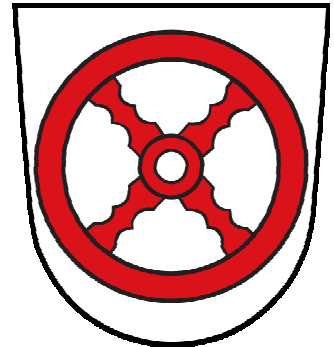


ENTWURF



STADT MELLE

**AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„AN DER BLANKEN MÜHLE“**

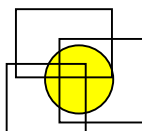
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

B E G R Ü N D U N G

**DER UMWELTBERICHT MIT ANLAGEN IST ALS GESONDERTER TEXTTEIL
BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG**

BEARBEITET DURCH:

STAND: 03.08.2017



PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN

SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG

STADTPANUNG

BAULEITPLANUNG

LANDSCHAFTSPANUNG

FREIRAUMPLANUNG

DORFERNEUERUNG

Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS / SRL

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Planungsrechtliche Hinweise	3
2 Planungsanlass	3
3 Bauleitplanerische Gesichtspunkte	3
4 Lage und Größe des Plangebietes	4
5 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben	6
5.1 Fachgesetze	6
5.2 Fachplanungen	7
6 Bestand	9
7 Standortbegründung	9
8 Erläuterung der Festsetzungen	11
8.1 Art der baulichen Nutzung	11
8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen	11
8.3 Verkehrserschließung	12
8.4 Grünflächen	12
8.5 Festsetzungen in Textform	13
8.5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	13
8.5.2 Baugestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	14
9 Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange	15
10 Ver- und Entsorgung	19
11 Brandschutz	20
12 Belange der Denkmalpflege, Bodenfunde	20
13 Flächenbilanz	21
14 Stellplatzempfehlungen	21
15 Finanzierung der Erschließung	21
16 Bodenordnung	22
17 Auslegungsvermerk	22

1 Planungsrechtliche Hinweise

Der entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltbericht zum Bebauungsplan ist als gesonderter Textteil Bestandteil der vorliegenden Begründung.

2 Planungsanlass

Die Stadt Melle hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der blanken Mühle“ beschlossen, um insbesondere den Wohnstandort Melle - Buer zu sichern und zu entwickeln. Zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfes ist die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes erforderlich. Damit erhalten in der vorliegenden Planung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen ein besonderes Gewicht.

3 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es **Aufgabe der Bauleitplanung**, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten (Abs. 1). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Abs. 3). Das BauGB fordert auch, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind (Abs. 4).

Als **Planungsziele** fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten sollen. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die erhaltenswerten Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Bei dem vorliegenden Planverfahren werden die genannten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie die zahlreichen unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

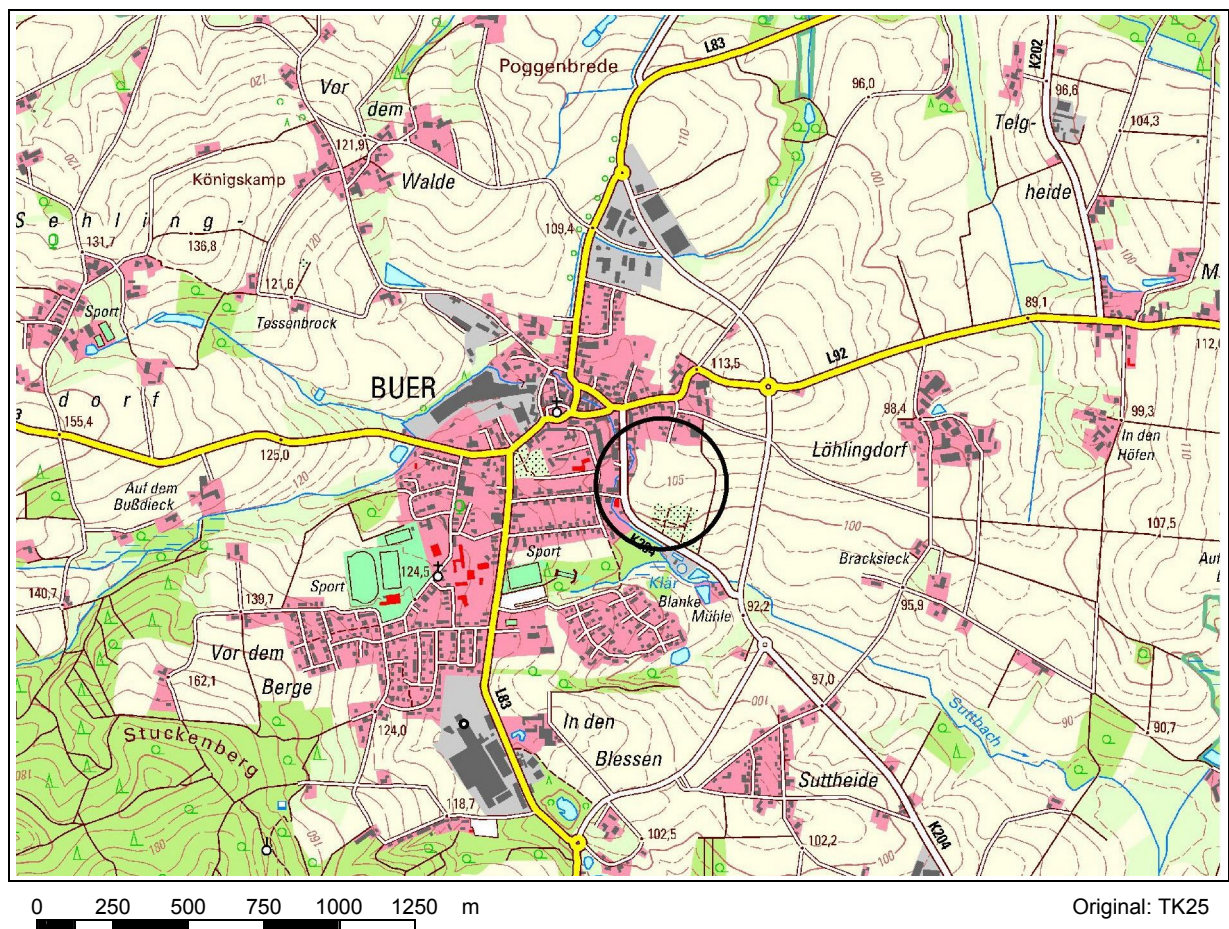
Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen und landschaftsgerechten Weise zu vollziehen. Die Stadt Melle beabsichtigt, die Möglichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB) zur Förderung einer umweltverträglicheren Entwicklung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zu nutzen. Dies zeigt sich auch bei der vorliegenden Planung.

Die Stadt sieht hier ein verantwortungsvolles Handeln in Form des vorausschauenden Ordners. Damit wird sie dem Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Bauleitplanung gerecht, die ja funktional gesehen:

- „Angebotsplanung durch Schaffung eines bestimmten Angebotes für die Grundstücksnutzung - beispielsweise im Wege der Ausweisung neuer Gewerbeflächen,
- Auffangplanung durch Abschätzung und Einbindung einer voraussichtlichen städtebaulichen Entwicklung und
- Entwicklungsplanung vornehmlich durch planerische Aktualisierung und Konkretisierung der sich aus der Situationsgebundenheit des Grundeigentums ergebenden Schranken der Baufreiheit zwecks zukunftsorientierter Lenkung der Grundstücksnutzung i. S. des städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde (ist).“¹

4 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 4,9 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Buer der Stadt Melle, nördlich und östlich der Stüvestraße - K 204, südlich der Straße „Rüschbreite“ und westlich des Nordrings. Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 70/10 tlw. der Flur 6 sowie die Flurstücke 71/19 tlw., 72/4, 73/2, 74/2 tlw., 74/5 tlw., 153/24 tlw., 560 tlw. u. 561/2 tlw. der Flur 7, Gemarkung Buer.

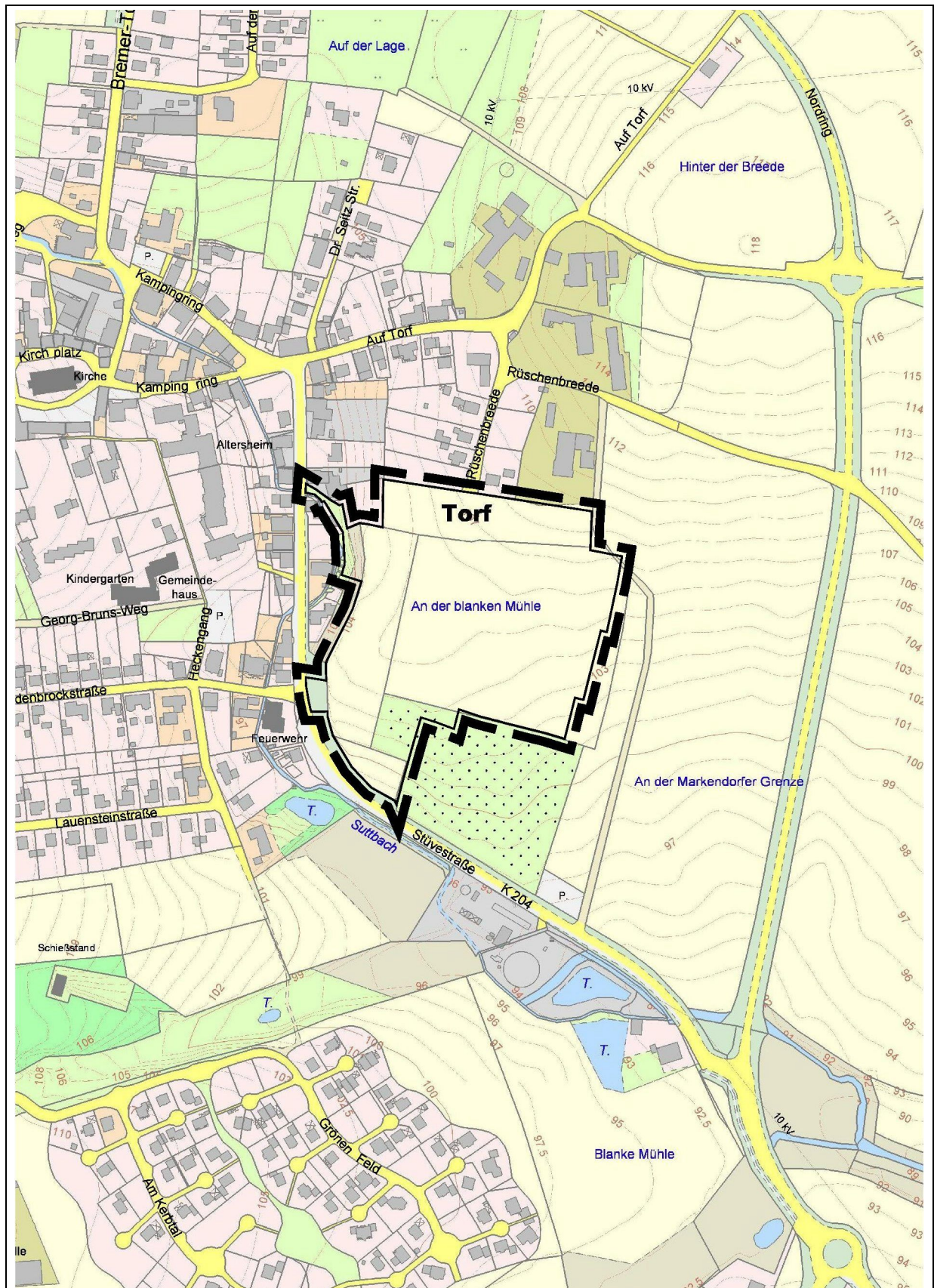


Stadt Melle B-Plan An der blanken Mühle

Übersichtskarte

M. 1 : 25.000

¹Grotefels, in: Hoppe/Grotefels, ÖffBauR; München 1995, Seite 93



Stadt Melle B-Plan „An der blanken Mühle“

Plangebiet

M. 1 : 5.000

5 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

5.1 Fachgesetze

Schutzgebietsystems Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist ein Plan bzw. ein Projekt im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für das u. a. nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf gemeldete oder potenzielle Schutzgebiete des Schutzgebietsystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.

Für die vorliegenden Planungen ergaben sich keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von Gebieten gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie. Die Planung greift auch nicht in bestehende FFH-Gebiete ein, erhebliche Beeinträchtigungen von im Umfeld liegenden FFH-Gebieten sind ebenfalls nicht zu erwarten. Bei den Untersuchungen zu diesem Projekt ergaben sich zudem keine Hinweise auf potenziell erheblich beeinträchtigte prioritäre Arten oder prioritäre Lebensräume (im Sinne der Anhänge I und II der FFH-RL). Zusammenfassend ergibt sich die Prognose, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von diesen Planungen ausgehen werden.

Eingriffsregelung nach Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Der B-Plan selbst stellt keinen Eingriff gemäß BNatSchG dar, er schafft jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für Eingriffe und hat somit auch die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Eingriffsregelung (inkl. Ausgleich) zu regeln. In der Planung muss dargestellt werden, inwieweit die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Die Eingriffsregelung wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung im Zuge der Umweltprüfung berücksichtigt und als gutachtliche landespflegerische Fachbeurteilung in den vorliegenden Umweltbericht integriert. Aus den Ergebnissen der landespflegerischen Fachbeurteilung werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich abgeleitet, die u. a. planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt werden können (s. ausführlicher Kapitel 2.3 ff des Umweltberichts). Im Rahmen der Abwägung entscheidet die Kommune abschließend über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. Im § 44 BNatSchG heißt es::

„ (5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Im Rahmen der städtischen Konzeption für eine „Wohn- und Gewerbebeerweiterung westlich der Ortsumgehung“ Melle-Buer wurde ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ (Bio-Consult,

19.10.2016) erarbeitet². Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden B-Plans „An der blanken Mühle“ liegt dabei innerhalb des Untersuchungsgebietes dieses Fachbeitrages. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse wurden in der Planung berücksichtigt (siehe ausführlicher Kapitel 2.1.5.4 u. 2.3.2 des Umweltberichts).

Immissionsschutz

Hinsichtlich möglicher auf das Plangebiet einwirkender Immissionen ist u. a. das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Südlich und westlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 204 (Stüvestraße) und ca. 180 m östlich der Nordring. Zur Beurteilung der Auswirkungen durch den Verkehrslärm wurde daher von einem Fachbüro ein Lärmgutachten erstellt³.

Zur Beurteilung der auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Immissionen durch Gerüche aus der Landwirtschaft sowie durch die südöstlich des Plangebietes liegende Kläranlage wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Geruchsmissionsprognose erstellt⁴.

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Das Plangebiet überlagert Teilflächen des Überschwemmungsgebietes (ÜSG) „Suttbach“ gem. Verordnung vom 07. April 1913. Nach § 78 Abs. 1 und 6 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen des BauGB in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten untersagt. Ausnahmen von diesem Verbot können von der zuständigen unteren Wasserbehörde zugelassen werden, sofern die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 Nrn. 1 bis 9 WHG kumulativ erfüllt sind.

Mit der vorliegenden Planung werden innerhalb des ÜSG in erster Linie öffentliche Grünflächen ausgewiesen, nur kleinflächig Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes (WA). Aufgrund der heute vorhandenen, im Vergleich zu 1913 deutlich veränderten, Geländebeziehungen, sind jedoch keine Hochwassergefahren innerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen des Plangebietes zu erwarten. Daher erscheint die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück entbehrlich, zumal von dort auch bezüglich des ÜSG keine Anregungen oder Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebracht wurden.

5.2 Fachplanungen

Landes-Raumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Die Stadt Melle wird im LROP 2008 (Fortschreibung 2017) als Mittelzentrum bestimmt. Dementsprechend sind hier zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Zu den ländlichen Regionen wird im LROP folgendes ausgeführt:

„Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein. Um eine flächendeckende Versorgung mit leistungsfähiger Informations- und Kommunikationstechnologie zu ermöglichen und um auf zukünftige

² Bio-Consult: Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur Bauleitplanung „Wohn- und Gewerbeerweiterung westlich der Ortsumgehung“ Melle-Buer, 19.10.2016

³ RP-Schalltechnik: „Stadt Melle, Ortsteil Buer, Bebauungsplan ‚An der blanken Mühle‘, Fachbeitrag Schallschutz“, Osnabrück, 02.02.2017.

⁴ Landwirtschaftskammer Niedersachsen: „Geruchsmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Melle auf Grundlage der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) – Ausweisung eines Wohngebietes durch Aufstellung des Bebauungsplanes ‚An der blanken Mühle‘ im Ortsteil Buer“, Bersenbrück, 02.02.2017.

technische Anforderungen und die dafür erforderliche Infrastruktur vorbereitet zu sein, sollen im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen in angemessener Weise die Möglichkeiten zur vor-sorglichen Verlegung von Leerrohren ausgeschöpft werden.

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um

- insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,
- die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken,
- die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten,
- die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können,
- die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie
- die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern.⁵

Die Stadt Melle wird im RROP als Mittelzentrum (aus LROP) sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ bestimmt.

Bezüglich der Siedlungsentwicklung wird im RROP 2004 u.a. folgendes ausgeführt:

„Für die gezielte Weiterentwicklung von Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Freizeiteinrichtungen ist eine räumliche Bündelung notwendig. Gewachsene Siedlungsbereiche sind weiter zu entwickeln. Eine verstreute Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken.“⁶

Konkrete Bauflächendarstellungen, z. B. für Wohnen oder Gewerbe, wurden im RROP für den Bereich der Stadt Melle nicht getroffen. Für das Plangebiet selbst sind nach dem RROP keine konkreten raumordnerischen Ziele dargestellt, es wurde ohne Funktionsbestimmung als „weiße Fläche“ dargestellt.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der LRP des Landkreises Osnabrück (1994) macht in der zeichnerischen Darstellung des Zielkonzeptes (Planungskarte) keine Angaben zum Plangebiet und stellt es als „weiße Fläche“ dar.

Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Melle ordnet in der Karte 1 (Landschaftsökologische Raumeinheiten) das Plangebiet der Löß-Hügellandfläche (L1a) zu. Demnach handelt es sich um ebene bis flachwellige Lößbecken, mit frischen, örtlich schwach staunassen, in tieferen Lagen grundwasserbeeinflussten, fruchtbaren, tonigen Schluffböden, z.T. mit Lehm oder Sand im Untergrund.

Karte 2 (Wasser) stellt die Kläranlage südlich des Plangebietes dar.

In den Karten 3 (Boden), 4 (Luft), 5 a (Lebensgemeinschaften), 5 b (Schutzgebiete), 6 (Vielfalt, Eigenart und Schönheit), 7 (Belastungen und Gefährdungen) werden für das Plangebiet keine Aussagen gemacht.

Die Karte 7 a (Konflikte mit städtebaulicher Entwicklung) zeigt mögliche Konflikte mit der vorhandenen Landschaftsstruktur auf („sonstiges Strukturelement“ - S). Zum einen mit im Umfeld bestehenden Still- und Fließgewässern (G), zum anderen mit der vorhandenen Relief- und Landschaftsform (R).

⁵ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (Fortschreibung 2012), Kapitel 1.1.07

⁶ Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004, S. 27

In Karte 8 (Maßnahmen / Entwicklung) wird eine Anreicherung des strukturarmen Agrarraums empfohlen.

Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Melle ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden ist es kleinflächig als gemischte Baufläche, im Nordosten als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie im Süden teilweise als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Damit weicht die vorliegende Planung geringfügig von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes ab. Nach Auffassung der Stadt Melle widerspricht der vorliegende Bebauungsplan dennoch nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, da die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht berührt wird. Südlich und westlich des Geltungsbereichs ist das Überschwemmungsgebiet „Suttbach“ dargestellt, welches kleinflächig vom räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Planung überlagert wird.

Für das Plangebiet besteht bislang noch kein Bebauungsplan. Westlich des Plangebietes wird von der Stadt Melle derzeit auch der B-Plan „Ortskern Buer - Neufassung“ neu aufgestellt.

Sonstige Fachplanungen

Es sind keine weiteren Fachplanungen bekannt, die planungsrelevante Vorgaben zu dem vorliegenden Plangebiet treffen.

6 Bestand

Das Plangebiet wurde bislang überwiegend als Acker genutzt und weist ein deutliches Gefälle nach Süden hin auf. Am Westrand des Plangebietes besteht eine ausgeprägte Geländekante mit einem Höhenunterschied von mehreren Metern. Hier kommen u. a. Siedlungsgehölze aus einheimischen Arten sowie am Fuß der Böschung eine kleine Grünanlage vor.

Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

7 Standortbegründung

Die Stadt Melle beachtet grundsätzlich im Rahmen der Bauleitplanung u.a. die generellen Planungsziele und die Planungsleitlinien, wie sie unter § 1 Abs. 5 u. 6 BauGB dargelegt sind. Dies gilt ebenso für die ergänzend unter § 1a BauGB aufgeführten umweltschützenden Belange, wonach z.B. mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Eine Aufstellung von Bauleitplänen erfolgt dabei nicht willkürlich und ohne Anlass, sondern in der Regel nur dann, wenn dies unbedingt für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Stadt Melle hat in den letzten Jahren entsprechend des vorhandenen und mittelfristig zu erwartenden Bedarfes neue Baugebiete entwickelt. Aufgrund der anhaltenden großen Nachfrage ist die Neuausweisung von Wohngebieten erforderlich, um die wirtschaftlichen, sozialen und demographischen Veränderungen der vergangenen Jahre und die angenommenen zukünftigen Belange im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich zu sichern und vorzubereiten.

Durch die vorliegende Planung eines neuen Wohngebietes soll der Ortsteil Melle - Buer gesichert und fortentwickelt werden. Durch die verkehrsgünstige Lage an bestehenden Straßen, den unmittelbaren Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche mit Wohnbauschwerpunkt, das vorhandene städtebauliche Entwicklungspotential sowie durch die Verfügbarkeit der Fläche ergaben sich maßgebliche Argumente für das Plangebiet.

Für die Ausweisung des Plangebietes sprechen damit folgende Gründe:

- Das Plangebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

- Der Bereich grenzt unmittelbar an bestehende Siedlungsbereiche an und ergänzt damit sinnvoll die vorhandenen bebauten Ortsteile.
- Das Areal liegt in einer günstigen Zeit-Wege-Distanz zum Ortskern Melle-Buer und zu den vorhandenen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen und ist verkehrstechnisch gut erreichbar.
- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können vermieden bzw. bewältigt werden. Die bei Realisierung des künftigen Baugebietes zur erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind, durch entsprechende Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zu kompensieren (siehe dazu auch den Umweltbericht zur vorliegenden Planung).
- Die Fläche ist für die Landwirtschaft entbehrlich und die künftige bauliche Nutzung stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange dar.
- Die Flächen sind für die bauliche Entwicklung verfügbar.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Notwendigkeit zur Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen insbesondere damit zu begründen, dass ein größerer Pool an zusammenhängenden Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs benötigt wird. Hierzu stehen in Melle-Buer derzeit keine besser geeigneten Flächen bzw. Brachflächen zur Verfügung. Auch die Aktivierung von Gebäudeleerständen und Baulücken oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung stellen keine geeignete Alternative dar.

In Melle-Buer wird derzeit zwar auch der B-Plan „Ortskern Buer“ überarbeitet, da er u.a. in Teilbereichen nicht mehr den heutigen Bauwünschen und -standards entspricht. Ziel der Neufassung des B-Plans „Ortskern Buer“ ist daher insbesondere auch die städtebauliche Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten im Ortskern. Die bislang unbebauten Flächen im Bereich „Ortskern Buer“, die für eine weitere Bebauung geeignet wären, befinden sich jedoch nicht im Eigentum der Stadt bzw. der stadteigenen Wohnungsbau Grönegau GmbH und stehen daher kurzfristig nicht zur Verfügung.

Die Stadt hat die Entscheidung zur geplanten Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet wohl abgewägt. Im Kommentar von Battis/Krautzberger/Löhr zum BauGB ist bezüglich § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB folgendes ausgeführt:

„Durch diese **Schutzgebote** werden die (...) ‘Belange der Land- und Forstwirtschaft’ (...) besonders hervorgehoben. Die Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist jedoch nicht ausgeschlossen, sondern auf den ‘notwendigen Umfang’ beschränkt. Die Regelung normiert aber nicht etwa eine strikte Rechtspflicht. Sie ist vielmehr ‘in der Abwägung zu berücksichtigen’ (§ 1a Abs. 2 Satz 3) und beinhaltet damit eine ‘**Abwägungsdirektive**’ (...). Der Schutz von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald kann im Rahmen der Abwägung im Interesse gewichtiger Planziele (z. B. Deckung eines überörtlichen Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen) wie auch im Interesse anderer gewichtiger Belange (...) zurückgesetzt werden (...). Die Umwidmung bedarf daher in diesen Fällen einer **besonderen Abwägungs- und Begründungspflicht** (...).“⁷

Dieser besonderen Abwägungs- und Begründungspflicht kommt die Stadt in der vorliegenden Planung nach. Die Erforderlichkeit der Planung mit der damit u.a. verbundenen Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen wird in der Begründung und im Umweltbericht nachvollziehbar dargelegt. Die geplante Wohngebietsentwicklung hat in der

⁷ Battis/Krautzberger/Löhr: „BauGB Kommentar“, 12. Auflage, München 2014, § 1a, Rn 9

vorliegenden Bauleitplanung ein besonderes Gewicht und wiegt deutlich stärker als die Belange der Landwirtschaft.

Beim Zusammentreffen geplanter bzw. bestehender konkurrierender Flächennutzungen ist i.d.R. immer eine potentielle Konfliktsituation gegeben. Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit und im Rahmen des rechtlich zulässigen Ermessensspielraumes bei stadtplanerischen Entscheidungsprozessen nach bestem Wissen und Gewissen insgesamt eine ordnungsgemäße und sachgerechte Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB durchführt.

Dies erfolgt in der vorliegenden Planung. In die Abwägung werden alle Belange einbezogen, die nach Lage der Dinge berücksichtigt werden müssen. Dabei soll die jeweilige Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange nicht verkannt werden. Insgesamt soll der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise erfolgen, die ein objektives und ausgewogenes Abwägungsergebnis gewährleistet.

Es wird jedoch klar herausgestellt, dass sich die Stadt innerhalb des gesetzlich gesteckten Abwägungsrahmens durchaus in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen Belanges entscheiden kann und oftmals auch muss, wenn sie aufzeigt, wie und in welche Richtung sie sich städtebaulich fortentwickeln will.

8 Erläuterung der Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO:

Das Plangebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen und ist daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In einem WA gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude;
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Durch die Festsetzung als WA lässt sich die Planungsabsicht, Wohnbaugrundstücke bereitstellen zu können, zufriedenstellend verwirklichen.

Durch ergänzende textliche Festsetzungen erfolgen weitere Nutzungsdifferenzierungen. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und Kapitel 8.4 der vorliegenden Begründung.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Das Plangebiet wird in 3 Bereiche (WA 1 - WA 3) unterteilt, die hinsichtlich der hier zulässigen Nutzungsdichte eine städtebauliche Staffelung vom bestehenden Siedlungsrand (höhere Dichte) zum Außenbereich (geringere Dichte) aufweisen:

Das WA 1 grenzt unmittelbar an die Stüvestraße und den vorhandenen Siedlungsbereich. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde auf 0,8 festgesetzt. Die grundsätzlich im gesamten Plangebiet vorgesehene abweichende Bauweise (a) lässt hier Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen bis zu einer Baukörperlänge von 25 m in offener Bauweise zu. Diese städtebaulichen Ausnutzungsziffern lassen z. B. auch Mehrfamilienhäuser und damit eine hohe städtebauliche Dichte zu.

Das WA 2 erhält eine GRZ und eine GFZ von 0,3. Hier sollen, neben den Einzel- und Doppelhäusern, u.a. zur Ermöglichung kleiner und damit preiswerterer Wohneinheiten, auch Hausgruppen (Reihenhäuser) bis zu 40 m Baukörperlänge zulässig sein. Zur Vermeidung

übermäßiger Gebäudedimensionen wird hier jedoch nur ein Vollgeschoss zugelassen. Mit der GRZ von 0,3 wird der maximal zulässige Wert des § 17 Abs. 1 der BauNVO unterschritten. Hierdurch erfolgt u.a. auch ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs.2 Satz 1 BauGB).

Das WA 3 bildet den flächenkleinsten Teilbereich des Plangebietes. Im Vergleich zum WA 2 werden hier wieder nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Im Vergleich zum WA 1 wird zudem nur 1 Vollgeschoss sowie eine geringere GRZ/GFZ (0,3/0,3) zugelassen, so dass insgesamt eine geringere Gebäude- und Wohnungsdichte zu erwarten ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in allen WA durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Durch die Vorgabe von Baugrenzen wird eine zu starre Reglementierung hinsichtlich der Baukörperplatzierung verhindert. Dadurch wird die Möglichkeit zur Schaffung eines abwechslungsreichen Siedlungsbildes gegeben, in dem der einzelne Bauherr (im Rahmen der sonstigen Vorgaben) entsprechend den eigenen Wünschen und Ansprüchen planen kann.

Mit der vorgeschriebenen Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) soll eine harmonische Integration des neuen Wohngebiets in das vorhandene Ortsbild gefördert werden. Die Längsachsen der Gebäude sind dabei entsprechend der festgesetzten Stellung auszubilden. Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind bei der vorgesehenen Gebäudestellung möglich.

Zusammen mit weiteren textlichen Festsetzungen, z.B. zur maximalen Höhe baulicher Anlagen, können somit landschaftsgerechte bauliche Dimensionen gesichert werden (siehe ergänzend die Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Kapitel 8.5).

8.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt von der Stüvestraße aus über eine neue innere Erschließungsstraße. Aufgrund des stark ansteigenden Geländes muss die Straße anfänglich als Rampe im Einschnitt geführt und daher tlw. stark abgeboischt werden.

Die Erschließungsstraße wurde ansonsten in Anlehnung an die „Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen - RAS 06“ dimensioniert. Durch den beabsichtigten Ausbau der Erschließungsstraße sollen multifunktional nutzbare Flächen entstehen, die nicht nur dem Verkehr dienen, sondern sich auch als öffentlicher Raum für soziale Aktivitäten eignen.

Die Fuß- und Radwege sollen das Wegesystem sinnvoll ergänzen. Der Fuß- und Radweg mit Anschluss an die bestehende Straße „Rüschbreite“ soll dabei zusätzlich als Not- und Rettungsweg dienen.

Bei Realisierung des neuen Baugebietes ist mit ca. 50 neuen Wohngebäuden, ca. 75 Wohneinheiten, ca. 115 zusätzlichen Kfz und entsprechend ca. 460 zusätzlichen Kfz-Bewegungen/24h zu rechnen. Diese relativ geringfügige planbedingte Verkehrsmengenzunahme liegt in einem Bereich, der als sozialadäquate Alltagsserscheinung einzustufen und insgesamt wenig erheblich ist. Durch die künftigen Kfz-Bewegungen werden auch die bestehenden Straßen nicht übermäßig belastet, so dass negative Auswirkungen auf das Gesamtverkehrssystem nicht zu erwarten sind.

8.4 Grünflächen

Zum bestehenden Friedhof werden innerhalb des WA1 private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern als puffernde und gliedernde Eingrünung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen festgesetzt.

Im Zentrum des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Parkanlage“ vorgesehen. Hier sollen neben der Bereitstellung von Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder auch das soziale Miteinander und die Naherholung gefördert werden.

Eine weitere Grünflächenausweisung mit der Zweckbestimmung „Begrünte Böschung“ soll eine bereits bestehende Grünfläche mit der dort gegebenen wegebegleitenden Hauptfunktion absichern.

8.5 Festsetzungen in Textform

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen berücksichtigen u.a. die geplante Nutzung Zielsetzungen und die Umweltbelange und orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild des Ortsteils.

8.5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.1) Mit diesen Festsetzungen wird das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) hinsichtlich der zulässigen Nutzungen spezifiziert. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ganz ausgeschlossen und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil für sie im Plangebiet und seinem Umfeld weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit gegeben sind und diese Nutzungen ein erhebliches Konfliktpotential besitzen. Die mit diesen Nutzungen einhergehenden Störwirkungen (z. B. an- und abfahrender Kunden- und Lieferverkehr, Betriebslärm, soziale Geräusche etc.) wären mit der angedachten Schwerpunktfunktion „Wohnen“ nicht vereinbar.

Zu 2.1 bis 2.3) Durch die Festsetzungen zu den maximalen Gebäude- und Traufenhöhen, werden - unter Wahrung eines angemessenen Spielraumes - die vorhandenen / geplanten baulichen Vorhaben ermöglicht. Ferner sollen durch die Höhenbegrenzung unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert und eine Integration in das Orts- und Landschaftsbild gefördert werden.

Zu 2.4) Die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO wird an bestimmte Bedingungen gebunden, die hinsichtlich der Umweltverträglichkeit und Siedlungsökologie sinnvoll sind. Die wasserdurchlässige Herstellung von Terrassen, Stellplätzen usw. dient der natürlichen Versickerung des Regenwassers und somit der Grundwasserneubildung und hat u.a. auch kleinklimatische Vorteile (z.B. Kühlungsfunktion). Für den späteren Bauherrn ergeben sich mit dieser Festsetzung die Alternativen, entweder das Bauvorhaben mit allen Nebennutzungen auf 30% (WA 2 u. 3) bzw. 40 % (WA 1) des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis zu 45% (WA 2 u. 3) bzw. 60 % (WA 1) der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die festgesetzten Bauweisen auszuführen.

Zu 3.1) Die Festsetzung der abweichenden Bauweise sollen grundsätzlich die zulässigen Gebäudeformen Einzel- und Doppelhäuser (WA 1 u. 3) bzw. Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (WA 2) in offener Bauweise ermöglichen, jedoch nur mit maximalen Baukörperlängen von 25 m (Einzel- u. Doppelhäuser) bzw. 40 m (Hausgruppen). Hiermit wird insbesondere auch das vorhandene Ortsbild berücksichtigt, welches durch vergleichbare Gebäudedimensionen geprägt ist.

Zu 3.2) Diese Festsetzung wurde insbesondere zur Vermeidung von Unfallgefahren getroffen. Da unmittelbar an die Verkehrsflächen grenzende Nebenanlagen und Garagen oftmals zu Verkehrs- und Sichtbehinderungen führen (z. B. öffnen der Garagentore etc.), werden diese baulichen Anlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen ausgeschlossen. Hierdurch soll auch eine gestalterisch einheitliche Vorgartensituation gefördert werden. Ferner soll aus Gründen der Verkehrssicherheit zwischen Einfahrten von Garagen und Carports ein Mindestabstand von

5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden. So werden gleichzeitig auch Stellplätze vor den Garagen/Carports geschaffen.

Zu 4.1 u. 4.2) Diese Festsetzungen dienen insbesondere als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung des Plangebietes. Durch die Festsetzungen wird das vorhandene Potential für die heimische Flora- und Fauna genutzt und die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gefördert. Durch ein naturnahes gestaltetes Umfeld soll ferner für die künftigen Bewohner und sonstigen Nutzer eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert werden. Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen ausschließlich Gehölzarten nach der Liste des Umweltberichtes verwendet werden. Die Liste orientiert sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst in wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten. Detaillierte Aussagen können dem Umweltbericht entnommen werden. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begrünung.

Zu 5.1 bis 5.4) Diese Festsetzungen dienen dem Artenschutz. Details hierzu sind dem Umweltbericht und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag⁸ zu entnehmen. Der Fachbeitrag ist Anlage des Umweltberichts.

8.5.2 Baugestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der dorffartigen Siedlung Buer in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandener Siedlungsbereiche, kommt den Festsetzungen zur Baugestaltung eine besonders wichtige Bedeutung zu. Deshalb wurden zur Schaffung eines ästhetisch ansprechenden Siedlungsbildes unter Würdigung ortstypischer Bauweisen Festsetzungen getroffen, um eine möglichst harmonische Integration des künftigen Baugebietes in das Ortsbild zu gewährleisten.

Zu 1.1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Hauptbaukörper als Dachform Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer zugelassen. Die Dachneigung soll mindestens 25 Grad betragen. Davon abweichend ist bei Garagen, Carports, Nebengebäuden und Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind, auch ein Flachdach zulässig. Hierdurch soll der untergeordnete Charakter herausgestellt und die Harmonie des Siedlungsbildes gewahrt werden.

Grundsätzlich sollen genügend Freiräume für individuelle Bauformen entstehen, so dass insgesamt ein modernes Gesamtbild für das neue Baugebiet geschaffen werden kann, welches mit den traditionellen Bauformen in einem harmonischen Verhältnis steht. Zur Vermeidung von Disharmonien mit dem vorhandenen Ortsbild und zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungsbildes wurden bezüglich der Dachaufbauten ergänzende Vorgaben getroffen.

Zu 1.2) Da die Dächer der Gebäude weitgehend das Gesamtbild eines Ortes bestimmen und Ausdruck des ortsüblichen und landschaftlichen Baustils sind, haben sie eine besondere Funktion bei der Schaffung des heimatgebenden und identitätsstiftenden eigenen „Gesichts“. Bei Berücksichtigung dieser Tatsache ist neben der Festsetzung der Dachform auch eine Vorgabe zur Farbgebung der Dacheindeckung zur Förderung eines harmonischen Gesamteindruckes überaus sinnvoll. Die zulässigen Farbtöne sind ortsüblich und dienen damit der Gestaltungsabsicht.

Hochglänzende Dacheindeckungen stören i.d.R. das Orts- und Landschaftsbild und sind nicht zulässig. Als hochglänzend gelten Dacheindeckungen die der Reflexionswerteinstufung „glänzend“ nach DIN EN 13300 (entspricht „hochglänzend“ und „glänzend“ nach alter DIN 53778) zuzuordnen sind. Der bei engobierten Dacheindeckungen vorherrschende

⁸ Bio-Consult: Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur Bauleitplanung „Wohn- und Gewerbeerweiterung westlich der Ortsumgehung“ Melle-Buer, 19.10.2016

Reflexionswert „mittlerer Glanz“ nach DIN EN 13300 (entspricht „seidenglänzend“ und „seidenmatt“ nach alter DIN 53778) ist zulässig.

Zu 1.3) Überhohe Einfriedungen im Vorgartenbereich, angrenzend an Straßen, schaffen häufig anonyme Grundstücke und eine abweisende Atmosphäre. Durch die Beschränkung der Höhen von Hecken, Zäunen und Mauern auf maximal 1,20 m sollen halboffene Räume entstehen die sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild integrieren.

9 Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange

Bei allen bauleitplanerischen Überlegungen in der Stadt Melle spielen die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB benannten Umweltbelange eine gewichtige Rolle. Dennoch werden durch die vorliegende Planung Auswirkungen auf verschiedene Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB verursacht.

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Regelung durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser Umweltbericht ist als gesonderter Textteil Bestandteil der vorliegenden Begründung. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden u.a. auch Fachgutachten zum Artenschutz⁹ sowie zum Verkehrslärm¹⁰ und zu landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen¹¹ in Auftrag gegeben. Die drei Fachgutachten sind Anlage des Umweltberichts.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Ferner sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

In Abs. 3 des § 1 a BauGB wird vorgegeben, dass, bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, ebenfalls im Rahmen der Abwägung das Vermeidungsgebot und die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG zu berücksichtigen ist.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Insgesamt erhalten die Umweltbelange jedoch keinen generellen Vorrang, auch kein Optimierungsgebot. Vielmehr finden die allgemeinen bauleitplanerischen Abwägungsgrundsätze Anwendung.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung zeigen, dass durch die vorliegende Planung insbesondere Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu berücksichtigen sind:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Boden	○ Verlust der Bodenfunktion als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung	••
	○ Änderung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag), Verdichtung, Durchmischung, Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung	••
	○ Beseitigung bzw. massive Überformung der anstehenden kulturhistorisch wertvollen und aus landwirtschaftlicher Sicht ertragreichen Eschböden.	••
Wasser	○ Belastung des Vorfluters (Suttbach) durch Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschiebeführung	••
	○ Belastung des Vorfluters (Suttbach) durch	••

⁹ Bio-Consult: Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur Bauleitplanung „Wohn- und Gewerbeerweiterung westlich der Ortsumgehung“ Melle-Buer, 19.10.2016

¹⁰ RP-Schalltechnik: „Stadt Melle, Ortsteil Buer, Bebauungsplan ‚An der blanken Mühle‘, Fachbeitrag Schallschutz“, Osnabrück, 02.02.2017

¹¹ Landwirtschaftskammer Niedersachsen: „Geruchsimmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Melle auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) - Ausweisung eines Wohngebietes durch Aufstellung des Bebauungsplanes ‚An der blanken Mühle‘ im Ortsteil Buer“, Bersenbrück, 02.02.2017

	Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschiebeführung	
Luft und Klima	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung bisheriger landwirtschaftlicher Nutzflächen	••
Pflanzen und Tiere	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere	••
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung	••
	○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	••
	○ Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Tierarten, insbesondere eines Brutpaares Feldlerchen	••
	○ Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten	••
Landschaft	○ Neustrukturierung des Landschaftsbildes	••

Bewertung: ••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • wenig erheblich/ - nicht erheblich

Das vorhandene Konfliktpotential zwischen den o.g. Schutzgütern und der geplanten Nutzung kann vermieden bzw. durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen bewältigt werden. Geplant sind folgende Maßnahmen:

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch

Verkehrsimmissionen:

Sofern die im Bebauungsplan festgesetzten, der Stüvestraße nächstliegenden Baugrenzen eingehalten werden, sind innerhalb des Plangebietes keine erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Erholungsnutzung

Durch die Neuanlage öffentlicher Grünflächen und die Ausweisung privater Pflanzflächen erfolgt eine deutliche Verminderung der Beeinträchtigungen der Erholungseignung.

Schutzgut Boden

Es wird in Teilbereichen eine Grundflächenzahl (GRZ) von lediglich 0,3 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl wird zudem von der Anwendung „ökologischer“ Bauweisen abhängig gemacht (z. B. wasserdurchlässige Stellplatz- und Wegebefestigung). Durch die Vermeidung unnötiger Versiegelungen und die Bindung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl an ökologische Bauweisen können Eingriffe in das Schutzgut Boden minimiert werden.

Schutzgut Wasser

Das planbedingt anfallende Oberflächenwasser soll grundsätzlich ohne Abflussverschärfungen, insbesondere auch innerhalb des Suttbachs, abgeleitet werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers wird durch die hydraulische Untersuchung des Ingenieurbüros „Hydroingenieure Nord“ nachgewiesen.¹²

Für die Rückhaltung des im B-Plangebiet "An der Blanken Mühle" anfallenden Oberflächenwassers ist südöstlich des Plangebietes die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens (RRB) vorgesehen, welches über ein ungeregeltes Drosselbauwerk in den Suttbach entwässert. Dieses RRB soll ferner auch das Oberflächenwassers des nördlich angrenzenden Baugebiets „Rüschbreite“ aufnehmen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen sowie die einschlägigen technischen Fachregelwerke werden beachtet. Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse sollen rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

Das anfallende Schmutzwasser kann über eine entsprechende Schmutzwasserkanalisation der zentralen Kläranlage zugeführt und dort gereinigt werden.

¹² HI-Nord Planungsgesellschaft mbH: „Wohnungsbau Grönegau, B-Plangebiet Stadt Melle, OT Buer ‚An der blanken Mühle‘, Hydraulischer Nachweis zur Regenwasserableitung - Erläuterungsbericht“, Osnabrück, 01.08.2017.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Plangebiet liegen keine Biotope die sich für einen Erhalt anbieten würden. Die östlich der Stüvestraße in der Böschung wachsenden Gehölze können infolge der Straßenbaumaßnahmen vermutlich nur sehr begrenzt erhalten werden, hier ist allerdings eine angemessene Neubegrünung vorgesehen. Auch durch die Ausweisung von Grünflächen bzw. Anpflanzungen im Bereich der neuen Straßenböschungen sowie der öffentlichen und privaten Grünflächen werden die Beeinträchtigungen für Flora und Fauna deutlich gemindert.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, z. B. zur Minimierung artenschutzrechtlicher Konflikte und zur naturnahen Durchgrünung, werden geeignete Festsetzungen im B-Plan getroffen. Artenschutzrechtliche Konflikte können durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich weitgehend vermieden werden. Lediglich für ein Paar zwischen dem Plangebiet und dem Nordring brütender Feldlerchen wird aus Vorsorgegründen eine CEF-Maßnahme vorgesehen.

Schutzgut Landschaft

Durch die im B-Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen, den privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie den Pflanzbindungen auf den privaten Baugrundstücken kann eine insgesamt gute Einbindung in die Landschaft erreicht werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zur Vermeidung von Beschädigungen oder Zerstörungen archäologischer Kulturgüter wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, wie mit archäologischen Funden zu verfahren ist, die im Zuge der Bauarbeiten zu Tage treten. Entsprechende Funde wären unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten der archäologischen Denkmalpflege anzuzeigen.

Die Stadt Melle ist auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der im Umweltbericht dargelegten Umweltprüfung davon überzeugt, dass das geplante Wohngebiet unbedingt zur Ortsentwicklung und insbesondere zur Sicherung des Wohnstandortes Melle - Buer benötigt wird, und dass die Planung dadurch gerechtfertigt ist. In diesem Sinne sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange sowie der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landespflege gehen nicht vor.

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen -z. B. Berücksichtigung von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - z.B. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden. Dabei soll diesen „zurückgestellten“ Belangen, unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes sowie durch umfassende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Die Stadt ist bestrebt, die Eingriffe in den Naturhaushalt, soweit möglich, auch innerhalb des Planbereiches auszugleichen. Hierzu wird im Plangebiet u.a. eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Ferner wird festgesetzt, dass je angefangene 400 m² Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen ist. Dabei sind für die Pflanzbindungen ausschließlich standortgerechte heimische Arten zu verwenden.

Da der vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt jedoch nicht vollständig innerhalb des Plangebietes auszugleichen ist, hat sich die Stadt im Rahmen der Abwägung dazu entschieden, dass das sogenannte Kompensationsdefizit auf geeigneten externen Kompensationsflächen vollständig ausgeglichen werden sollen.

Die Stadt Melle plant eine vollständige Kompensation der durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft (**Kompensationsbedarf 28.656 Werteinheiten**). Die Kompensation erfolgt im Bereich von städtischen Flächen im Geltungsbereich des B-Plans „Gemeinbedarfsfläche Waldorf“ der Stadt Melle. Die entsprechende Naturschutzkonzeption erfolgte dabei im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans „Gemeinbedarfsfläche Waldorf“. Hier werden bisherige Waldflächen und frühere Flächen für den Gemeinbedarf umgewandelt zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. In enger Abstimmung mit dem Umweltbüro der Stadt Melle und dem Landkreis Osnabrück wurde dazu ein Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt. Als

Ausgleichsflächen bereitgestellt und naturnah entwickelt werden dabei rund 2,18 ha Wald und 2,0 ha Ackerfläche:

Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Größe	
Stadt Melle	Eicken-Bruche	3	69/1 u. 70	Buchenwald mit Bachlauf	ca. 21.000	m ²
Stadt Melle	Eicken-Bruche	3	69/1 u. 70	Pappelforst	ca. 800	m ²
Stadt Melle	Eicken-Bruche	3	68/4 tlw.	Acker	ca. 20.000	m ²
Summe					ca. 41.800	m²

Die Pflege- und Entwicklungskonzeption sieht dabei die Entwicklung naturnaher Wälder vor, mit Umbau zu standortheimischen Laubbäumen, Entwicklung stufiger Waldmäntel sowie insbesondere einem weitgehenden Nutzungsverzicht der Waldbereiche. Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen im wesentlichen zu artenreichem Extensivgrünland mit kleinflächigen Gehölzstrukturen entwickelt werden. Weitere Details sind Kapitel 2.3.5 des Umweltberichts zu entnehmen.

Die externen Ausgleichsflächen werden zwischen der Stadt Melle und der Wohnungsbau Grönegau GmbH durch einen städtebaulichen Vertrag dauerhaft für den geplanten Nutzungszweck gesichert.

Außer den vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen werden vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für ein östlich des Plangebiets befindliches Brutrevier der Feldlerche erforderlich. Das unmittelbar östlich der Straße "Nordring" (Melle OT Buer) liegende Flurstück 563 wird hierfür teilweise von seinem Eigentümer bereitgestellt und in entsprechenden Teilbereichen entsprechend extensiv genutzt werden.

Angedacht wird die Anlage von 7 Lerchenfenstern mit je mindestens 20 m² sowie ein zusätzlicher 1.000 m² großer Blühstreifen. Die Maßnahme ist gemäß den Vorgaben des Landkreises Osnabrück dauerhaft vorzuhalten und durch ein geeignetes Monitoring hinsichtlich des Erfolges zu begleiten. Beim Monitoring zur Entwicklung der Feldlerchenbrutpaare soll auch geprüft werden, ob wirklich das evtl. betroffene Brutpaar sein Revier verlassen sollte, oder ob Feldlerchen doch noch die Ackerflächen zwischen dem Plangebiet und dem Nordring nutzen sollten. Weitere Details sind Kapitel 2.1.5.4 des Umweltberichts zu entnehmen.

Die durch diese Planung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können durch die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu den betroffenen Schutzgütern kommt der Umweltbericht insgesamt zur folgenden abschließenden Bewertung:

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (inklusive externer Kompensationsmaßnahmen) von Beeinträchtigungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.“

Detaillierte Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der Bestandteil der Begründung ist.

10 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Baugebietes mit Trinkwasser, Strom, Wärmeversorgung, Kommunikation sowie die Verkehrserschließung kann sichergestellt werden. Die hierfür erforderlichen Versorgungseinrichtungen sollen rechtzeitig erstellt werden. Da der konkrete Standort für jede Versorgungseinrichtung i.d.R. noch nicht im Bauleitplanverfahren bestimmbar ist, bleibt die Standortbestimmung der nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten. In diesem Zusammenhang wird auch auf § 14 Abs. 2 BauNVO verwiesen, wonach die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser etc. dienenden Nebenanlagen grundsätzlich als Ausnahme zugelassen werden können. Dort, wo zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung erforderlich und lagemäßig bekannt, wurden im B-Plan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungseinrichtungen dargestellt.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers wird durch die hydraulische Untersuchung des Ingenieurbüros „Hydroingenieure Nord“ nachgewiesen.¹³ Darin werden folgende Aussagen zur Ableitung des Schmutz- und Regenwassers getroffen:

„Schmutzwasserkanalisation

Aufgrund der Geländeform und der vorgesehenen Straßenlage ist ein Anschluss des Schmutzwasserkanals aus dem Planungsgebiet im Südosten, unmittelbar vor dem Zulauf zur Kläranlage nicht möglich.

Im Bereich der Zufahrtsrampe zum Baugebiet ist der Suttbach mittels eines DN 1000 B in der Stüvestraße verrohrt. Durch die Höhenlage der Gewässerverrohrung ist eine Kreuzung mit dem Schmutzwasserkanal zum Anschluss an die weiterführende Kanalisation dort nicht möglich.

Es ist daher ein Anschluss hinter der Verrohrung in der Stüvestraße mittels eines in geschlossener Bauweise hergestellten Schmutzwasserkanals vorgesehen. Der B.-Plan berücksichtigt den Schmutzwasseranschluss durch eine mit Leitungsrecht belastete, westlich des Friedhofs gelegenen Fläche.

An die Schmutzwasserkanalisation des B.-Plangebietes soll auf Wunsch der Stadt Melle der vorhandene Schmutzwasserkanal DN 200 PVCU in der Rüschenbreite angeschlossen werden, so dass die Förderung des Schmutzwassers in Richtung "Auf Torf" entfallen kann.

Regenwasserkanalisation

Nach Aussagen des Landkreises Osnabrück ist es in den tiefliegenden Gebieten des Suttbachs im Bereich der Stüvestraße bereits zu Überstauereignissen gekommen, so dass ein ungedrosselter Anschluss des aus dem Baugebiet "An der blanken Mühle" anfallenden Regenwassers nicht möglich ist. Es wird daher ein Regenrückhaltebecken süd-östlich des B.-Plangebietes mit Drosselabfluss in den Suttbach hinter der Kläranlage vorgesehen.

Aufgrund der Hanglage des B.-Plangebietes ist es möglich, die Regenentwässerung des Baugebietes Rüschenbreite an die Regenwasserkanalisation des B.-Plangebietes anzuschließen. Dadurch kann sowohl das Schmutzwasserpumpwerk als auch der über Privatgrund der Rüschenbreite 6, 8 und 10 verlaufende rückwärtige Regenwasserkanal aufgegeben werden und entfallen. Die durch den Regenwasseranschluss erforderliche Tieferlegung des RW-Kanals des B.-Plangebietes kann innerhalb von 1-2 Haltungen aufgefangen werden. Es ist geplant, das im Baugebiet Rüschenbreite anfallende Regenwasser über das Kanalnetz des B.-Plangebietes zum geplanten Regenrückhaltebecken zu führen und gedrosselt in den Suttbach einzuleiten. Der Entfall der Gewässereinleitung des Niederschlagsabflusses Rüschenbreite oberhalb der

¹³ HI-Nord Planungsgesellschaft mbH: „Wohnungsbau Grönegau, B-Plangebiet Stadt Melle, OT Buer „An der blanken Mühle“, Hydraulischer Nachweis zur Regenwasserableitung - Erläuterungsbericht“, Osnabrück, 01.08.2017.

Gewässerverrohrung des Suttbachs und der einhergehenden dortigen hydraulischen Entlastung ermöglicht für die hanglagigen Grundstücke des B.-Plangebietes im Bereich der Zufahrt (Böschungsbereich) einen ungedrosselten Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal in der Stüvestraße. (...)¹⁴

Die konkreten Maßnahmen und technischen Details bleiben der nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten.

Das Entwässerungskonzept wird mit den erforderlichen Nachweisen der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vorgelegt. Die wasserrechtlichen Bestimmungen sowie die einschlägigen technischen Fachregelwerke werden beachtet. Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse sollen rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

Im Zuge der Bauarbeiten soll darauf geachtet werden, dass vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden. Die jeweiligen Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

11 Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sollen u.a. die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 berücksichtigt werden. Der Löschwasser-Mengenbedarf und die entsprechenden technischen Vorkehrungen sollen rechtzeitig im Einvernehmen mit dem zuständigen Brandschutzprüfer der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück, dem Ortsbrandmeister und dem Wasserwerk der Stadt Melle abgestimmt werden.

Das Plangebiet liegt ferner innerhalb des Deckungs- und Löschbereichs 4 des Löschwasserteiches Mühlenteich. Dieser liegt aber auf der Südseite der Stüvestraße, was nach Angaben der Feuerwehr bei einer Brandbekämpfung im Plangebiet (liegt auf der Nordseite der Stüvestraße) zu erheblichen Problemen (u.a. Gefährdung der Einsatzkräfte) führen kann. Von Seiten der Hauptamtlichen Brandschau und der Freiwilligen Feuerwehr Melle wird daher zur Vermeidung der befürchteten Probleme eine weitere Löschwasserentnahmestelle auf der Nordseite der Stüvestraße gefordert. Nach weiterer Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Hauptamtlichen Brandschau wurde vereinbart, dass das unmittelbar südöstlich des Plangebiets vorgesehene Regenwasserrückhaltebecken gleichzeitig auch als Löschwasserteich zur Vorhaltung von mind. 1.000 m³ Löschwasser ausgebaut werden soll.¹⁵

12 Belange der Denkmalpflege, Bodenfunde

Baudenkmäler sind im Nahbereich des Plangebietes nicht vorhanden.

Am 04.01.2017 hat die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück im Plangebiet Sondierungsgrabungen durchgeführt, da unter dem hier flächig anzutreffenden Plaggeneschaufrag archäologische Fundstellen/Bodendenkmale vermutet wurden. Im Rahmen der Sondagen haben sich keine Hinweise auf vor- und frühgeschichtliche Fundstellen ergeben. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bestehen daher hinsichtlich der Planaufstellung keine Bedenken.

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 oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen-, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der

¹⁴ ebenda, Kapitel 4.1.1 - 4.1.3

¹⁵ vgl. ebenda, Kapitel 4.1.4

Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

13 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe	Anteil
Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)	17.559 m ²	35,92 %
Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)	11.907 m ²	24,35 %
Allgemeines Wohngebiet 3 (WA 3)	7.714 m ²	15,78 %
Straßenverkehrsflächen	4.692 m ²	9,60 %
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	567 m ²	1,16 %
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Straßenböschung	1.551 m ²	3,17 %
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage und Spielplatz	3.266 m ²	6,68 %
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage	97 m ²	0,20 %
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: begrünte Böschung	1.114 m ²	2,28 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – privat	421 m ²	0,86 %
Fläche insgesamt	48.888 m²	100 %

Städtebauliche Werte

WA 1:

17.559 m ² x GRZ 0,4	=	7.024 m ² max. zul. Grundfläche
17.559 m ² x GFZ 0,8	=	14.047 m ² max. zul. Geschossfläche

Städtebauliche Werte

WA 2:

11.907 m ² x GRZ 0,3	=	3.572 m ² max. zul. Grundfläche
11.907 m ² x GFZ 0,3	=	3.572 m ² max. zul. Geschossfläche

Städtebauliche Werte

WA 3:

7.714 m ² x GRZ 0,3	=	2.314 m ² max. zul. Grundfläche
7.714 m ² x GFZ 0,3	=	2.314 m ² max. zul. Geschossfläche

14 Stellplatzempfehlungen

In der EAE 85/95 (ersetzt durch RAS 06) wird empfohlen, für je 3-6 Wohnungen (Wohneinheiten) einen Stellplatz im öffentlichen Bereich bereitzustellen. Entstehen werden voraussichtlich rd. 50 neue Gebäude mit insgesamt ca. 75 Wohneinheiten, so dass hier mindestens 15 Stellplätze im öffentlichen Bereich eingerichtet werden sollten. Dies soll in der Erschließungsplanung und konkreten Ausbauplanung berücksichtigt werden.

Darüber hinaus gehende, für die künftigen baulichen Anlagen erforderliche Stellplatzflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nachzuweisen.

15 Finanzierung der Erschließung

Straßenbau Erschließungsstraßen ca.	550.000,00	EUR
Kanalisation (Schmutz- u. Regenwasser) ca.	445.000,00	EUR
Wasserversorgung ca.	45.000,00	EUR
insgesamt:	1.040.000,00	EUR

Zu den Kosten der Erschließung ist u.a. noch das geplante Regenwasserrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes mit ca. 60.000,00 EUR hinzuzurechnen. Die Kosten für die

erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls Erschließungskosten, können derzeit jedoch nicht beziffert werden.

Die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt durch die Wohnungsbau Grönegau GmbH. Für die Stadt Melle entstehen daher keine Erschließungskosten.

16 Bodenordnung

Aufgrund der Grundbesitzverhältnisse werden keine bodenordnenden Maßnahmen (z.B. Umlegung gemäß § 45 BauGB) erforderlich.

17 Auslegungsvermerk

Die Auslegungsfassung der Begründung hat zusammen mit der Auslegungsfassung des Bebauungsplanes in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Melle, den

.....
Bürgermeister