



# **Bebauungsplan „Rahder Buckrich – östliche Erweiterung“**

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand § 10 BauGB  
Satzungsbeschluss

**Stadt Melle**  
Bauamt  
Stadtplanung  
November 2017

171023 Ho

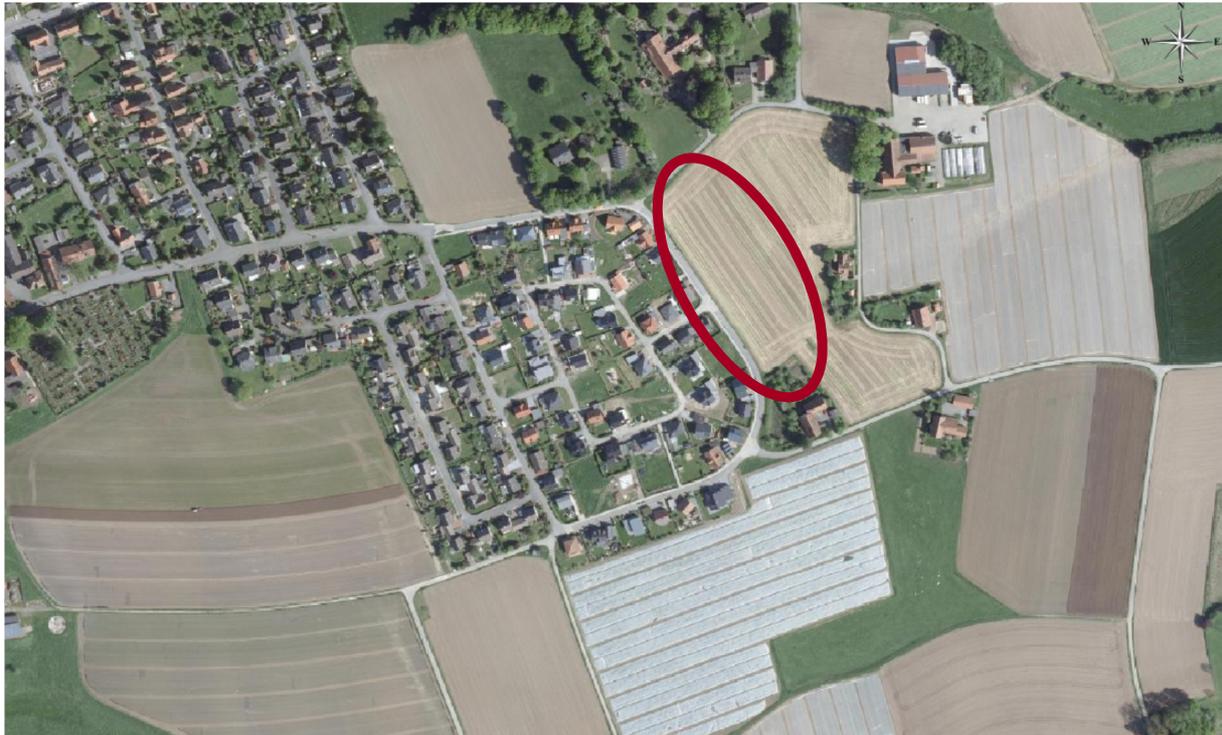
## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| I Begründung.....                                    | 3  |
| 1. Geltungsbereich.....                              | 3  |
| 2. Städtebauliche Situation/ Ziel der Planung.....   | 3  |
| 3. Verfahren.....                                    | 4  |
| 4. Übergeordnete Planung.....                        | 4  |
| Landesraumordnungsprogramm .....                     | 4  |
| Regionales Raumordnungsprogramm.....                 | 4  |
| Flächennutzungsplan .....                            | 5  |
| 5. Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise ..... | 6  |
| Art der baulichen Nutzung .....                      | 6  |
| Maß der baulichen Nutzung .....                      | 6  |
| Überbaubare Grundstücksfläche .....                  | 6  |
| Bauweise .....                                       | 6  |
| 6. Erschließung.....                                 | 7  |
| Schmutzwasserentsorgung .....                        | 7  |
| Oberflächenentwässerung.....                         | 7  |
| 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.....                                    | 10 |

# 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 6.314 m<sup>2</sup>.



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.

Gemäß der Kommentierung Ernst, Zinkahn, Bielenberg § 13a Rn 27 kann der Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere auf Flächen angewandt werden, die

- gemäß § 34 BauGB als Innenbereich zu bewerten sind,
- innerhalb des Siedlungsbereichs brach gefallen sind oder einer anderen Nutzungsart zugeführt werden sollen,
- sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befinden, der überarbeitet werden soll.

Das Verfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung kann jedoch ebenfalls für Außenbereichsflächen im Innenbereich angewandt werden, „also Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind, also innerhalb des Siedlungsbereichs liegen, deren Bebaubarkeit sich aber aus § 34 BauGB“ (Kommentar Ernst, Zinkahn, Bielenberg § 13 a Rn 27) nicht ergibt. Nach einem Urteil von 2009 des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs (BayVerfGH) können dazu auch unbebaute oder bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Flächen gehören, deren Lage Zweifel aufkommen lassen, dass sie noch in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen könnten. Entscheidend ist nach dem BVerwG (u. a. Beschluss vom 15.09.2005 4 BN 37.05), ob nach der Verkehrsauffassung unter

Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das Grundstück dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht. Auch größere Grünflächen können daher im Rahmen von § 13 a BauGB entwickelt werden, wenn die weiteren Voraussetzungen gegeben sind und damit u. a. eine gewisse bauliche Vorprägung gegeben ist. Gleiches gilt für Abrundungsflächen, die räumlich in den Außenbereich hineinragen. Bei der Beurteilung der Plangebietsfläche ist eine Bebauung gemäß § 34 BauGB sicherlich nicht möglich. Vielmehr ist hier eine Außenbereichsfläche im Innenbereich bzw. eine Abrundung des Innenbereichs gegeben. Das Plangebiet liegt am Rand eines vorhandenen Siedlungsbereichs. Die angrenzenden Gebäude insbesondere westlich des Geltungsbereichs wirken prägend auf die Plangebietsfläche. So werden die Wohnhäuser alle von der vorhandenen Straße erschlossen. Weiterhin entwickelt sich im Norden der Siedlungsbereich weiter in Richtung Ortsmitte und bildet hier den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Damit ist das Gebiet aus Sicht der Stadt Melle durch die vorhandene Bebauung und die Erschließung entsprechend vorgeprägt und in die vorhandene Bebauung im Sinne des § 13 a BauGB integriert. Der Bebauungsplan dient damit der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils und entspricht, wie unter Punkt 4 genauer erläutert, auch der Bodenschutzklausel.

In diesem Fall handelt es sich aus Sicht der Stadt Melle um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsgefüges. Damit entspricht diese Bauleitplanung den Zielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches und 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 03.07.2017 bis einschließlich 04.08.2017.

Die erneute, eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 30.10.2017 bis einschließlich 13.11.2017.

### **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.

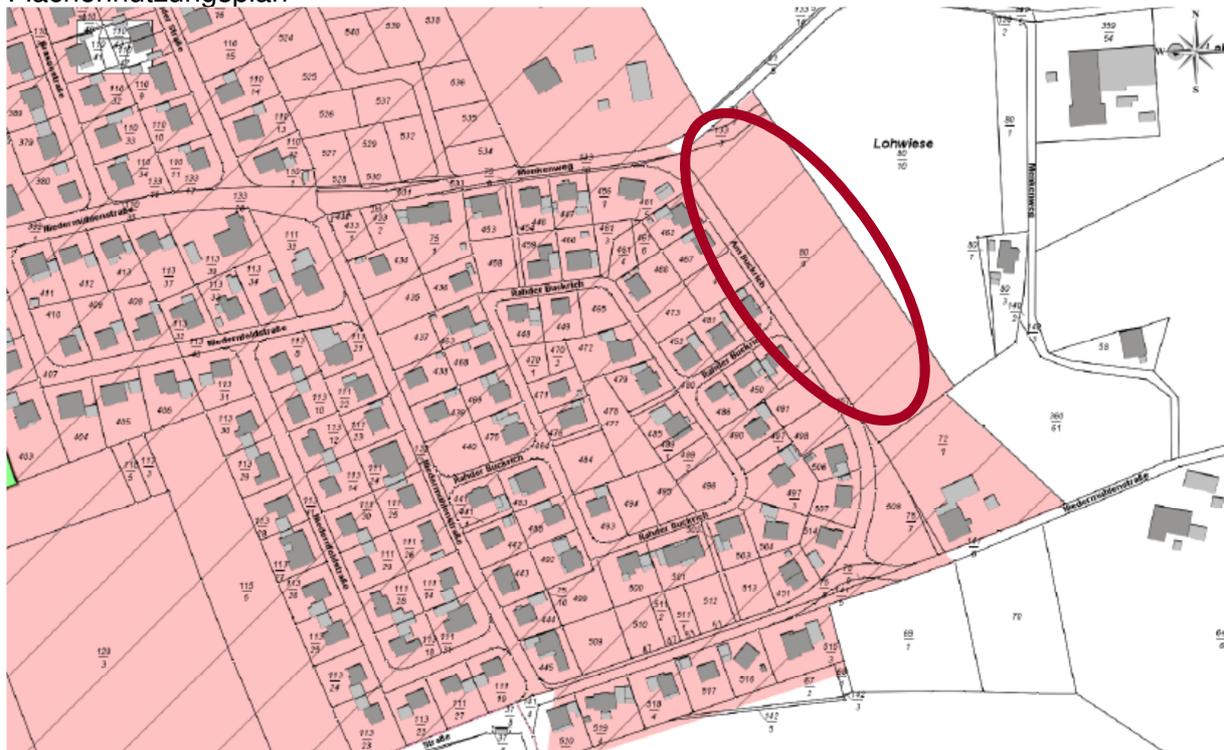
Nach dem RROP ist die Siedlungsentwicklung auf die Auslastung vorhandener Versorgungseinrichtungen und auf den örtlichen Bedarf auszurichten. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen [...] hat der zentralörtlichen Funktion und Größe der Gemeinde zu entsprechen (Abschnitt D1.5 Ziffer 05). Aufgrund der Lage 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.

Zudem ist gemäß des Ziels D 2.2.01 die Bodenschutzklausel zu beachten. So ist die Flächeninanspruchnahme für Siedlungen und Infrastruktur nur auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Diesem Ziel wird durch die Planung Rechnung getragen. Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine 6.313 m<sup>2</sup> große Fläche, die eine Fortentwicklung des Ortsteils darstellt. Es wird nur eine Bauzeile ausgewiesen, die an einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße liegt und durch die vorhandene Bebauung vorgeprägt ist. Damit ist das die Größe des Siedlungsgebiets, wie gefordert, auf ein Minimum reduziert. Mit einer GRZ von 0,3 und den festgesetzten Maßnahmen wie beispielsweise einer Dachbegründung sowie dem privaten Grünstreifen wird ein entsprechender Ausgleich im Gebiet erbracht.

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

## Flächennutzungsplan



Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als Fläche für Wohnen dargestellt. Eine Änderung ist damit nicht erforderlich und das Entwicklungsgebot wird eingehalten.

## **5. Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise**

### Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies ergibt sich aus der städtebaulichen Zielsetzung, des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als auch der vorhandenen Umgebung, die sich bereits als Wohnbaufläche darstellt. Es handelt sich in diesem Bereich um eine klassische Wohnnutzung. Aus diesem Grund wird aufgrund der vorhandenen Prägung in diesem Bereich auch für die 1. Änderung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aufgrund der Größe und der Lage des allgemeinen Wohngebiets sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig. Die vorhandene Bebauung soll in diesem Bereich in ihrer baulichen Struktur erhalten bleiben und stellt den Übergang zur weiteren Wohnbebauung in Richtung Westen und Süden dar. Die unzulässigen Nutzungen entsprechen diesem Ziel nicht und sind folglich im Rahmen der Art der Nutzung ausgeschlossen worden. Zudem sind Flächen für Tankstellen als auch für Gartenbaubetriebe in den umliegenden Gebietsstrukturen ausreichend vorhanden.

#### Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet werden eine eingeschossige Bauweise und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung. Eine höhere Bebauung soll hier nicht ermöglicht werden, um die neue Bebauung möglichst harmonisch in das bestehende Gebäudegefüge zu integrieren.

#### 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 die Deutsche Telekom Technik GmbH, die Westnetz und die weiteren Versorger so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich bzw. telefonisch zu informieren.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien und Versorgungseinrichtungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien und Versorgungseinrichtungen jederzeit möglich ist.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde seitens der Tiefbauamtes der Stadt Melle die Anregung vorgebracht, dass auf die dezentrale Rückhaltung auf den Grundstücken verzichtet werden soll. Das notwendige Volumen zur Rückhaltung je Grundstück wurde mit knapp 13 m<sup>3</sup> angegeben, so dass die Umsetzung zu einer, auch finanziellen, Überbelastung der zukünftigen Grundstückseigentümer führen würde. Aus diesem Grund soll nun die Rückhaltung durch eine Erweiterung der Kanäle im Straßenraum und eine Ertüchtigung des bestehenden Regenrückhaltebeckens erfolgen. Die Festsetzungen zur dezentralen Rückhaltung werden aufgehoben.

Ein Gutachten zur Dimensionierung und Ausführung zur zentralen Rückhaltung des Regenwassers wurde erstellt und ist den Anlagen zu entnehmen.

Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass grundsätzlich eine zusätzliche Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser auf den Grundstücken wünschenswert ist.

### Verkehr

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird von einer öffentlichen Verkehrsfläche im Westen erschlossen. Die Grundstücke können alle von Westen erreicht werden. Zudem wird im Norden des Geltungsbereichs die Kreuzungssituation zum Menkenhof erweitert, um für den LKW-Verkehr (u.a. zur Kläranlage) auch bei einer Bebauung die notwendigen Radien zu ermöglichen. Diese Straßenvariante ist bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthalten und soll in diesem Zusammenhang umgesetzt werden.

## **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.

Es wird in diesem Zusammenhang aber darauf hingewiesen, dass das Plangebiet angrenzend zu landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt. Im Rahmen der Bewirtschaftung können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Aufgrund des angrenzenden Betriebes kann es temporär zu Lärmimmissionen kommen.

## **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 m<sup>3</sup>/ h für eine Löschzeit 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 m<sup>3</sup> ausgebaut werden. Derzeit wird die Bodenbeschaffenheit für einen möglichen Ausbau geprüft. Grundsätzlich ist ein Ausbau angedacht, da das Becken im Zuge der Baumaßnahme zur Rückhaltung ohnehin ertüchtigt werden muss. Weiterhin steht im Bereich des Hofes Dierksheide ein Regenrückhaltebecken zur Verfügung, das schon derzeit ständig Wasser führt und damit als Löschwasserteich geeignet ist.

Hierzu werden im laufenden Bauleitplanverfahren zur planerischen Erweiterung des Hofes vertragliche Regelungen mit dem Eigentümer zu treffen sein. Ein Ausbau zum Löschwasserteich wird im Rahmen des oben angesprochenen Bauleitplanverfahrens ohnehin erfolgen müssen. Die unabhängige Löschwasserversorgung ist damit gesichert.

## 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             | 5.300 m <sup>2</sup>       |
| Öffentliche Verkehrsfläche         | 89 m <sup>2</sup>          |
| Private Grünfläche                 | 925 m <sup>2</sup>         |
| <b>Fläche des Geltungsbereichs</b> | <b>6.314 m<sup>2</sup></b> |

\*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**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes als auch die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen (Vorlage Nr. 2016/0294).

Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB am 24.06.2017 ortsüblich im Meller Kreisblatt bekannt gemacht. Die Auslegung erfolgte vom 03.07.2017 bis einschließlich 04.08.2017.

Es hat kein Bürger eine Stellungnahme abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.06.2017 über die Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Von den 38 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 23 eine Stellungnahme abgegeben. Bei den Verbleibenden wird davon ausgegangen, dass sie in ihren Belangen nicht betroffen sind.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (zukünftige Gärten) durch Minimierung oder, wo möglich, Verzicht der Befahrung des feuchten Bodens mit Baufahrzeugen eine Verdichtung vermieden werden sollte, um Beeinträchtigungen des Bodens zu verhindern. So sollte der Boden beispielsweise durch geeignete Maßnahmen (z. B. Baggermatten) geschützt werden. Weiterhin sollte zur Erhaltung eines Teils der Bodenfunktionen beim Bau von Parkflächen, Wegen, Seitenstreifen, o. ä. wasserdurchlässige Materialien zur Befestigung verwendet werden (Schotterrasen, Rasengittersteine, etc.). Diese Hinweise nimmt die Stadt Melle zur Kenntnis. Allerdings werden keine weiteren Festsetzungen in Bezug auf wasserdurchlässige Materialien getroffen, da bei einer GRZ von 0,3 keine Vollversiegelung der Grundstücke erreicht wird.

Die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Melle weist auf die mangelnde unabhängige Löschwasserversorgung hin. Derzeit wird die Bodenbeschaffenheit für einen möglichen Ausbau des bestehenden, südlich gelegenen Regenrückhaltebeckens zum Löschwasserteich geprüft. Grundsätzlich ist ein Ausbau angedacht, da das Becken im Zuge der Baumaßnahme zur Rückhaltung ohnehin ertüchtigt werden muss.

Weiterhin steht im Bereich des Hofes Dierksheide ein Regenrückhaltebecken zur Verfügung, das schon derzeit ständig Wasser führt und damit als Löschwasserteich geeignet ist.

Hierzu werden im laufenden Bauleitplanverfahren zur planerischen Erweiterung des Hofes vertragliche Regelungen mit dem Eigentümer zu treffen sein. Ein Ausbau zum Löschwasserteich wird im Rahmen des oben angesprochenen Bauleitplanverfahrens ohnehin erfolgen müssen. Die unabhängige Löschwasserversorgung ist damit gesichert.

Der Landkreis Osnabrück bringt keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung vor. Allerdings wird angeregt, die Verfahrenswahl zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB noch einmal genauer zu erläutern. Dieser Anregung wird gefolgt und die Begründung in diesem Zusammenhang nachrichtlich ergänzt. Die Untere Wasserbehörde weist noch einmal auf die notwendigen Anträge zur Oberflächenentwässerung hin. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die notwendigen Anträge werden gestellt.

Im Rahmen der Auslegung hat das Tiefbauamt der Stadt Melle in seiner Stellungnahme zur Entwässerung erklärt, dass die Rückhaltung im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung entgegen des Entwässerungskonzeptes und der getroffenen Festsetzungen zentral geregelt werden soll. Das Tiefbauamt stellt nach Prüfung der Unterlagen fest, dass eine Rückhaltung von 13,75 m<sup>3</sup> bzw. 12,03 m<sup>3</sup> auf den privaten Grundstücken erforderlich sei. Ein Kostenrahmen von ca. 7.200 € für die Rückhaltung könnte den Grundstückseigentümern nicht zugemutet werden. Zudem müsse auch in dieser Variante ohnehin die öffentliche Kanalisation ertüchtigt werden, wenn man eine vollständige Auslastung nicht hinnehmen

wolle. Es wird weiter ausgeführt, dass vier Haltungen der öffentlichen Kanäle vergrößert werden müssen. Hausanschlüsse seien ohnehin für die Grundstücke zu erstellen, so dass die Straße in jedem Fall in Mitleidenschaft gezogen werden würde. So sind zum einen die bestehenden Kanäle zu vergrößern und zum anderen das Regenrückhaltebecken um die notwendige Menge zu ertüchtigen. Die entsprechenden Festsetzungen zur dezentralen Rückhaltung wurden aus dem Bebauungsplan entfernt und durch entsprechende Hinweise ersetzt, dass eine Rückhaltung des Regenwassers auf den Grundstücken durch die Stadt Melle begrüßt wird. Die Begründung wurde ebenfalls in Bezug auf die Oberflächenentwässerung ergänzt.

Aufgrund der Änderungen wurde der Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt, um die Stellungnahmen erneut einzuholen. Die Beteiligung wurde verkürzt und eingeschränkt durchgeführt werden. Dementsprechend wurde gemäß Satz 2 des Beschlussvorschlages bestimmt, dass nur zu den im Bebauungsplan kenntlich gemachten Punkten eine Stellungnahme abgegeben werden kann. Die Beteiligung kann gemäß § 4 a Abs. 3 S. 3 BauGB angemessen verkürzt werden. Die Beteiligungsdauer von zwei Wochen ist in diesem Zusammenhang angemessen, da sich die Änderungen nur auf die festgesetzten Vorschriften zur Oberflächenentwässerung, eine minimale Erweiterung des Grünstreifens und der Verkehrsfläche im Norden beziehen. Diese Festsetzungen werden nicht zu Lasten der Anwohner oder zukünftigen Grundstückseigentümer verändert. Mit dem Investor wurde der Plan abgestimmt. Weitere Änderungen, die zu einer erneuten Auslegung führen würden, wurden nicht vorgenommen. So ist eine verkürzte Auslegung von zwei Wochen angemessen, um die Änderungen auch in Bezug auf die Gesamtplanung nachzuvollziehen, um die eigene Betroffenheit zu bewerten.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.10.2017 die erneute, eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 21.10.2017 ortsüblich im Meller Kreisblatt.

Im Zuge der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen thematisieren die Oberflächenentwässerung sowie die Verkehrssituation im näheren Umfeld des Plangebiets. Keine der Stellungnahmen führt zu einer Änderung Planung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 30.10.2017 bis einschließlich 13.11.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.10.2017 über die erneute Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten. Von den 38 angeschriebenen haben 22 eine Stellungnahme abgegeben.

Grundlegende Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgebracht. Der Bebauungsplan wurde in seinen Grundzügen nicht verändert.

Melle,

---

Der Bürgermeister