



**Bebauungsplan
„Fredemanns Hof – 1. Änderung“**

BEGRÜNDUNG

Stadt Melle
Bauamt
Stadtplanung
Oktober 2019

20191022 Bu

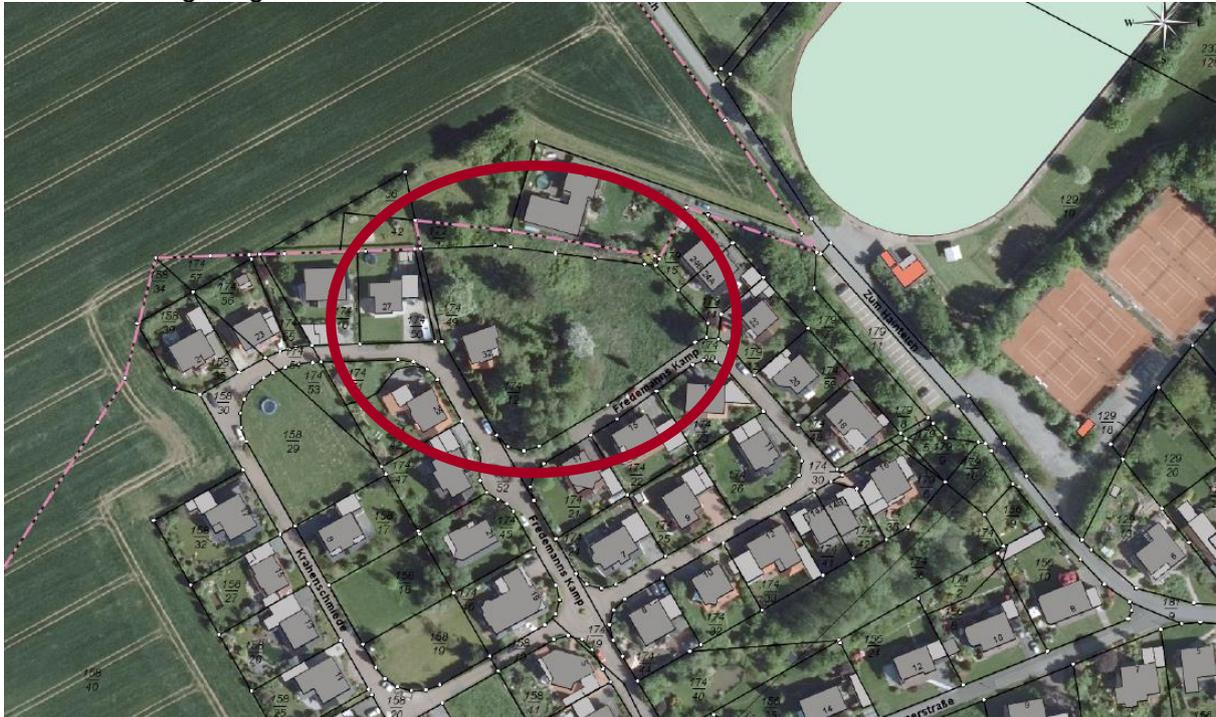
Inhaltsverzeichnis

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	5
Art der baulichen Nutzung	5
Maß der baulichen Nutzung	5
Überbaubare Grundstücksfläche	5
Bauweise	6
6. Erschließung.....	6
Schmutzwasserentsorgung	6
Oberflächenentwässerung.....	7
Verkehr	7
7. Örtliche Bauvorschriften.....	7
8. Immissionsschutz.....	8
9. Umwelt.....	8
Natur und Landschaft	8
Artenschutz	9
10. Brandschutz.....	9
11. Denkmalschutz	10
12. Altlasten.....	10
13. Städtebauliche Werte.....	10
14. Kosten	10
15. Abwägung.....	10

I Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich der Straße „Fredemanns Kamp“, westlich der Straße „Zum Hainteich“ und östlich der „Krähenschmiede“. Er umfasst die Flurstücke 172/1, 174/12, 174/49, der Gemarkung Neuenkirchen, Flur 8 und ist in der Planzeichnung dargestellt.



Luftbild des Geltungsbereiches

2. Städtebauliche Situation/ Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Fredemanns Hof“ ist seit dem Jahr 1993 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich schließt den derzeitigen Änderungsbereich ein. Im Rahmen der Planung wurden zwei Allgemeine Wohngebietsflächen als auch anzupflanzende Bäume und Sträucher festgesetzt.

Bereits im Jahr 2009 beschloss der Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage 88/2009) die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur sinnvollen Weiterentwicklung der Hofanlage. Im März 2010 wurden dem Ortsrat als auch dem Planungs- und Umweltausschuss zwei mögliche Planungsvarianten vorgestellt, die eine Nachverdichtung des Gebiets ermöglichen. Ein Beschluss hierzu liegt nicht vor. Vielmehr hat der Ortsrat in seiner Sitzung am 29.04.2010 angeregt, weitere Gespräche mit dem Eigentümer zu führen.

Mit Schreiben vom 24.06.2014 bat der Eigentümer um die erneute Prüfung zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens.

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Ressourcen nachhaltig und verantwortungsbewusst umgegangen werden. Dazu sind im Sinne einer flächenschonenden Stadtentwicklung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. In diesem Sinne entspricht eine Bauleitplanung mit dem Ziel zur Nachverdichtung der bestehenden Baugebiete grundsätzlich den Grundsätzen der Stadtentwicklung der Stadt Melle. In Zeiten knapper Flächenressourcen ist es wichtig, die Potenziale in den bestehenden Baugebieten zu nutzen und bereits versiegelte Flächen bzw. städtebaulich geprägte Grundstücke einer modernen Baulandentwicklung zuzuführen. In diesem Zusammenhang steht grundsätzlich auch die oben angeführte Fläche im Bereich des Bebauungsplans „Fredemanns Hof“.

Ziel dieser Planung ist folglich die Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes „Fredemanns Hof“.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Fredemanns Hof – 1. Änderung“, 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 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 Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 30.10.2017 bis einschließlich 01.12.2017.

Die erneute Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 S. BauGB wurde vom 27.12.2018 bis einschließlich 04.02.2019 durchgeführt.

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 (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 Bebauungsplans ist als Siedlungsfläche dargestellt.

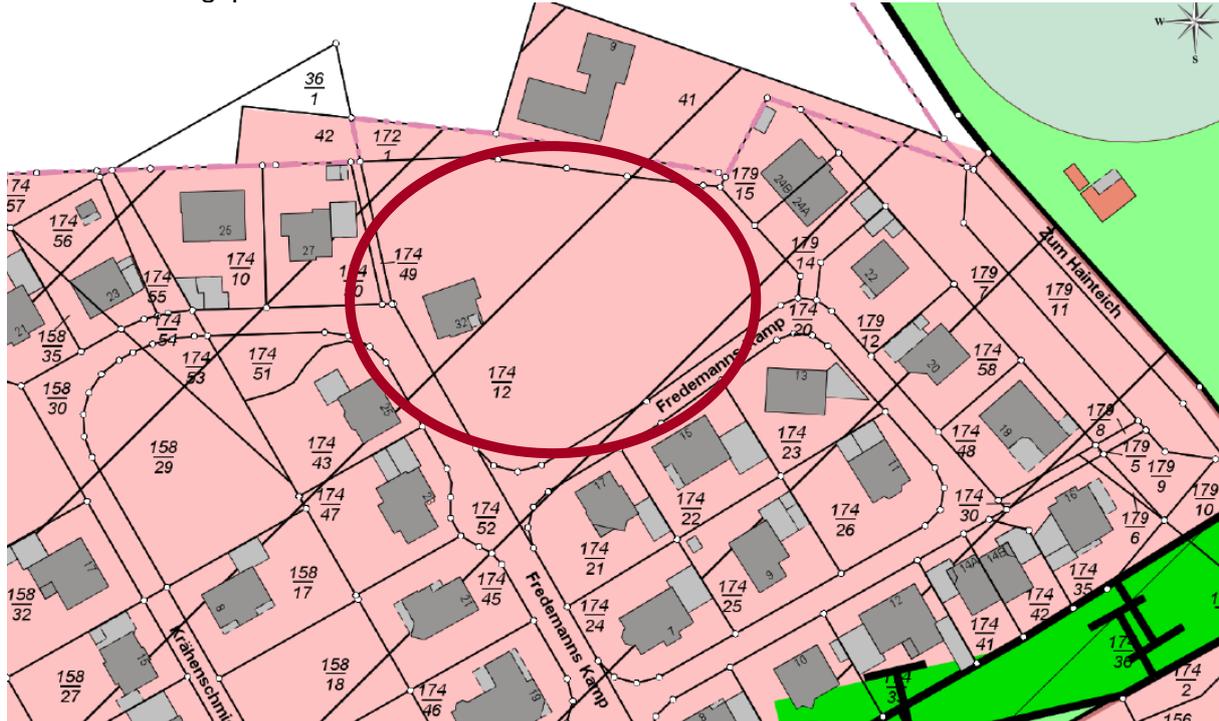
Ein raumordnerisches Ziel ist es, der Innenentwicklung der Gemeinden vor einer Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich den Vorrang zu geben (RROP S. 27). Diesem Ziel wird mit dieser Planung Rechnung getragen. Zwar handelt es sich durchaus um bereits bebaute Fläche, hier soll aber im Rahmen 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. Zudem sind gemäß Ziffer 08 und 09 gewachsene Siedlungsbereiche weiter zu entwickeln. Der Inanspruchnahme von Flächen der Innenentwicklung ist unbebauten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben.

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

Flächennutzungsplan



Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplans

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 Bebauungsplans 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 Wohngebietes 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 Ausnutzung 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, sowie den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Weiterhin entspricht sie zudem dem Ziel der flächenschonenden Weiterentwicklung von vorhandenen Baugebieten in der Stadt Melle. Zudem 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 privater 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.

Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 630 m² festgesetzt, um die Anzahl der neuen Wohngebäude zu reduzieren und eine Integration in den Bestand zu gewährleisten. Zwar ist das Ziel der Planung eine Nachverdichtung des Bestandes, dennoch soll insbesondere im Hinblick auf die geschichtliche Vorbildwirkung des Hofes Fredemann eine hochverdichtete Bebauung an dieser Stelle nicht entstehen. Es kann zwar die Hofstruktur als solche nicht erhalten werden, dennoch soll eine großzügige Grundstückseinteilung erhalten bleiben. Um sowohl die Interessen des Eigentümers als auch die Interessen der zukünftigen Bauherren zu berücksichtigen, wird die Mindestgrundstücksgröße mit 630 m² im mittleren Segment angesetzt.

Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt. Hier sollen weiterhin ausschließlich Einzelhäuser 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 und der Bestandsplanung eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen wird auf zwei je Einzelhaus begrenzt. Ziel ist es, in dieser Lage Mehrfamilienhäuser zu begrenzen und die kleinteilige Struktur des Gebiets zu erhalten.

6. Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

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

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Das vorhandene Kanalsystem kann auch für die Änderungsflächen genutzt werden. Da die geplanten nördlichen Grundstücke aufgrund der vorhandenen örtlichen Strukturen nicht über eine öffentliche Fläche erschlossen werden sollen, ist anzumerken, dass im Rahmen des Bauantragsverfahrens im Einzelfall eine Grunddienstbarkeit für das Wasserwerk festgelegt werden muss.

Schmutzwasserentsorgung

Das Änderungsgebiet ist an die öffentliche Abwasserkanalisation der Stadt Melle angeschlossen. Das vorhandene Kanalsystem kann auch für die Änderungsflächen genutzt werden. Im Einzelfall müssen privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgelegt

werden, da eine zusätzliche öffentliche Erschließung aus Sicht der Stadt Melle an dieser Stelle, aufgrund der vorhandenen Struktur, nicht notwendig ist. Die Erschließung der Grundstücke ist mit dem Tiefbauamt und der Bauordnung der Stadt Melle abzustimmen.

Oberflächenentwässerung

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Kanalsystem der Stadt Melle angeschlossen. Das vorhandene Kanalsystem kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch weiterhin für die Änderungsflächen genutzt werden. Das vorhandene Regenrückhaltebecken an der Straße „Zum Hainteich“ kann nach einer Ertüchtigung das Wasser der zusätzlich versiegelten Fläche aufnehmen. Eine wasserwirtschaftliche Untersuchung ist im Zuge der Bebauung der Grundstücke vorzulegen und der Nachweis der funktionierenden Regenrückhaltung im Zuge des Bauantragsverfahrens zu erbringen. Im Einzelfall müssen privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgelegt werden, da eine zusätzliche öffentliche Erschließung aus Sicht der Stadt Melle an dieser Stelle, aufgrund der vorhandenen Struktur, nicht notwendig ist. Die Erschließung der Grundstücke ist mit dem Tiefbauamt und der Bauordnung der Stadt Melle abzustimmen.

Verkehr

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben und durch diese erschlossen. Im Plangebiet sind fünf Einstellplätze als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um einer ungeordneten Parksituation zu Lasten der Anlieger vorzubeugen und einem möglicherweise erhöhtem Verkehrsaufkommen entgegenzuwirken. Festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbote verhindern zudem, dass die bestehenden öffentlichen Parkflächen durch neu entstehende Grundstückszufahrten entfallen.

Im Einzelfall müssen privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgelegt werden. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung ist aus Sicht der Stadt Melle an dieser Stelle aufgrund der vorhandenen Struktur nicht notwendig. Die Erschließung der Grundstücke ist mit dem Tiefbauamt und der Bauordnung der Stadt Melle abzustimmen. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Bauausführenden Firmen müssen sich rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Melle, Telefon 05422 964 0 in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.

7. Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Fredemanns Hof“ wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmimmissionen des Sportplatzes durchgeführt. Daraus ergab sich für die östliche Bauzeile an der Straße „Zum Hainteich“ folgende Festsetzung:

„Innerhalb des Plangebietes wird aufgrund des Sportstättenlärms der gemäß § 18 BImSchV zulässige Immissionsrichtwert innerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A) überschritten. Bei geschlossenen Fenstern ist die Einhaltung der Richtwerte gegeben. Für den darüberhinausgehenden Immissionsschutz sind die Schlaf- und Wohnräume so anzuordnen, dass von den zugehörigen, für die Belüftung notwendigen Fenstern keine direkte Sichtbeziehung zur Lärmquelle (Sportstätten) besteht. Diese Einschränkung gilt nur für die 1. Bauzeile parallel zur Straße „Zum Hainteich“.“

Daraus ergibt sich, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans von Immissionen durch die Sportstätte nicht betroffen ist. Konkrete Regelungen für den Geltungsbereich werden aus diesem Grund nicht getroffen.

Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

Weitere Immissionen sind nicht zu erwarten. Eine erneute schalltechnische Untersuchung wurde aufgrund der Lage des Geltungsbereichs innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur nicht durchgeführt.

9. Umwelt

Natur und Landschaft

Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Fredemanns Hof“ besteht bereits Baurecht. Der Bereich wird im Sinne des Baugesetzbuches nachverdichtet und der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im verkürzten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. §2a BauGB ist demnach nicht notwendig.

Im Geltungsbereich wird ein privater Grünstreifen festgesetzt. Dieser ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Eine Einfriedung ist in diesen Bereich nur mit standortheimischen Gehölzen gemäß dieser Liste möglich.

Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Hartriegel (*Cornus sanguineum*), Kornelkirsche (*Cornus mas*). Es ist folgende Pflanzqualität zu verwenden: zweimal verpflanzt, Wuchshöhe 80-100cm.

Ein Zaun kann bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden. Das Gebiet soll sich mit dieser Maßnahme in die Landschaft und die vorhandene Siedlungsstruktur integrieren. Hohe, massive Zaunelemente wie beispielsweise Gabionen sind in diesem Zusammenhang nicht möglich. So erfolgt durch den Grünstreifen keine Abgrenzung zur vorhandenen Siedlungsstruktur. In Richtung Norden werden die derzeit auf der Fläche bestehenden Grünelemente aufgenommen und die Eingrünung zur freien Landschaft durch die Festsetzung zur besseren Integration der verdichteten Bebauung in das Landschaftsbild ermöglicht. Gleiches gilt für die Regelung der Flachdachbegrünung. Auch sie ist im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes eine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme des Eingriffes vor Ort.

Weiterhin wird festgesetzt, dass je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Baum zu pflanzen ist. Es sind Obstbäume (alte Sorten) und einheimische Laubbaumarten mit einem Stammdurchmesser von mindestens 8 bis 10 cm in der Pflanzqualität zweimal verpflanzt zu verwenden. Die Bepflanzung hat im Jahr nach Fertigstellung des Hauptgebäudes (bezugsfertig) zu erfolgen. Auch in diesem Zusammenhang wird im Rahmen einer Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme die Verdichtung der Fläche im Bestand dem Umwelt- und Klimaschutz Rechnung getragen. Derzeit ist die Fläche stark begrünt und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind Festsetzungen in diesem Zusammenhang getroffen worden, um beispielsweise ein Heckenelement zu erhalten. Aufgrund von Maßnahmen zur Verkehrssicherungspflicht wurden bereits einige der Bäume gefällt. Die Festsetzung wird zwar mit der Änderung des Bebauungsplans aufgehoben, jedoch durch die beschriebenen anderen Maßnahmen in ihren Auswirkungen vermindert.

Zwar ist die Stadt Melle aus rechtlichen Gründen wie beschrieben gemäß § 13a BauGB nicht zu einem Ausgleich des Eingriffs verpflichtet, jedoch sollen durch die beschriebenen Festsetzungen 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. Zudem wird im Geltungsbereich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, diese soll dem Heimatverein zur Aufstellung eines Gedenksteines dienen.

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.

Für die vorliegende Planung wurde keine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen, da durch die mit Änderung des Bebauungsplans ermöglichte Nachverdichtung keine Auslösung der artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind. Davon unbenommen dürfen Gehölze nur gefällt werden, wenn keine besetzten Nester oder Höhlen zerstört werden. Dies ist ggf. durch einen Vogelkundler zu prüfen und zu dokumentieren.

Abzureißende Gebäude müssen vorher durch einen Fachmann auf Besatz durch Fledermäuse überprüft werden. Der Abrisszeitraum erstreckt sich von Anfang Dezember bis Anfang März.

10. Brandschutz

Das Gebiet ist bereits bebaut, so dass auch schon heute eine Brandbekämpfung möglich sein muss. Im Umkreis von 300 m des Geltungsbereichs befinden sich Hydranten mit einer Löschwassermenge von 48 m³/ h für eine Löschzeit von zwei Stunden gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405. Damit ist die abhängige Löschwasserversorgung in diesem Bereich vorhanden, ist aber nach den Angaben der DVGW zu ergänzen. Dennoch sollte immer auch eine weitere Möglichkeit der Löschwasserzufuhr zur Brandbekämpfung zur Verfügung stehen. So ist auch die unabhängige Löschwasserversorgung sicher zu stellen. Diese ist nach Aussage des Ordnungsamtes der Stadt Melle für den Verdichtungsraum vorhanden

und muss nicht erweitert werden, da sich der Geltungsbereich im Deckungsbereich des Löschwasserteiches am „Ottenheider Weg“ befindet.

Bezüglich der Zugänglichkeit der Grundstücke sind diese von den vorhanden öffentlichen Straßen zu erreichen. Grundstücke, die in zweiter Reihe angeordnet werden, müssen gemäß § 4 NBauO i. V. m. § 1 DVO NBauO nicht mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, um die Zugänglichkeit für Rettungskräfte zu gewährleisten. Zudem ist die Breite der Zufahrt so zu gestalten, dass eine Zugänglichkeit möglich ist. Gemäß der Kommentierung Große Suchsdorf 9. Auflage zur NBauO (§ 4 Rn 17 S. 131) bietet einen solchen Zugang auch eine Wegeführung, beispielsweise ein Wohnweg, über eine private Fläche zwischen Baugrundstück und öffentlicher Straße. Eine öffentliche Straßenführung mit Wendemöglichkeit ist in diesem Zusammenhang nicht notwendig.

11. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs oder in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale bzw. denkmalwürdige Objekte. In einer Entfernung von ca. 400 m westlich des Geltungsbereichs liegt eine denkmalgeschützte Hofstelle, die aber von den Änderungen im Geltungsbereich nicht betroffen ist. Bodendenkmale sind in diesem Bereich ebenfalls nicht bekannt.

12. Altlasten

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

13. Städtebauliche Werte

Allgemeines Wohngebiet	3.898 m ²
Private Grünfläche	358 m ²
Öffentliche Stellflächen	63 m ²
Öffentliche Grünfläche	10 m ²
Fläche des Geltungsbereichs	4.329 m²

*Die Werte sind gerundet

14. Kosten

Der Stadt Melle entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans 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

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Gegenstand der Stellungnahmen waren u.a. die bisher festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 865 m² und die öffentliche Parksituation am Fredemanns Kamp. Es wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die zu einer Änderung der Planung führten. So wurden die Mindestgrundstücksgröße auf 630 m² beschränkt und fünf öffentliche Stellplätze im Geltungsbereich festgesetzt. Die im Zuge der erneuten Beteiligung angebrachten Stellungnahmen führten zu keiner weiteren Änderung der Planung. Die Abwägungen der Stellungnahmen sind den Anlagen zu entnehmen. Die Gesamtabwägungen sind Gegenstand des Satzungsbeschlusses.

Melle,

Der Bürgermeister