



Bebauungsplan „Hafermaschsiedlung“

BEGRÜNDUNG

Inkl. Umweltbericht

ENTWURF

Verfahrensstand § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB –
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange

Stadt Melle
Bauamt
Stadtplanung
Juni 2020

12.06.2020 / Kn

Inhaltsverzeichnis

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

I Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hafermaschsiedlung“ befindet sich in der Stadt Melle im Stadtteil Melle-Mitte und liegt östlich der Breslauer Straße, südlich der Straße Herrenteich und nördlich der Regenwalder Straße. Der Geltungsbereich umfasst zahlreiche Flurstücke in der Gemarkung Melle, Flur 8 und hat eine Größe von ca. 124.418 m². Er ist auch der Planzeichnung zu entnehmen.



Luftbild des Geltungsbereiches

2. Städtebauliche Situation / Ziel der Planung

Das Ziel der Planung ist die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen.

Die dargestellte Fläche ist gemäß § 34 BauGB als Innenbereich zu bewerten. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.



Das Gebiet wurde ab den 1930er Jahren errichtet und umfasst vornehmlich Einfamilienhäuser, erbaut als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Das Maß der Nutzung bestand damals aus eingeschossigen Bauten mit ausgebautem Dach. Die Dachform ist überwiegend als steiles Satteldach ausgeführt. In den vergangenen Jahren wurden mehrfach Anbauten an die bestehenden Gebäude errichtet, um die Häuser auch mit den Nutzungsansprüchen der heutigen Zeit bewohnen zu können. So entstanden in Teilen durchaus rechnerisch zweigeschossige Gebäude, die sich aber aufgrund der Dachform und –neigung in die vorhandene Umgebung optisch einfügen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung, die durchaus auch im Innenbereich klare Baulinien und Baugrenzen der Gebäude vorgibt, ist im Geltungsbereich eine Erweiterung der Bebauung bzw. ein zweites Gebäude in der zweiten Reihe nur in Teilen möglich. Diese Situation soll durch die Möglichkeit einer Nachverdichtung verändert werden. Ziel ist zum einen die Verdichtung der Bestandsbebauung durch die Erweiterung der Baugrenzen und die Festsetzung einer maximalen zweigeschossigen Bauweise zuzulassen. Zum anderen soll die städtebauliche Struktur des Gebiets jedoch durch die Festsetzung von Baulinien und örtlichen Bauvorschriften sowie First- und Traufhöhen gesichert werden.

Die Siedlung liegt in fußläufiger Erreichbarkeit zur Innenstadt von Melle und der nächsten Nahversorgung. Zudem ist sie an den überörtlichen Verkehr durch die Nähe zur Autobahnauffahrt Melle-Ost angeschlossen. Eine Nachverdichtung in diesem Bereich entspricht dem Ziel einer mit Grund und Boden sparsam umgehende nachhaltigen Stadtentwicklung sowie in Zeiten des demographischen Wandels der städtebaulichen Entwicklung von Melle. Die Stadt Melle möchte durch die Überplanung von alten Siedlungsbereichen eine kompakte Baustruktur erreichen, die eine (demographische) Umstrukturierung der Gebiete, auch im Sinne einer Nachverdichtung, unterstützen kann.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Hafermaschsiedlung“ in Melle-Mitte wird im Normalverfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 30.10.2017 bis einschließlich 01.12.2017 öffentlich ausgelegen.

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

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 2004 -Teilfortschreibung 2010 und 2013- (RROP) als Mittelzentrum dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Siedlungsfläche und Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

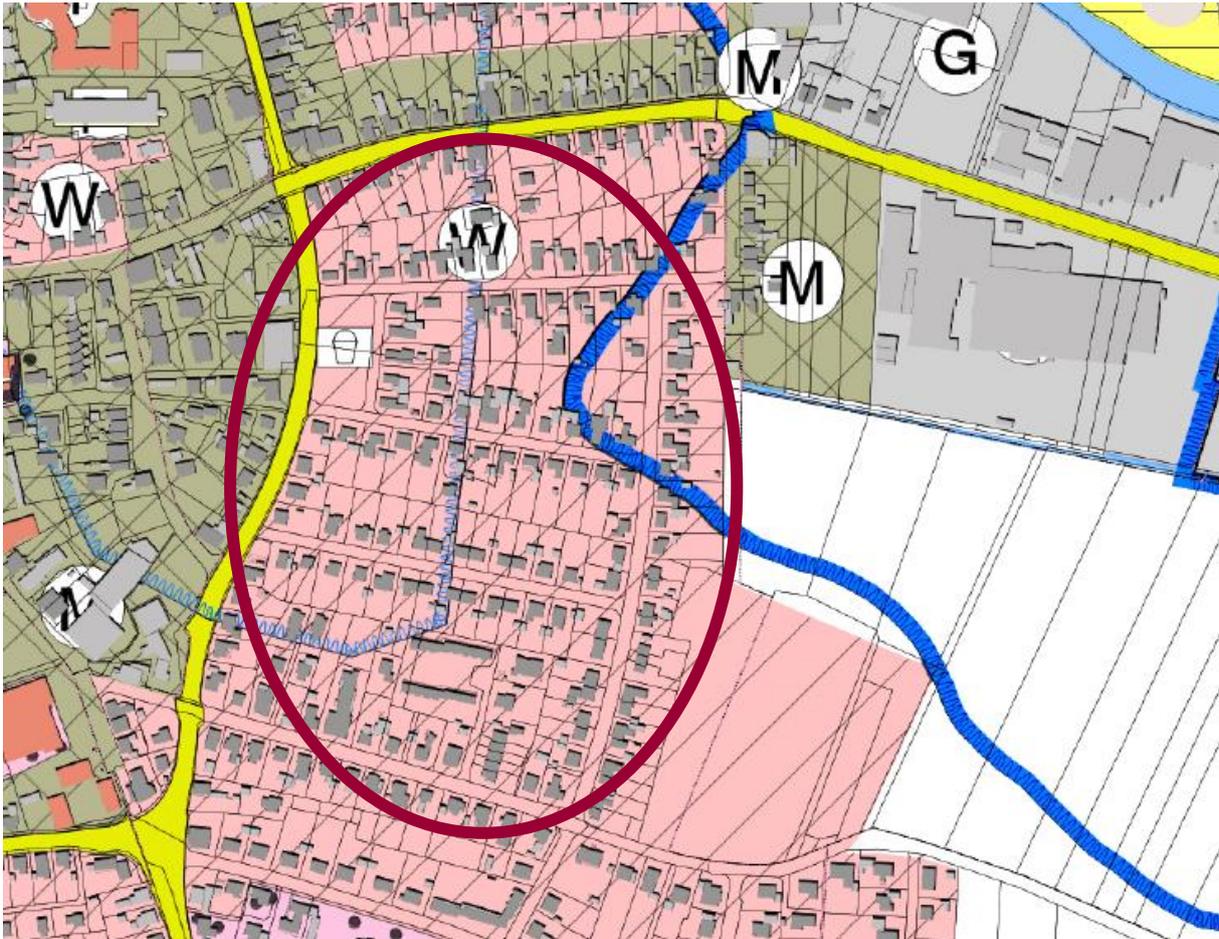
Ein raumordnerisches Ziel ist es, der Innenentwicklung der Gemeinden vor einer Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich den Vorrang zu geben (RROP S. 27). Diesem Ziel wird mit dieser Planung entsprochen. Zwar handelt es sich durchaus um bereits bebaute Flächen, hier soll aber im Rahmen der 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 sowie in der Umgebung wird diesem Ziel konkret gefolgt.

Gemäß Abschnitt D 1.5 Ziffer 07 ist die Siedlungsentwicklung so zu gestalten, 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 weiterzuentwickeln. 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 Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als Fläche für Wohnen dargestellt. Eine Änderung ist damit nicht erforderlich und das Entwicklungsgebot wird eingehalten. Für den östlichen Bereich des Geltungsbereichs wird im Flächennutzungsplan ein Überschwemmungsgebiet dargestellt. Die Grenzen des Überschwemmungsgebiets der Elbe sind aktuell neu festgesetzt worden. Seitdem wird die Elbe als Risikogewässer eingestuft. Die aktuell gültigen Grenzen der Überschwemmungsgebiete sind im Bebauungsplan festgesetzt. Da auf Ebene des Flächennutzungsplans die Darstellung der Überschwemmungsgrenzen lediglich nachrichtlich erfolgt, und sich hieraus keine Bebaubarkeit der Grundstücke ergibt, wird auf ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans verzichtet. Sofern es in den nächsten Jahren zu einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans kommt, werden die gültigen Grenzen der Überschwemmungsgebiete für das gesamte Stadtgebiet übernommen.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Größe und der Lage des allgemeinen Wohngebiets sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.V.m. § 1 Abs. 5 (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, Süden und Norden 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 angrenzenden Misch- und Gewerbegebieten ausreichend vorhanden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Folglich sind damit alle baulichen Anlagen gemeint, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Dazu zählen alle bekannten Haustypen. Hierbei ist zu beachten, dass gemäß dieser Festsetzung ein Doppelhaus aus zwei Gebäuden besteht und damit auch ein Reihenhaus in mehrere Gebäude unterteilt ist. Daher entsprechen aber große Mehrfamilienhäuser nicht dem Ziel dieser Festsetzung.

Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet werden eine zweigeschossige Bauweise und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung. Eine höhere Bebauung soll hier nicht ermöglicht werden, um eine neue Bebauung möglichst harmonisch in das bestehende Gebäudegefüge zu integrieren.

Zudem werden First- und Traufhöhen mit Bezugspunkt der Oberfläche der Straße (Höhe über NHN: s. Bebauungsplan) festgesetzt. Diese sind aufgrund der bestehenden, sehr gleichförmigen Höhen für den Erhalt der städtebaulichen Struktur in diesem Gebiet, insbesondere in Hinblick auf die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise, notwendig. Ziel ist hier nämlich nicht, diese Festsetzung entgegen des Gebietscharakters auf eine Bauweise mit ausgebautem Dach bzw. Staffelgeschoss auszureizen. Vielmehr soll eine rechnerisch zweigeschossige Bauweise möglich sein, die sich jedoch aufgrund der Festsetzung von First- und Traufhöhen in die vorhandene Umgebung integriert. So sind Anbauten und Neubauten in diesem Gebiet durchaus ein Teil des Ziels der Planung, dennoch sollen sich diese im Sinne einer Nachverdichtung auch städtebaulich in den Bestand einfügen. Die anzunehmende Höhe der auf Eckgrundstücken geplanten Vorhaben soll sich nach der Ausrichtung der jeweiligen Erschließung richten, sodass sich diese in die vorhandene direkte Umgebung einfügen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird für die allgemeinen Wohngebiete eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht nicht dem möglichen Höchstmaß der Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten. Hier ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Regelung des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO eine Überschreitung für die hier angeführten Nebenanlagen um 0,15 möglich ist. Damit ist die Versiegelung von 45 % der Grundstücksfläche möglich. Die Festsetzung orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand, ermöglicht eine Nachverdichtung durch An- und Neubauten und entspricht damit dem Ziel der flächenschonenden Weiterentwicklung von vorhandenen Baugebieten in der Stadt Melle.

Weiterhin werden im Bebauungsplan Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Baulinien entsprechen dem Bestand im Gebiet. Sie sollen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erhalten bleiben und den Straßenraum weiterhin mit Vorgärten und Bebauung in diesem Bereich prägen. Die Baugrenze im hinteren Bereich der Grundstücke ermöglicht eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber den Möglichkeiten gemäß § 34 BauGB. Bei Hauptgebäuden, die von der erschließenden Straße aus gesehen hinter einem weiteren Hauptgebäude errichtet werden (Bebauung in zweiter Reihe), findet die Baulinie keine Anwendung.

Die Baugrenzen bieten das Maximum einer möglichen Bebauung, womit auch hier der Grundzug der Planung erreicht und das Ziel der Nachverdichtung erfüllt ist ohne das weitere Ziel der Planung einer harmonischen Integration der neuen Bebauung aufgrund der Baulinien aus den Augen zu verlieren.

Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien in Richtung erschließende Straße durch Nebenanlagen, Garagen, Carports und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wird in den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen. Ziel der Festsetzung ist es, den Grundzug der Planung, also der Baulinie, konsequent zu erhalten. Der Vorgartenbereich, der entlang der Straßenflucht ebenfalls prägend für das Gebiet ist, soll uneingeschränkt erhalten und auch nicht durch Nebenanlagen aufgehoben werden.

Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt. Hier sollen weiterhin vornehmlich Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen, die in der Länge 50 m unterschreiten. Zudem ist auf der gesamten östlichen und teilweise westlichen Seite der Straße „Buddenkamp“ die Stellung der baulichen Anlagen durch die Firstrichtung (Nord-Süd) vorgegeben, sodass sich neue Vorhaben in das vorhandene städtebauliche Bild einfügen.

6. Erschließung

Verkehr

Öffentliche Straßen sind im Geltungsbereich mit den Straßen Osterkamp, Im kleinen Kamp, Buddenkamp, Hafermasch, Teutoburger Straße, An der Bürgerweide, Grönegauplatz und der Stettiner Straße vorhanden. Das Plangebiet ist damit von Gemeindestraßen erschlossen.

Die hinteren Grundstücke, die sich aus der Erweiterung der Baufelder ergeben können, sind über das zur öffentlichen Straße gerichtete Grundstück zu erschließen. Auch hier hat sich die Stadt Melle nach Abwägung aller Belange für eine dezentrale Lösung entschieden. So bleibt die Erschließung eines Neubaus in zweiter Reihe den Grundstückseigentümern überlassen, um so Kosten für die Anlieger und die Allgemeinheit möglichst gering zu halten. Zudem ist eine ausreichende Straßenführung in Form einer öffentlichen Erschließung im Inneren der Baufenster nicht möglich, da die Zufahrt in den hinteren Bereich nicht geschaffen werden kann. Landes- oder Kreisstraßen befinden sich nicht in direkter Umgebung des Gebiets. Der Anschluss an die Bundesautobahn 30 Anschlussstelle Melle-Ost ist jedoch in wenigen Fahrminuten erreichbar.

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 gemäß Entwässerungsbeitrag auch weiterhin für das Plangebiet genutzt werden.

Schmutzwasserentsorgung

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

Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Kanalsystem der Stadt Melle angeschlossen. Das vorhandene Kanalsystem kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch weiterhin für die Änderungsflächen genutzt werden. Allerdings ist anzumerken, dass das vor fast 90 Jahren berechnete Kanalvolumen für die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht ausreichen wird. Daher wird im Bebauungsplan eine dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem jeweiligen Privatgrundstück festgesetzt. Die konkreten, notwendigen Maßnahmen sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle abzustimmen; gemäß Entwässerungsbeitrag bestehen für die Realisierung des Rückhaltevolumens auf den privaten Grundstücken für den Bauherrn folgende Möglichkeiten:

- Anstauspeicher (evtl. auch kombiniert mit einer Brauchwassernutzung)
- gleichwertig technische Lösung, z.B. Mulden-Rigolen-System mit gedrosseltem Überlauf

Für das gesamte Plangebiet ergibt sich gem. Entwässerungsbeitrag ein Retentionsvolumen von ca. 410 m³ bezogen auf eine max. mögliche Nachverdichtung des B-Plangebietes. Bezogen auf ein geplantes Bauvorhaben im B-Plangebiet bedeutet dies, dass pro m² versiegelter Grundstücksfläche 0,025 m³ Retentionsvolumen erforderlich werden (410 m³ / 1,64 ha). Diese Zahl wird sich jedoch noch verringern, da eine Änderung / Verkleinerung des Geltungsbereiches vorgenommen wurde.

Ziel der Planung ist, die Nachverdichtung der bestehenden Siedlung zu ermöglichen und damit An-, Um- und Neubauten im Rahmen der Gebietsstruktur zu ermöglichen. Eine Erneuerung der Kanäle würde hohe Kosten nach sich ziehen, die im Rahmen der Kanalbaubeitragssatzung auf die Anlieger umgelegt werden müssten. Im Rahmen der Abwägung wurde die Kanalsituation geprüft. Aufgrund der Kosten-Nutzen-Struktur wurde entschieden, in diesem Zusammenhang eine dezentrale Lösung für die Rückhaltung des Oberflächenwassers anzustreben, da im Bestand das Anlegen eines Regenrückhaltebeckens aufgrund der Gelände- und Eigentümersituation ebenfalls in hohem Maße schwierig und wenig zielführend erscheint. Somit wird im Rahmen einer Baugenehmigung der Nachweis zur Rückhaltung des Oberflächenwassers zu führen sein.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken in das Grundwasser ist als Alternative zu einer Retention und Drosselung des Regenwassers mittels privater Anstauspeicher bzw. gleichwertig technischen Lösung durch z.B. Mulden-Rigolen-System zu nennen, dies ist jedoch ebenfalls mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle abzustimmen. Die hydraulischen Standortvoraussetzungen sind gemäß Entwässerungsbeitrag für jedes Grundstück in Abhängigkeit von Größe und Sickerleistung der Anlage durch Sondierungen oder Bohrungen vor Ort ausreichend nachzuweisen. In Anbetracht der topographischen sowie geographischen Lage des B-Plangebietes sind hohe Grundwasserstände sowie in Bezug auf eine Versickerungsfähigkeit eher ungünstige Bodenverhältnisse zu erwarten. Insofern ist die Voraussetzung des allgemeinen Versickerungspotentials für dieses B-Plangebiet als eher ungünstig zu betrachten, kann dennoch grundstücksbezogen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

7. Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zur Erhaltung des Gebietscharakters örtliche Bauvorschriften über die Dachform und Dachneigung festgesetzt. Neben der Baulinie stellt sich die Dachform und -neigung als prägendes Element der Siedlung dar. Diese soll in ihrem Charakter erhalten bleiben. Die Dachneigung als auch die Dachform sind in der gesamten Siedlung in der formulierten Form aus Sattel- und Walmdächern vorhanden. Diese Strukturen bilden die Grundlage für die Festsetzung dieses gestalterischen Elements. Auch die Mindestneigung von 30° ist so im Gebiet maßgeblich vorhanden. Ziel ist die Integration der An- und Neubauten in die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur, ohne eine moderne Bauweise in diesem Bereich zu verhindern. Insbesondere die First- und Traufhöhen bilden im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung ebenfalls ein gestalterisches Element und in diesem Zusammenhang auch einen Grundzug der Planung.

Weiterhin ist eine Dacheindeckung mit glänzenden Materialien unzulässig, da diese sich im Gebiet in dieser Form nicht widerspiegeln; durch die Unzulässigkeit soll eine einheitliche Dachlandschaft und damit eine Integration der neuen Gebäude in die vorhandene Umgebung ermöglicht werden.

Auf die Regelung weiterer Gestaltungselemente wie Fassadenfarben und Materialien wird in diesem Zusammenhang verzichtet, da sich diese zwar im Gebiet durchaus in der Grundausslegung einheitlich präsentieren, jedoch in den einzelnen Farbspektren durchaus gestalterische Unterschiede zu finden sind, denen eine Festsetzung nicht gerecht werden kann. So sollen bei der Gestaltung von Neu- und Anbauten durchaus gestalterische Spielräume erhalten bleiben.

Im Rahmen der Gestaltung von Freiflächen sind die Flächen, die innerhalb des zu bebauenden Grundstücks nicht überbaut sind und nicht für Zufahrten, Lagerplätze und Stellplätze benötigt werden gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Zudem ist die Abdeckung von Flächen im Vorgarten mit Schotter bzw. Kies (sogenannte Steingärten) nur bis zu einem Prozentsatz von 50 % der Vorgartenfläche zulässig. Mindestens 50% sind als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) unversiegelt herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Es ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Als Vorgarten ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Hauskante definiert. Nebenanlagen gem. §§ 12, 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Zweck dieser Festsetzungen ist die Vermeidung großflächiger Versiegelung, da durch diese das bei Regen entstehende Oberflächenwasser schlecht auf dem Grundstück versickern kann; das Wasser würde stattdessen in die Kanalisation eingeleitet werden, sodass diese zwangsläufig bei Zeiten überfordert wäre.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Ziel ist es ein offenes und einladendes Wohnumfeld zu schaffen sowie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu stärken. Offen gestaltete Vorgärten fördern das nachbarliche Zusammenleben und ermöglichen niederschwellige und spontane Kontakte der Bewohner. Die Wohngrundstücke sollen nicht abweisend und introvertiert wirken, um die Wohnqualität in der Siedlung zu erhalten. Durch die Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen soll eine harmonische Integration in das Ortsbild gefördert und ein gewisser Grad an Grünstruktur im Straßenraum gewährleistet werden. Zudem stellen grüne Einfriedungen einen Lebensraum von Kleintieren dar, weshalb nur Einfriedungen aus Gehölzhecken zugelassen werden.

Bei Eckgrundstücken kann von diesen Festsetzungen bei den von der erschließenden Straße abgewandten Grundstücksgrenzen abgewichen werden. Begründung ist hier, dass die Anwohner einen gewissen Anspruch an Privatsphäre in ihren Hausgärten haben. Dies kann so bei Eckgrundstücken durch eine höhere Hecke gewährleistet werden. Sonstige Materialien sind nur zulässig, wenn sie in die grüne Einfriedung integriert werden bzw. von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus optisch nicht wahrnehmbar sind.

Ebenfalls ist pro 350 m² Grundstücksfläche ein Baum gemäß Pflanzliste A/B/C zu pflanzen. Dies dient einer stärkeren Durchgrünung der Siedlung und schafft einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, welches durch die Potentielle Nachverdichtung unter Umständen beeinträchtigt werden kann.

8. Lage im Überschwemmungsgebiet

Im Rahmen der Überarbeitung der förmlich festgelegten Überschwemmungsgebiete durch den NLWKN sind bestimmte Bereiche ausgewiesen worden. Hierbei wurden Bereiche definiert, die von extremen Wetterereignissen potenziell betroffen sein könnten. Die Auswirkungen dieser als HQ_{extrem} bezeichneten Wetterereignisse betreffen den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans. Das Überschwemmungsgebiet wird demnach im Sinne des § 76 Absatz 2 WHG im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Das HQ_{extrem} steht nach der Definition in der HWRM-Richtlinie für ein seltenes Hochwasserereignis. Es liegt keine vorgegebene Jährlichkeit für den Hochwasserabfluss zugrunde. In Niedersachsen wird der Extremabfluss auf 1,3xHQ₁₀₀ festgelegt. Der Überflutungsbereich bei HQ_{extrem} schränkt die Nutzung der Flächen gegenüber HQ₁₀₀ nicht weiter ein und findet keinen Eingang in die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten. Die Darstellung des HQ_{extrem} dient vorwiegend der Information und zur Abschätzung des Risikos bei extremen Hochwasserabflüssen. Sie ist auch eine wichtige Information für den Katastrophenschutz. Diesen seltenen Hochwasserereignissen kann meist nur durch Hochwasservorsorge und Katastrophenschutz begegnet werden.

Die Kommunen sind gehalten, die planerischen Festsetzungen von Bauleitplänen anhand der jeweiligen Hochwassergefahrenkarten zu überprüfen und ggf. an diese anzupassen. Darüber

hinaus sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete nachrichtlich in die Bauleitpläne übernommen und HQ_{extrem}-Gebiete dort vermerkt werden. Auch in HQ_{extrem}-Bereichen außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete muss die Bauleitplanung Hochwasserrisiken durch Schutzvorschriften gemäß § 78b WHG im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigen.

Die Ausweisung des HQ_{extrem} verläuft im nördlichen Teil des Geltungsbereiches von Nordwesten nach Osten quer über die Straße an der Bürgerweide. Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - WHG) gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten folgendes:

„Außerhalb [von neuen Baugebieten im Außenbereich] sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.“

Diesbezüglich wurde durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan die Nutzung zum dauerhaften Aufenthalt in Geschossen unterhalb der Geländehöhe als unzulässig erklärt. Zudem wurde in der Begründung darauf hingewiesen, dass das Bauen im Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem} grundsätzlich möglich ist, dabei jedoch wasserrechtliche Anforderungen zum hochwasserangepassten Bauen zu beachten sind (bspw. Höhe des Erdgeschosses, Verbot oder hochwasserangepasste Ausführung von Kellern, Vorgaben zur Bauweise, zu Hausinstallationen/-heizung etc.).

Die innerhalb des Geltungsbereichs des hier vorliegenden Bebauungsplans „Hafermaschsiedlung“ betroffenen Flächen sind somit grundsätzlich bebaubar. Auf der Ebene der nachfolgenden Baugenehmigung können jedoch spezielle bauliche Anforderungen zum hochwasserangepassten Bauen (z.B. Höhe des Erdgeschosses, Verbot oder hochwasserangepasste Ausführung von Kellern, Vorgaben zur Bauweise, zu Hausinstallationen/-heizung etc.) an die innerhalb dieser Flächen zu errichtenden baulichen Anlagen gestellt werden.

9. Immissionschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt wurde eine schalltechnische Untersuchung in Bezug auf Verkehrs- und Gewerbelärm durchgeführt, die erste Erkenntnisse zur Einhaltung von Richtwerten bietet.

Aus der Untersuchung des Verkehrslärms wird deutlich, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. der Immissionswerte nach der 16. BImSchV vorliegen.

Die Untersuchung des Gewerbelärms stellt dar, dass während der Tages- und Nachtzeit keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 vorliegen.

Bereiche mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nachts sollten mit Schallschutzmaßnahmen belegt werden. Hierbei sind die schalltechnischen Orientierungswerte gem. dem Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 [2] maßgebend. Gem. VDI 2719, Kap. 10.2 [7] ist bei Beurteilungspegeln > 50 dB(A) selbst bei Fenstern mit Spaltlüftungsstellung ein ungestörter Schlaf oft nicht mehr möglich bzw. wird nur noch ein bewehrtes Schalldämmmaß R'_w von ca. 15 dB(A) erreicht. Für schutzbedürftige Räume mit einem Außengeräuschpegel > 50 dB(A) sind deshalb schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen notwendig. Entsprechende textliche Festsetzungen zur Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch passive Schutzmaßnahmen sind demnach getroffen worden.

10. Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durch das Büro Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH durchgeführt worden. In dem erarbeiteten Umweltbericht sind die Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet worden.

Die genaueren Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB. Neben dieser Verpflichtung ist zudem der Eingriffsregelung nach § 5 f des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) Rechnung getragen worden. In diesem Zusammenhang wurde die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Landschaft / Erholung, Klima und Luft sowie Kultur und Sachgüter bearbeitet. Diese Inhalte sind gemäß der getroffenen Festsetzung auch Inhalt des Bebauungsplanes, um die Eingriffsregelungen und weiteren Maßnahmen, die im Umweltbericht dargestellt sind, durch die Planzeichnung bzw. die entsprechenden Festsetzungen zu sichern.

Hierbei wurde festgestellt, 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. Zudem sind vorhabenbedingt sind keine additiven nachteiligen Veränderungen zu erkennen.

Damit zeigt das Ergebnis des Umweltberichts, dass unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangssituation sowie der für die einzelnen Belange genannten Maßnahmen vorhabenbedingte Beeinträchtigungen so weit reduziert werden können, dass bei einer Umsetzung des Planvorhabens die Kompensationserfordernisse im Sinne des § 15 BNatSchG erfüllt werden können.

Die mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft führen zu entsprechenden Kompensationserfordernissen. Die erforderliche Kompensation der Umweltauswirkungen der Planung in Höhe von 11.132 Ökologischen Werteinheiten wird im städtischen Kompensationsflächenpool „Gut Ostenwalde“ umgesetzt.

11. Brandschutz

Das Gebiet ist bereits bebaut, so dass auch schon heute eine Brandbekämpfung möglich sein muss. Die Zugänglichkeit der Bebauung in zweiter Reihe ist jeweils im Zuge der Baugenehmigung mit der Stadt Melle zu klären.

Eine Entfernung von 50m von Gebäuden zu der erschließenden Straße ist nicht zu überschreiten.

12. Denkmalschutz

Weder innerhalb des Geltungsbereichs noch in unmittelbarer Nachbarschaft befinden Denkmale bzw. denkmalwürdigen Objekte. Bodendenkmale sind in diesem Bereich ebenfalls nicht vorhanden.

13. Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

14. Städtebauliche Werte

Allgemeines Wohngebiet	106.561 m ²
Straßenverkehrsfläche	14.861 m ²
Grünfläche	2.996 m ²
Fläche des Geltungsbereichs	124.418 m²

*Die Werte sind auf volle Zahlen gerundet

15. 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.

Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen belaufen sich derzeit auf ca. 5,30 € / ökologische Werteinheit inkl. Mehrwertsteuer.

16. Abwägung

Die vollständige Abwägung wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.
Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sind Stellungnahmen eingegangen.

Soweit erforderlich sind diese Anmerkungen in die Erarbeitung des Entwurfs eingeflossen.

Melle,

Der Bürgermeister

II Umweltbericht

(siehe hierzu gesonderter Teil „Umweltbericht“)
Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

III Zusammenfassende Erklärung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Melle,

Der Bürgermeister