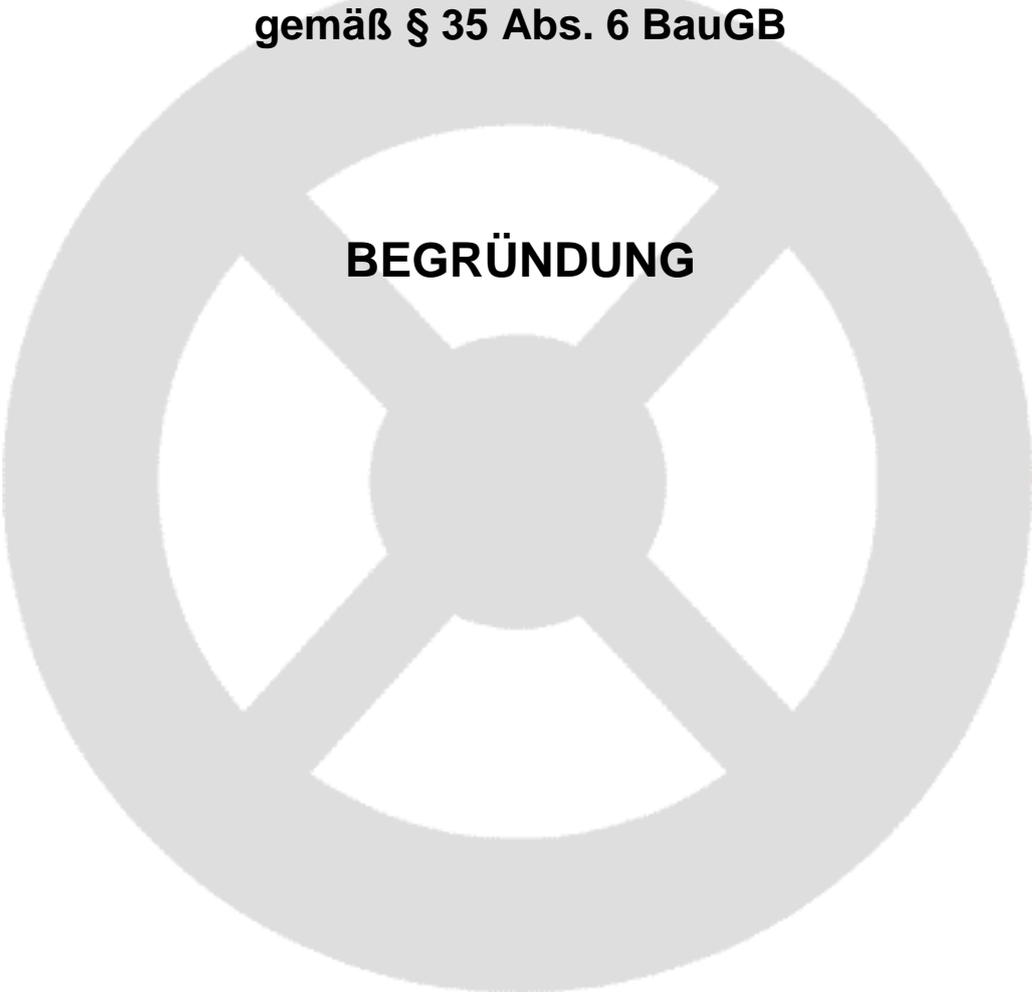


STADT MELLE
-Der Bürgermeister-

**Außenbereichssatzung
„Alte Bauernschaft Westerhausen“
Melle-Oldendorf, Stadt Melle
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB**



BEGRÜNDUNG

STADT MELLE
Bauamt
Stadtplanung
Oktober 2020

Inhaltsverzeichnis

Begründung.....	3
1. Geltungsbereich.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2. Anlass und Erforderlichkeit.....	3
3. Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung	4
Bebauter Bereich.....	5
Nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt.....	5
Wohnbebauung von einigem Gewicht	5
Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung	5
Umweltbelange.....	5
4. Rechtliche Wirkungen	5
5. Verfahren	5
6. Übergeordnete Planung	6
Landesraumordnungsprogramm.....	6
Regionales Raumordnungsprogramm	6
Flächennutzungsplan	6
Landschaftsplan	6
7. Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung	7
Wohnzwecken dienende Vorhaben und kleinere, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.....	7
Nähere Bestimmungen	7
8. Erschließung	7
Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung.....	7
Schmutzwasserentsorgung	7
Oberflächenentwässerung.....	7
Wasserschutzgebiet	8
Verkehr.....	8
9. Immissionsschutz.....	8
Schall	8
Geruch	8
10. Umwelt.....	8
Landschaftsschutzgebiet	9
Eingriffs-/Ausgleichsregelung	9
11. Brandschutz	9
12. Denkmalschutz.....	10
13. Altlasten	10
14. Kosten.....	10
15. Abwägung.....	10

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Gesamtgröße von ca. 35.015 m² die folgenden Flurstücke der Gemarkung Westerhausen:

Flur 2: 19/12, 31/3 (teilweise), 37 (teilweise), 39/1 (teilweise), 49/1 (teilweise), 52/3 (teilweise), 52/4 (teilweise), 52/6 (teilweise)

Flur 6: 47/8, 47/10, 47/12, 47/15 (teilweise), 47/31, 47/32 (teilweise), 47/34, 47/40 (teilweise), 47/41, 51/9 (teilweise), 51/10 (teilweise), 51/14, 51/15 (teilweise), 51/19 (teilweise), 51/24, 53/2, 53/3, 53/7 (teilweise), 53/8, 53/9, 58/3, 58/5 (teilweise), 58/6, 60/10 (teilweise), 61 (teilweise), 64 (teilweise), 66 (teilweise), 72/1 (teilweise), 77/4 (teilweise), 78/2 (teilweise), 79, 83/7 (teilweise), 83/8 (teilweise)



Luftbild des Geltungsbereichs

2. Anlass und Erforderlichkeit

Die Alte Bauernschaft Westerhausen ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Außenbereich soll nach dem Willen des Gesetzgebers von baulichen Anlagen weitestgehend verschont bleiben. § 35 BauGB regelt daher als Planersatzvorschrift für den Außenbereich

in einem eng gefassten Rahmen

1. in Absatz 1 die Zulässigkeit von privilegierten Vorhaben (z.B. der Landwirtschaft)
2. in Absatz 2 die Zulässigkeit von sonstigen Vorhaben (z.B. die Neuerrichtung von isoliert stehenden Wohngebäuden oder die Neuerrichtung von isoliert stehenden kleinen Handwerksbetrieben) und
3. in Absatz 4 die Zulässigkeit von begünstigten sonstigen Vorhaben (im Wesentlichen Anbauten, Nutzungserweiterungen, Nutzungsänderungen im vorhandenen Baubestand).

Sonstige Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung ist eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, die einer nicht privilegierten Bebauung im Außenbereich entgegengehalten wird und diese in der Regel verbietet. Aus städtebaulichen Gründen ist in der Regel die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung im Außenbereich zu missbilligen. Um für die Zukunft eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Alten Bauernschaft Westerhausen zu gewährleisten, ist die Aufstellung der Außenbereichssatzung mit dem Ziel der behutsamen Abrundung vorgesehen. Damit trägt die Satzung vor allem auch den Bauwünschen der ortsansässigen Bevölkerung und dem Strukturwandel der Landwirtschaft Rechnung.

Da die Satzung keinen absoluten Bauanspruch vermittelt, können im Genehmigungsverfahren weitere, dem Außenbereich dienende Belange geltend gemacht werden. Auf diese Weise ist ein hohes Maß an Rücksichtnahme auf die Siedlungssituation im Außenbereich gewährleistet.

3. Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung

Entsprechend § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (= die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Für die vorliegende Außenbereichssatzung stellen sich die allgemeinen Tatbestandmerkmale wie folgt dar:

Bebauter Bereich

Im geplanten Satzungsgebiet ist eine straßenbegleitende Bebauung vorhanden, die im Wesentlichen geprägt wird von ehemaligen und locker gruppierten Hofstellen. Von dieser Bebauung gehen keine außenbereichstypischen Wirkungen aus. Eine Bebauung, die den Erlass einer Außenbereichssatzung rechtfertigt, ist zu bejahen.

Nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt

Der Bereich darf nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein, was durch die Aufgabe der Hofstellen gegeben ist. So sind heute noch vornehmlich Wohngebäude vorhanden, die eine Nutzung als Frei- oder Ackerfläche etc., weitestgehend einschränken.

Wohnbebauung von einigem Gewicht

Das Gesetz gibt keine Anzahl an Wohnhäusern vor, die vorliegen muss, um das Merkmal Wohnbebauung von einigem Gewicht bejahen zu können. Der betreffende Bereich verfügt über eine Anzahl an Wohnhäusern, die ein eigenes Gewicht haben. Dies ist gerade vor dem Hintergrund der sonst auch sehr kleinteiligen und dispers gewachsenen Siedlungsentwicklung zu betrachten und ein eigenes Gewicht der alten Bauernschaft zu bejahen.

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht wesentlich über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur ergänzt.

Der Geltungsbereich bildet schon heute eine Anzahl an Wohngebäuden ab, die eine Außenbereichssatzung möglich machen. Durch Lückenschlüsse und die Umnutzungsmöglichkeit von bestehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäuden wird die geordnete städtebauliche Entwicklung eingehalten, da eine ungerechtfertigte zusätzliche Bebauung als auch die Ausweitung der Wohnbebauung in den Außenbereich nicht ermöglicht wird. Damit wird dem Ziel einer geordneten Entwicklung entsprochen.

Umweltbelange

Die nach § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

4. Rechtliche Wirkungen

Der durch eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erfasste bebaute Bereich verbleibt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Durch den Erlass der Satzung wird die Zulässigkeit von privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB und begünstigten sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB nicht berührt. Es wird durch die Satzung nur definiert, dass bestimmten Vorhaben die Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft oder Wald und die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung nicht entgegengehalten werden können. Die übrigen öffentlichen Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB können diesen Vorhaben nach wie vor im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung entgegengehalten werden.

5. Verfahren

Die Außenbereichssatzung „Alte Bauernschaft Westerhausen“ in Melle-Oldendorf wird im vereinfachten Verfahren gem. § 35 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 i., V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

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

6. Übergeordnete Planung

Landesraumordnungsprogramm

Die Stadt Melle ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als Mittelzentrum dargestellt.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur sollen „gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen [...] unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“ (siehe LROP Abschnitt 2.1 Ziffer 01). In Ziffer 02 wird formuliert, dass vorhandene Siedlungsstrukturen gesichert und weiterentwickelt werden sollen, die in Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen liegen.

Sicherlich entspricht die Außenbereichssatzung Ziffer 02 zunächst nicht. Es ist aber in diesem Zusammenhang anzumerken, dass hier kein Bauland in Form von § 9 BauGB geschaffen wird. Vielmehr ist es Ziel, im Rahmen dieser Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die Wohnnutzung und kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe erleichternd zulassen zu können. Eine Entwicklung außerhalb des Bestandes in den Außenbereich hinein wird nicht gefördert. Aus diesem Grund ist im Rahmen dieser Satzung vielmehr Ziffer 01 zu beachten. Dahingehend entspricht die Planung den Vorgaben des LROP.

Regionales Raumordnungsprogramm

Die Stadt Melle ist gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück (RROP) als Mittelzentrum dargestellt. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund eines hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials (D 3.2 02) ausgewiesen. Zudem wird die obere Spitze des Geltungsbereiches als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung ausgewiesen (D 3.9.1 02). Diesem Ziel wird mit angemessenen Nutzungsbeschränkungen Rechnung getragen. Nähere Ausführungen hierzu sind unter Punkt 6 ‚Erschließung‘ formuliert.

Angrenzend befinden sich zudem Vorsorgegebiete für Erholung und ein Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft sowie Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, welche sich jedoch in ausreichender Entfernung zum Geltungsbereich der Satzung befinden.

Das RROP führt im textlichen zudem aus, dass im ländlichen Raum Entwicklungsmöglichkeiten unter Schonung dieser zu erhalten und zu fördern sind. Die Vielfalt im ländlichen Raum soll unter Wahrung der Eigenart und der Lebensqualität erhalten und weiterentwickelt werden (RROP S. 15 Ziffer 01 und 02).

Auch ist nach dem RROP die Siedlungsentwicklung grundsätzlich 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).

Gemäß Abschnitt D 1.5 Ziffer 07 ist die Siedlungsentwicklung so zu gestalten und weiterzuentwickeln, dass ihre besondere Eigenart erhalten bleibt.

Auch hier ist anzumerken, dass es sich um eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB handelt, die nicht das Ziel einer Siedlungsentwicklung hat. Eine zusätzliche Ausweisung zur Erweiterung des Außenbereichs soll nicht erfolgen. So wird dem RROP durch die Planung Rechnung getragen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Anschluss befinden sich direkt ein Landschaftsschutzgebiet und Waldflächen. Die Darstellung steht den durch die Satzung ermöglichten Vorhaben nicht entgegen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Melle sind die Flächen des Geltungsbereiches als Maßnahmen für die "Sicherung landschaftstypischer Ortstrukturen" vorgesehen. Konflikte gibt es mit der Festsetzung "wichtiger Bereich für Arten- und Lebensgemeinschaften/Schutzgebiete", jedoch sind hier durch die Satzung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

In Anbetracht auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit wird dem Geltungsbereich zum Teil ein „Landschaftsbild mit besonderer Bedeutung“ und „Gebiet mit einer besonderen Bedeutung für die Erholung“ beigemessen. Zudem befindet sich der Geltungsbereich in direkter Nachbarschaft zum Frischluft-Produktionsraum für Ortslagen und zu einem wichtigen Bereich für Arten- und Lebensgemeinschaften. Bei beiden Sachverhalten ist jedoch auch hier durch die Satzung keine Beeinträchtigung zu erwarten.

7. Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung

Wohnzwecken dienende Vorhaben und kleinere, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe

Ziel ist es, die Wohnbebauung in diesem Bereich erleichternd zuzulassen, ohne die städtebauliche Einordnung als Außenbereich zu verlassen. Vielmehr soll § 35 BauGB weiterhin für alle Vorhaben Rechtsgrundlage zur Genehmigung bleiben. Lediglich Wohngebäude und kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe haben in diesem Zusammenhang eine Erleichterung bei der Genehmigungsfähigkeit, um die bestehenden städtebaulichen Strukturen und den Charakter zu erhalten.

Um die Kleinteiligkeit der örtlichen Struktur zu wahren, sollen nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Zudem soll sich das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche an den Eigenarten der Umgebung orientieren.

Unter den kleineren, nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben sollen häufig die dieser Wohnstruktur beitretenden kleinteiligen Gewerbebetriebe verstanden werden. Zudem sollen sie keinen negativen Einfluss auf die vorhandene Wohnnutzung haben, also das Wohnen nicht wesentlich stören. So sind die Handwerks- und Gewerbebetriebe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf ihre Verträglichkeit zu prüfen.

Die Satzung erfasst Vorhaben, die nicht gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zu landwirtschaftlichen Betrieben gehören. Hierbei geht es vielmehr um allgemeines Wohnen außerhalb der Privilegierung und damit Neubauten, Nutzungsänderungen und Umbauten.

Nähere Bestimmungen

Gemäß § 35 Abs. 6 S. 4 BauGB können nähere Bestimmungen zur Satzung getroffen werden. Dies ist zur weiteren Sicherung der geordneten Entwicklung im Rahmen von § 35 BauGB erfolgt.

Ziel ist es, mit diesen konkreten Bestimmungen die neuen Gebäude in die ländliche Struktur der Satzung einzufügen und Bebauung in zweiter Reihe beispielsweise zu vermeiden. Vielmehr soll sich durch einen Lückenschluss oder die Umnutzung von früheren Nebengebäuden der Landwirtschaft die städtebauliche Struktur in diesem Gebiet verfestigen. Dies entspricht dann auch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

8. Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt.

Schmutzwasserentsorgung

Der Geltungsbereich ist an das öffentliche Kanalsystem der Stadt Melle angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Der Geltungsbereich ist an das öffentliche Kanalsystem der Stadt Melle angeschlossen.

Wasserschutzgebiet

Die Flächen nördlich des Ebbergewegs befinden sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Westerhausen / Föckinghausen / Oldendorf. Im Rahmen eines jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens sind hier weitergehende Genehmigungspflichten möglich, die dem Schutz des Gebietes vor schädlichen Einflüssen dienen sollen. Hierbei ist die Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 01.12.1988 zu beachten.

Verkehr

Der Geltungsbereich ist durch die Holster Straße als Kreisstraße 221 an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. In Richtung Westen und Osten verlaufen Gemeindestraßen, die weitere Wohnbebauung in diesen Bereichen erschließt.

Es ist festzuhalten, dass im Satzungsgebiet die verkehrliche Erschließung gesichert ist.

9. Immissionsschutz

Schall

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die erste Erkenntnisse zur Einhaltung von Richtwerten bietet. Aus der Untersuchung wird deutlich, dass die Werte der TA Lärm für Wohnen im Außenbereich, hier werden in der Regel Mischgebietswerte veranschlagt (60 dB(A)/ 45 dB(A)), sowohl tags als auch nachts eingehalten werden.

Da durch die Satzung bezüglich des Planungsrechts keine weiterführenden Inhalte verändert werden, wird an dieser Stelle von einer weiteren schalltechnischen Untersuchung abgesehen. Die Handwerks- und Gewerbebetriebe müssen sich in das bestehende Gesamtgefüge einordnen. Aus diesem Grund wird im Gesetzestext auch von kleinen Betrieben gesprochen. Diese sollen die Struktur des Außenbereichs nicht weitergehend verändern und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigen. Dahingehend sind Anträge von Gewerbebetrieben zu prüfen und ggf. auf der Ebene des Antrages auf Baugenehmigung eine spezifische, betriebsbezogene schalltechnische Untersuchung zu veranlassen. Im Rahmen der Aufstellung der Satzung ist eine konkrete Untersuchung bzgl. der Schallimmissionen und – emissionen nicht notwendig.

Geruch

Unmittelbar nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Bösemeyer, von welchem Geruchsemissionen ausgehen. Im Vorfeld der Planung ist dementsprechend eine geruchstechnische Voruntersuchung durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen erarbeitet worden.

Das Gutachten hat ergeben, dass eine der Tierhaltungsanlagen einen relevanten Einfluss auf die Geruchsmissionsbelastung im ursprünglichen Satzungsgebiet ausübt. Konkret handelt es sich um eine rund 20 bis 30 Meter breite Zone, die unmittelbar westlich an das Hofgrundstück Bösemeyer angrenzt. In dem übrigen, weitaus überwiegenden Teil des Satzungsgebietes wird der Immissionswert von 0,15 hingegen eingehalten.

Die Grenzen der Außenbereichssatzung sind dementsprechend an die genannte Zone angepasst worden.

10. Umwelt

Für den Erlass der Satzung gilt das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 u. 3 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht abgesehen. Mit der Außenbereichssatzung wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Im Änderungsbereich und dessen Umfeld sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten der FFH-Richtlinien bzw. nach Vogelschutzrichtlinien bekannt. Das FFH-Gebiet „Obere Hunte“ (3616-301) liegt in einer Entfernung von über 3,8 Kilometer nordöstlich des Plangebietes.

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist im östlichen Bereich von der Pufferzone (hellgrün) des Landschaftsschutzgebietes „Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland“ umgeben. Die Kernzone des Landschaftsschutzgebietes ist in dunkelgrün dargestellt und grenzt an die Pufferzone an.

Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Da – wie oben ausgeführt – die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unberührt bleiben und die Zulassung auch weiterhin gemäß § 35 BauGB erfolgt, ist trotz alledem die Kompensation wie bei jeder Baugenehmigung für Vorhaben im Außenbereich zu beachten.

Das Einrichten baulicher Anlagen im Außenbereich stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Aus dem Grunde sind zum einen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und zum anderen artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Bei der Planung des Vorhabens im Außenbereich sind Eingriffe soweit wie möglich zu vermeiden, z. B. durch eine konsequent flächensparende Bauweise und Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen.



Landschaftsschutzgebiet "Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland"
(hellgrün = Pufferzone, dunkelgrün = Kernzone)

11. Brandschutz

Das Gebiet ist bereits bebaut, so dass auch schon heute eine Brandbekämpfung möglich sein muss.

12. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich weder Bau- noch Naturdenkmale, die durch die Inhalte der Satzung beeinträchtigt werden könnten. Ziel der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 ist es, die Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben in diesem Bereich zu erleichtern. Dieses Ziel widerspricht nicht den Zielen des Denkmalschutzes.

13. Altlasten

Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt im Geltungsbereich der Satzung nicht bekannt.

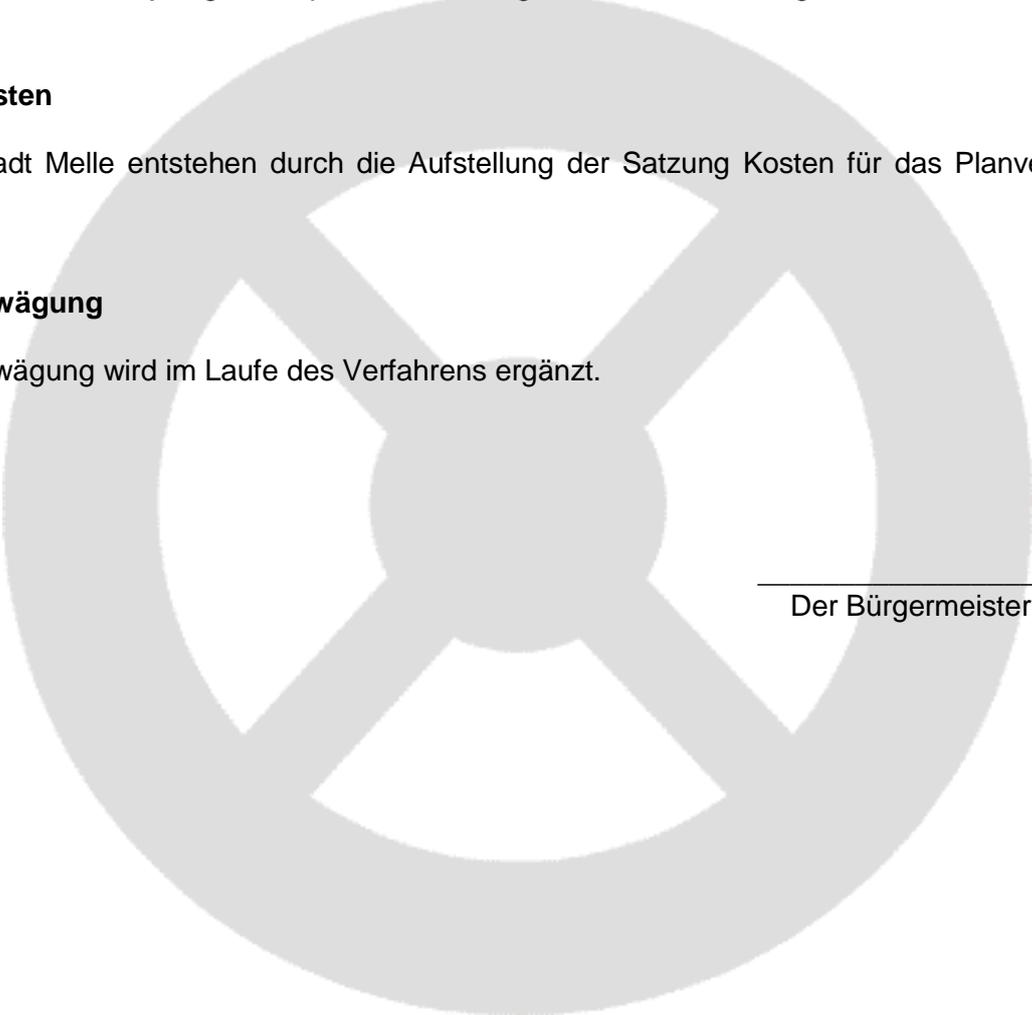
14. Kosten

Der Stadt Melle entstehen durch die Aufstellung der Satzung Kosten für das Planverfahren selbst.

15. Abwägung

Die Abwägung wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Melle,



Der Bürgermeister