von vorhandenen Baugebieten in der Stadt Melle.

Weiterhin werden Baugrenzen festgesetzt. Diese ermöglichen eine flexible Bebauung der Grundstücke mit Hauptgebäuden. Damit wird dem Ziel der Nachverdichtung Rechnung getragen. Das Baufeld lässt verschiedene Möglichkeiten und Varianten der Grundstückseinteilung und der Bebaubarkeit im Rahmen der weiteren Festsetzungen zu. Damit ist ein hohes Maß zur Ausnutzung des Grundstückes gegeben. Aus diesem Grund sollte der Rahmen der Baugrenze im Sinne des Ziels der städtebaulichen Planung eingehalten werden. In Richtung Norden wurde ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt, zu dem durch die Festsetzung der Baugrenze Abstand gehalten werden soll. Dies ist im Sinne einer Minimierung des Eingriffs durchaus sinnvoll und sachgerecht.

Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt. Hier sollen weiterhin vornehmlich Einzel- und Doppelhäuser entstehen, die in der Länge 50 m unterschreiten. Aufgrund der Lage und Struktur der vorhandenen Umgebung ist eine andere (abweichende oder geschlossene) Bauweise aus städtebaulicher Sicht nicht sachgerecht und würde den städtebaulichen Strukturen widersprechen. Die neuen Gebäude sollen sich auch in der Bauweise in die bestehende Struktur integrieren. Aus diesem Grund wurde entsprechend der Umgebung eine offene Bauweise festgesetzt.

6. Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Hierzu werden auch Hinweise im Bebauungsplan gegeben. In diesem Zusammenhang ist auch die Deutsche Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich zu informieren.

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Das vorhandene Kanalsystem kann auch für die Änderungsflächen genutzt werden, so dass keine zusätzliche Wasserversorgungsleitung verlegt werden muss.

Schmutzwasserentsorgung

Das Änderungsgebiet ist an die öffentliche Abwasserkanalisation der Stadt Melle angeschlossen. Das vorhandene Kanalsystem kann auch für die Änderungsflächen genutzt werden.

Oberflächenentwässerung

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Kanalsystem der Stadt Melle angeschlossen. Das vorhandene Kanalsystem kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch weiterhin für die Änderungsflächen genutzt werden.

Da das Baugebiet innerhalb des Siedlungsgebiets liegt, kann das zusätzliche Oberflächenwasser nicht allein durch die vorhandene Kanalisation abgeführt werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro HI Nord ein hydraulischer Nachweis zur Regenwasserableitung erstellt (siehe Anlage). In diesem sind mehrere Varianten erarbeitet worden. Aufgrund der technischen und monetären Machbarkeit hat sich die Stadt Melle für die Variante 1 entschieden. In diesem Zusammenhang wird die

Regenrückhaltung dezentral auf den einzelnen Grundstücken erfolgen, um so das vorhandene Kanalnetz als auch das Regenrückhaltebecken selbst zu entlasten.

Der jeweilige Drosselabfluss mündet in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Am Buckrich“. Für Anschlüsse an den bestehenden Kanal ist die bituminöse Oberflächenbefestigung aufzunehmen und wieder herzustellen. Es ist eine 100 %ige Auslastung des Abflussquerschnitts des vorhandenen Regenwasserkanals in Kauf zu nehmen oder alternativ der vorhandene Regenwasserkanal auf einer Länge von 31 m auszutauschen. Der gesammelte Drosselabfluss aus den dezentralen Rückhalteanlagen wird über das Regenrückhaltebecken im Süd-Osten des Baugebietes „Rahder Buckrich“ geführt. Der Drosselabfluss aus dem Regenrückhaltebecken ist dementsprechend um $Q_{Dr} = 3,1 \text{ l/s}$ zu erhöhen.

Von dem Sachverständigenbüro wurde ermittelt, dass sich die Rückhaltung in Abhängigkeit zum natürlichen Abfluss bemisst, der vor der Bebauung des Gebietes besteht. Dieser natürliche Abfluss wurde unter Berücksichtigung von Starkniederschlägen mit $q = 5 \text{ l/(s}\cdot\text{ha)}$ festgelegt. Bemessungsgrundlage für die Retention sind Regenereignisse mit einem 10-jährigen Wiederkehrintervall.

Für die Rückhaltung ist ein spezifisches Rückhaltevolumen von $342,2 \text{ m}^3/\text{ha}$ erforderlich. Im Falle einer dezentralen Rückhaltung bedeutet dies bei einer Grundflächenzahl von 0,3 eine Zisternengröße mit einem Volumen unterhalb der Sohle des angeschlossenen Regenwasserkanals von $15,4 \text{ l/m}^2$ angeschlossene Grundstücksfläche bzw. $1,54 \text{ m}^3$ je 100 m^2 Grundstücksfläche.

Die Art der Rückhaltung bleibt den Eigentümern überlassen. So kann ein Muldensystem mit einer Teichanlage ebenso als Rückhaltung fungieren, wie beispielsweise eine Zisternenlösung. Die jeweilige Variante ist im Rahmen des Bauantrages und der Entwässerungsgenehmigung mit der Stadt Melle abzustimmen.

Flächen zur unterirdischen Rückhaltung, wie zum Beispiel Zisternen, sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Eine sonstige Befestigung (Pflaster u. ä.) kann aber durchaus erfolgen. Ziel der Planung ist es, Wohnbauflächen im bestehenden Siedlungsgefüge zu schaffen. Hierzu ist eine Erschließung notwendig. Durch die Varianten 2 und 3 des hydraulischen Nachweises wäre ein neuer Kanal bzw. Graben notwendig. Das bestehende Regenrückhaltebecken müsste erweitert werden und es wären zusätzliche Unterhaltungskosten durch die Stadt Melle zu tragen. Im Rahmen der Abwägung kann dieser Variante gegenüber anderen Möglichkeiten, wie dem Anlegen einer öffentlichen Rückhaltung, durchaus der Vorzug gegeben werden, da hier im Rahmen der Abwägung deutlich wurde, dass die öffentlichen Belange überwiegen. Im Rahmen des Bauantrages ist dann zu prüfen, dass die Anlagen ordnungsgemäß hergestellt werden, um ihre Funktion zu erfüllen.

Die Grundstückseigentümer sind gemäß der Satzung der Stadt Melle verpflichtet, für die Rückhaltung zu sorgen. Nach dieser Festsetzung sind die Eigentümer aber frei in der Wahl der Art ihrer Rückhaltung und deren Platzierung auf dem Grundstück.

Verkehr

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird von einer öffentlichen Verkehrsfläche im Westen erschlossen. Die Grundstücke können alle von Westen erreicht werden. Im Plangebiet selbst ist eine Planstraße festgesetzt, die eine zukünftige Erschließung der östlich gelegenen Flächen gewährleisten soll. Zwar ist derzeit keine weitere Baulandentwicklung in diesem Bereich geplant, jedoch sollen die Möglichkeiten für zukünftige Generationen heute schon im Planverfahren Berücksichtigung finden.

7. Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden örtliche Bauvorschriften über die Dachform festgesetzt, um den Gebietscharakter zu erhalten. Die Dachneigung ist in der gesamten Siedlung in der formulierten Form vorhanden. Diese Strukturen bilden die Grundlage für die Festsetzung dieses gestalterischen Elements. Die Mindestneigung von 25° ist so im Gebiet maßgeblich vorhanden. Ziel ist die Integration der Neubauten in die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur, ohne eine moderne Bauweise in diesem

Bereich zu verhindern. Für Pult- und Zeltdächer wird eine Mindestneigung von 15° festgesetzt. Es sind derzeit im bestehenden Gebiet alle Dachformen vorhanden. So sollen auch Pult- und Zeltdächer weiterhin möglich sein. Die Festsetzung ist für die Hauptgebäude getroffen worden. Damit sind Nebenanlagen nicht betroffen. Weiterhin ist nur die Hauptdachfläche betroffen, so können kleinere, untergeordnete Gebäudeteile mit einer anderen Dachneigung errichtet werden.

Im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes sind Flachdächer mit einer Begrünung herzustellen. Diese Festsetzung wurde auch für Garagen sowie An- und Vorbauten getroffen. Die Dachbegrünung übernimmt unter anderem die Funktion zur Regenrückhaltung und der Wärmespeicherung bei Sonneneinstrahlung. Zudem hat sie insbesondere im dörflich-ländlichen Bereich eine gestalterische Funktion und dient einer besseren Integration in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Auf die Regelung weiterer Gestaltungselemente wie Farben und Materialien wird in diesem Zusammenhang verzichtet, da bei der Gestaltung der Neubauten durchaus gestalterische Spielräume erhalten bleiben sollen.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde eine schalltechnische Beurteilung erstellt, die zeigt, dass im Gebiet die Wohngebietswerte nicht überschritten werden. Weiterhin wurden in den vergangenen Monaten schalltechnische Untersuchungen für die Bauleitplanverfahren „Am Menken Hof“ und „Hof Dierksheide“ erstellt. Die Flächen liegen nördlich der hier angesprochenen Fläche und damit näher an der Landesstraße sowie an dem Gewerbegebiet. Auch hier kann Wohnbebauung ausgewiesen werden, so dass für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Bedenken für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets bestehen. Eine weitere schalltechnische Untersuchung muss nicht erarbeitet werden.

9. Umwelt

Natur und Landschaft

Der Bereich wird im Sinne des Baugesetzbuches nachverdichtet und der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im verkürzten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB ist demnach nicht notwendig.

Im Rahmen der Festsetzungen sind aber Flachdächer nur im Rahmen einer Begrünung zulässig, sofern Hauptgebäude, deren Anbauten und Garagen betroffen sind. Damit wird dem Umwelt- und Klimaschutz auch bei einer zusätzlichen Versiegelung in den bestehenden Baugebieten Rechnung getragen werden. Dies sieht die Stadt Melle als das mögliche Mindestmaß zur Verbesserung der Grünstrukturen in den Wohngebieten an.

Artenschutz

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung (EG) Nr. 338/97 bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV).

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanänderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt bzw. genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 BNatSchG sind auf der Umsetzungsebene der Planung zu beachten.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (BIO-CONSULT). Als Ergebnis wurde festgestellt, dass bei Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Des Weiteren empfiehlt der Fachbeitrag die Anlage eines artenreichen, von Gehölzen durchsetzten Saumes zur Erhöhung der Strukturvielfalt und damit zur Verbesserung der Lebensbedingungen insbesondere für die Vogelarten des Umfeldes. Der geplante öffentliche Grünstreifen wird daher entsprechend mit Wildgehölzgruppen und einer speziellen Einsaat gestaltet.

10. Brandschutz

Das Gebiet ist bereits bebaut, so dass auch schon heute eine Brandbekämpfung möglich sein muss. Im Umkreis von 300 m zum Geltungsbereich stehen mehrere Hydranten zur Verfügung. Die Löschwassermenge über die Hydranten beträgt 48 m³/ h für eine Löszeit von zwei Stunden gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405. Damit ist die abhängige Löschwasserversorgung sichergestellt.

Jedoch sollte der Brandschutz nicht nur durch Hydranten sichergestellt werden. Zusätzlich ist ebenfalls eine unabhängige Löschwasserversorgung notwendig. Südlich des Geltungsbereichs ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden, das auch eine Löschwasserfunktion hat. Im Rahmen einer anderen, angrenzenden Bauleitplanung soll das Becken auf eine Kapazität von 1.000 m³ ausgebaut werden. Aufgrund des Ausbaus muss für diesen Geltungsbereich nach Rücksprache mit dem Stadtbrandmeister keine zusätzliche unabhängige Löschwasserversorgung geschaffen werden.

11. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs oder in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale bzw. denkmalwürdigen Objekte. Bodendenkmale sind in diesem Bereich ebenfalls nicht bekannt.

12. Altlasten

Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

13. Städtebauliche Werte

Allgemeines Wohngebiet	6.086 m ²
Straßenfläche	227 m ²
Fläche des Geltungsbereichs	6.313 m²

*Die Werte sind gerundet

14. Kosten

Der Stadt Melle entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Kosten für die Erstellung von Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung sowie durch das Planverfahren selbst. Weitere Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen u. ä. können derzeit nicht abschließend beziffert werden.

15. Abwägung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Melle,

Der Bürgermeister