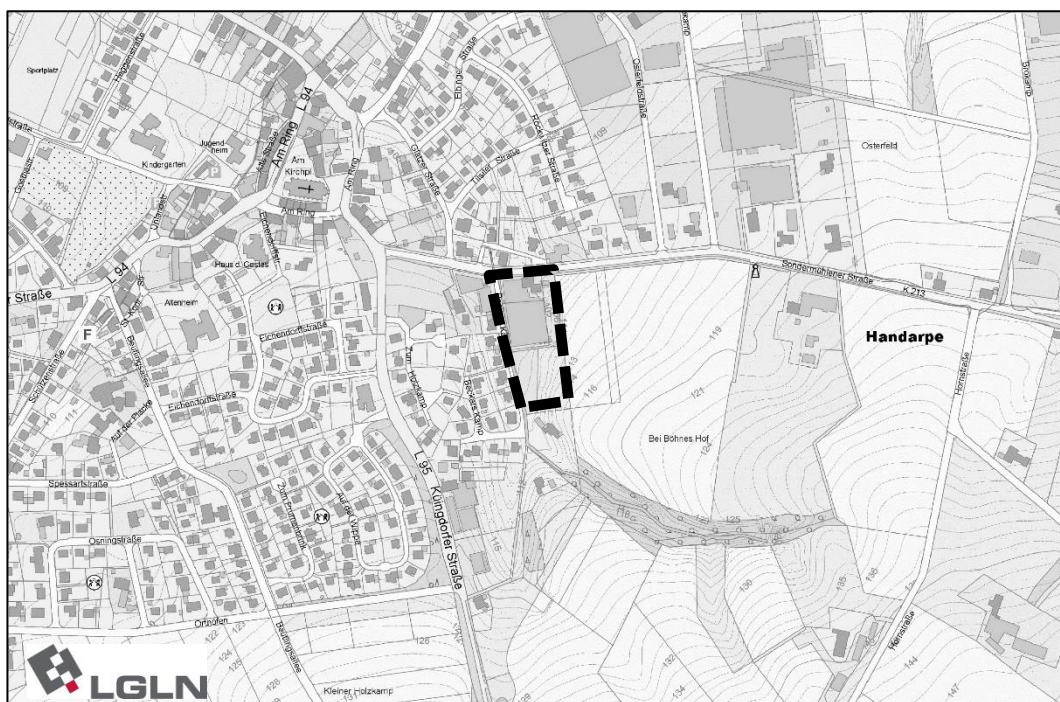




Stadt Melle

Begründung und Umweltbericht -Teil C-

Bebauungsplan “Sondermühlener Straße- Beckers Kamp“ OT Wellingholzhausen



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

VORENTWURF

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Behörden gem. §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

TEIL I: BEGRÜNDUNG	4
1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	4
2 ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	4
3 LAGE IM RAUM / BESTAND.....	5
3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
3.2 ZUSTAND DES PLANGEBIETES	5
3.3 IMMISSIONEN / ALTLASTEN	6
3.4 RAUMORDNERISCHE PRÜFUNG.....	6
4 BESTEHENDE PLANUNGEN	9
4.1 KOMMUNALES EINZELHANDELSKONZEPT	9
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
4.3 BEBAUUNGSPLÄNE	10
6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	12
6.1 SONDERGEBIET – ZWECKBESTIMMUNG EINZELHANDEL	12
6.2 ALLGEMEINES WOHNGBIET.....	13
6.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	14
6.4 BAUWEISE.....	15
6.5 BAUGRENZEN	15
6.6 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN.....	15
6.7 VERKEHRSFLÄCHEN / ERSCHLIEßUNG	15
6.8 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	16
6.9 GEH, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (GFL).....	16
6.10 FLÄCHE FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER.....	16
7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
7.1 EINFRIEDUNGEN	17
7.2 GESTALTUNG PRIVATER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN/ VORGÄRTEN.....	17
7.3 MATERIALIEN STELLPLÄTZE.....	18
7.4 DACHNEIGUNG/ DACHBEGRÜNUNG	18
8 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	18
8.1 EINGRIFFSBILANZIERUNG / EXTERNE KOMPENSATION	18
8.2 ARTENSCHUTZ.....	18
9 BELANGE DES BODENSCHUTZES.....	19
10 ERSCHLIESSUNG	19
10.1 VERKEHR	19
10.2 ABWASSERBESEITIGUNG	20
10.3 ABFALLBESEITIGUNG.....	20
10.4 ENERGIEVERSORGUNG	20
10.5 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	20

11	HINWEISE	20
11.1	ARCHÄOLOGISCHE BEFUNDE.....	20
11.2	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BESTIMMUNGEN GEM. §44 BNATSCHG.....	20
11.3	VERSORGUNGSLEITUNGEN.....	21
11.4	HINWEISE ZU UMWELTBELANGEN.....	21
11.5	LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	21
11.6	REGENWASSERRETENTION.....	21
12	FLÄCHENBILANZ.....	21
13	KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES	22
	TEIL II: UMWELTBERICHT	23

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
schramme@o-neun.de
Stand: 09.11.2020

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Plangebiet liegt südwestlich der Stadt Melle im Stadtteil Wellingholzhausen und wird gegenwärtig durch eine brachgefallene gewerbliche Nutzung (Getränkemarkt, Landhandel), einem Wohnhaus und Freiflächen im Südosten geprägt.

Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Edeka) um den seit 1994 bestehenden Einzelhandel an der Wellingholzhausener Straße zu erweitern und mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu sichern und zu stärken. Grund für die Erweiterung ist die nicht mehr zeitgemäße Verkaufsfläche von 1.100 qm. Die Markt- und Wettbewerbsfähigkeit soll mit dem Ersatzneubau zukunftsfähig abgesichert werden.

Hierzu werden die im Plangebiet vorhandenen Bebauungen abgebrochen und durch einen Neubau des Lebensmittelmarktes ersetzt. Des Weiteren sollen für den geplanten Lebensmittelmarkt eine Parkfläche mit einer ausreichenden Anzahl an PKW- Stellplätzen realisiert werden.

Ergänzend sollen im südlichen Bereich des Plangebietes Wohnnutzungen entstehen, um das Wohnbauflächenangebot der Stadt Melle zu erweitern und einen Beitrag zur Deckung der anhaltenden Nachfrage nach Wohngrundstücken auch in Wellingholzhausen zu leisten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Umnutzung des Plangebiets zu einem Einzelhandelsstandort und Wohnstandort geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches in Melle-Wellingholzhausen und ist durch die Lage an die „Sondermühlener Straße“ sowie den „Beckers Kamp“ für die vorgesehene Nutzung geeignet.

Um die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes und den angrenzenden Be-

reichen gem. § 1 (3) BauGB sicherzustellen, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung mit einer Festlegung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen, die überbaubaren Grundstücksflächen und die verkehrliche Erschließung sowie grünordnerische Belange verbindlich geregelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren durchgeführt. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB dargestellt werden. Darüber hinaus wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB angewandt und der naturschutzfachliche Wert des Plangebietes vor und nach Realisierung der Planung gegenübergestellt. Das sich daraus ergebende Kompensationsdefizit ist auf externen Flächen auszugleichen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Melle wird im Rahmen der 20. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB für den nördlichen Teil des Plangebietes geändert.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wellingholzhausen und umfasst die Flurstücke 47/1, 47/2, 48 und 49 der Flur 5 in der Gemarkung Handarpe-Wellingholzhausen mit einer Plangebietsgröße von rd. 11.863 m².

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (Teil A) verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.2 Zustand des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im nördlichen Bereich derzeit ein ehemaliger Getränkemarkt und ein Landhandelsbetrieb, die nicht mehr genutzt werden und bauliche Defizite aufweisen. Die südliche Fläche wird als Grünland und im südwestlichen Bereich als Lagerfläche genutzt. Die nähere Umgebung des Gebietes wird von Wohn- und gewerblichen Nutzungen geprägt mit einer ein- bis zweigeschossigen, offenen Bauweise. Nach Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den „Beckers Kamp“, der an das Plangebiet westlich angrenzt sowie über die Sondermühlener Straße, die nördlich verläuft.

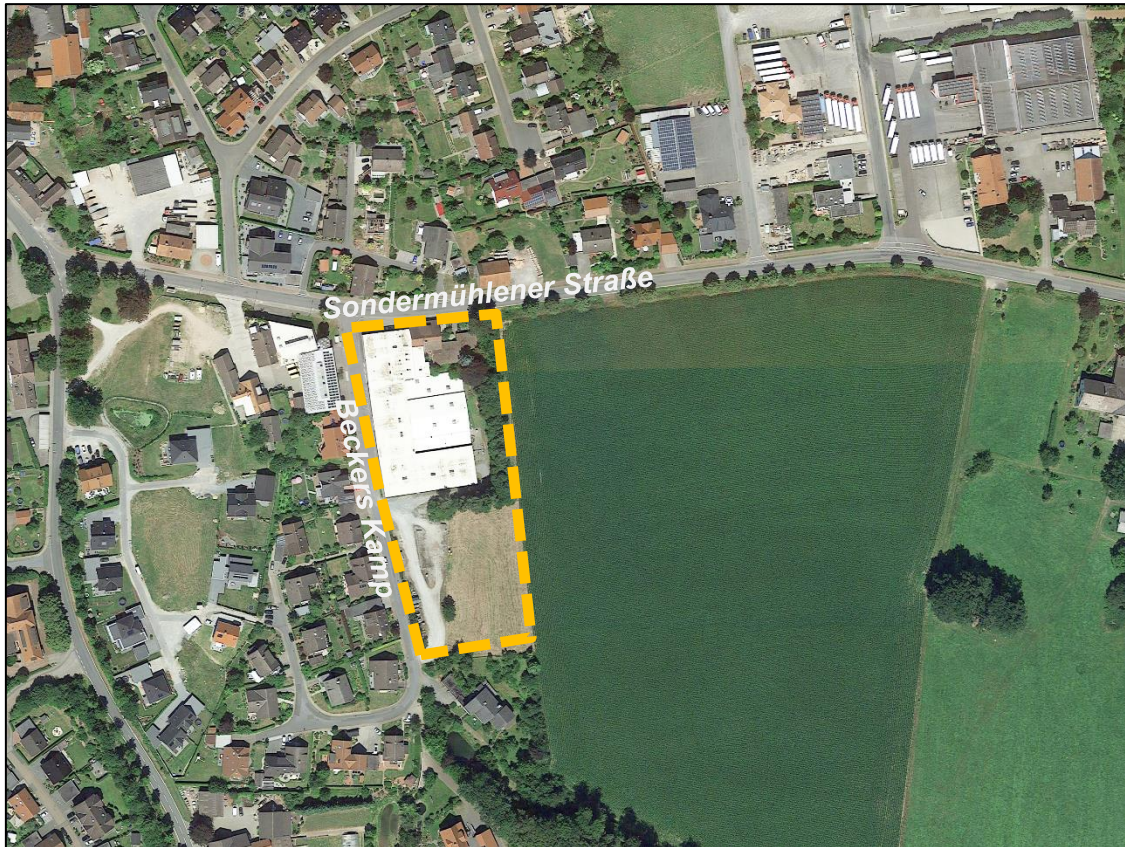


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Luftbild: Google Earth)

3.3 Immissionen / Altlasten

Nach dem beim Landkreis Osnabrück geführten Altlastenkataster sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes bekannt.

Im weiteren Planverfahren wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die die Wirkungen des Vorhabens auf die benachbarten Nutzungen sowie die Geräuschvorbelastungen ermittelt.¹

3.4 Raumordnerische Prüfung

Es wurde eine raumordnerische Vorprüfung für die Neuerrichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit geplanten 1.700 m² Gesamtverkaufsfläche als ein „Herausgehobener Standort der Nahversorgung“ durchgeführt.² Dies wurde durchgeführt, da die niedergelegten raumordnerischen Ziele des Landesraumordnungsprogrammes für großflächige Einzelhandelsmaßnahmen bei entsprechender Bauleitplanung verbindlich zu beachten sind. Der Gutachter kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„– Der Planstandort Sondermühlener Straße/Ecke Beckers Kamp Dörnbergstraße verfügt trotz Siedlungsrandlage über einen guten Wohnsiedlungsbezug und erreicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungseinheit fußläufig knapp 3.300 Einwohner (Zone 1). Weitere etwa 4.800 Einwohner aus dem sonstigen Wellingholzhausener Stadtteil (Zone 2) sowie aus angrenzenden Ortsteilen lassen sich zum ergänzenden absatzwirtschaftlichen Einzugsbereich des

¹ Schallgutachten

² bulwiengesa AG, Raumordnerische Prüfung eines herausgehobenen Standortes der Nahversorgung, Neuauftellung Edeka Wondrak-Poppe in 49326 Melle-Wellingholzhausen, Projektnr.: P2007-6733, Hamburg, 20.08.2020

Lebensmittelmarktes zählen. Dieses Aggregat wäre auch für einen zukünftig auszuweisenden Versorgungsbereich der Ortslage Wellingholzhausen als Herausgehobener Nahversorgungsstandort geeignet.

– Der Projektstandort liegt etwas östlich des bisher abgegrenzten faktischen innerörtlichen Zentralen Versorgungsbereiches und würde diesen konkludent erweitern. Für einen Nahversorger an einem Herausgehobenen Standort der Nahversorgung ist eine derartige städtebauliche Einbindung im Sinne des Integrationsgebotes zwar nicht erforderlich, sie stärkt jedoch den städtebaulichen Nutzen des Standortes.

– Der Analyse der Nahversorgungsstruktur und der siedlungsstrukturellen Einbettung des Projektstandortes im Stadtteil Wellingholzhausen entsprechend konnte ein vorhabengerechter Zielumsatz für einen Edeka-Markt als Herausgehobener Standort der Nahversorgung in der Variante I von rd. 7,7 Mio. Euro p. a. bzw. in der Variante II von knapp 6,5 Mio. Euro p. a. ermittelt werden.

– Die daraus abgeleitete Auslastung eines 1.700 qm VKF umfassenden Nahversorgers ist im Szenario I (Alleinstellung) mit etwas mehr als 4.700 Euro/qm leicht überdurchschnittlich und im fiktiven Szenario II (Weiterbetrieb eines Lebensmittelmarktes am Altstandort) mit knapp 4.000 Euro/qm bei günstigem Kostenrahmen noch ausreichend bzw. zumindest perspektivisch wirtschaftlich.

– Mit dem Ersatzneubau erhält der Stadtteil Wellingholzhausen prospektiv einen Lebensmittel-Vollsortimenter in einer zukunfts- und ausreichend wettbewerbsfähigen Größenordnung, wodurch die Nahversorgung dort langfristig gesichert wäre.

– Die Verkaufsflächenplausibilisierung ist für die Gegenwart vorgenommen worden. Die Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben für Güter des periodischen Bedarfs nehmen beständig um etwa +1 bis 2 % p. a. zu (in 2020 Covid-19-bedingt einmalig höher zu erwarten). Hieraus ergibt sich in mittelfristiger Perspektive eine zusätzlich mögliche Verkaufsfläche von bis zu +10 %. Ein geringfügiger Einwohnerrückgang in Größenordnungen bis etwa -0,5 % p. a. stünde dem nicht entgegen und würde durch fortlaufend steigende Pro-Kopf-Ausgaben mehr als ausgeglichen.

– Das Vorhaben erweist sich insoweit als standort- und funktionsgerecht dimensioniert.“



Abbildung 2: Anzahl Einwohner im Herausgehobenen Nahversorgungsbereich
(Quelle: bulwiengesa AG)



Abbildung 3: Anzahl Einwohner im ergänzenden absatzwirtschaftlichen Nahversorgungsbereich
(Quelle: bulwiengesa AG)

4 BESTEHENDE PLANUNGEN

4.1 Kommunales Einzelhandelskonzept

Das Vorhaben steht insgesamt im Einklang mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Melle aus dem Jahr 2011.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines Betriebes mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an einem Standort 200 m östlich des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches für den Stadtteil Melle Wellingholzhausen. Demnach werden die Anforderungen des Integrationsgebotes erfüllt, die für einen großflächigen Lebensmittelmarkt grundsätzlich einen räumlich- funktionalen Zusammenhang mit einem Zentralen Versorgungsbereich voraussetzt.

Ziel der Stadt Melle ist es, in solchen Nahversorgungszentren eine tragfähige Einzelhandelsstruktur zu etablieren. Dazu gehören als Grundausstattung Lebensmittelgeschäfte, Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten bis zu 400 m² Verkaufsfläche und ergänzende Angebote im periodischen und aperiodischen Bedarfsbereich (Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten).

Die geplante Neuerrichtung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie die gleichzeitige Ansiedlung eines Bäckers in einer zukunfts- und ausreichend wettbewerbsfähigen Größenordnung wird zu einer langfristigen Sicherung der Nahversorgungsfunktionen beitragen.

Dabei wird auch berücksichtigt, dass im bestehenden zentralen Versorgungsbereich keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten für dort vorhandene Nahversorgungsstandorte vorhanden sind.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Melle stellt für den nördlichen Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar und im östlichen sowie südlichen Bereich Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO. Da ein Sondergebiet im Norden des Plangebietes entstehen soll, ist die Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichend und muss im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Im Süden wird den Entwicklungszielen der Stadt Melle entsprochen, da ein Allgemeines Wohngebiet realisiert werden soll und dieses der Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Norden und Westen als Gemischte Bauflächen sowie im Osten und Süden angrenzend als Wohnbauflächen dargestellt.

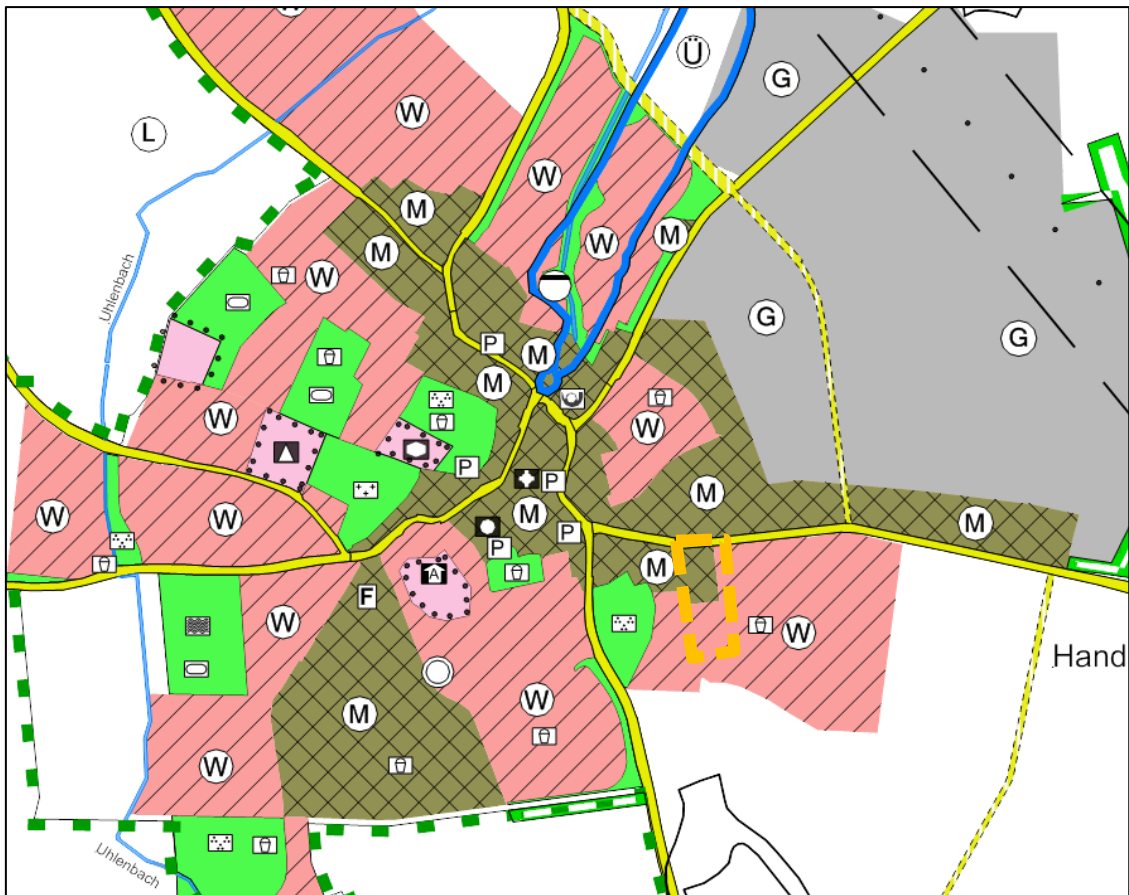


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Melle)

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen derzeit keine Bebauungspläne. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Bereich erstmals überplant.

In der näheren Umgebung gilt westlich des Plangebietes der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5 „Becker's Kamp“ aus dem Jahr 1969 sowie der Bebauungsplan „Der kleine Holzkamp“ aus dem Jahr 2014.

In dem Bebauungsplan Nr. 5 „Becker's Kamp“ wurde ein Mischgebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl liegen bei 0,4. Die Bauweise ist offen und es ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

In dem Bebauungsplan „Der kleine Holzkamp“ ist nördlich ein Mischgebiet festgesetzt worden sowie südlich ein Allgemeines Wohngebiet. Im Mischgebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,6 und im Allgemeinen Wohngebiet 0,4. Die Geschossflächenzahl liegt bei 1,2 bzw. 0,6. Die Bauweise ist im Allgemeinen Wohngebiet offen und Mischgebiet abweichend. Des Weiteren sind in Teilbereichen Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

In der weiteren Umgebung gilt nördlich die rechtskräftige 1. Änderung „Osterfeld“, in der Mischgebiete sowie Reine Wohngebiete festgesetzt wurden.

5 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass das Plangebiet über die bereits vorhandenen Straßen „Becker's Kamp“ sowie die Sondermühlener Straße erschlossen wird. Im nördlichen Teil des Plangebietes soll ein Lebensmittelmarkt entstehen. Die Erschließung soll

über zwei nördlich gelegene Ein- und Ausfahrten sowie zwei fußläufige Wegeverbindungen im Westen erfolgen. Auf der restlichen Fläche soll eine Parkfläche mit ca. 97 PKW-Stellplätzen entstehen sowie zwei Bereiche an der Nordseite des Gebäudes mit Fahrradstellplätzen. Im Norden des Einkaufsmarktes ist der Zugang zum Gebäude geplant sowie ein Außenbereich für die Bäckerei. Die Anlieferung von Waren ist darüber hinaus im Osten des Gebäudes vorgesehen.

Der südliche Teil des Plangebietes wird einer wohnungsbaulichen Nutzung zugeführt. Es sollen ca. sechs Wohnbaugrundstücke mit einer Größe von ca. 650 – 1028 m² entstehen um der hohen Nachfrage nach Wohnungen zu entsprechen. Die beiden Grundstücke in zweiter Reihe werden über einen Privatweg erschlossen.



Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf (Quelle: o.9 stadtplanung)

6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Sondergebiet – Zweckbestimmung Einzelhandel

Im nördlichen Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO normiert, dass die Zweckbestimmung sonstiger Sondergebiete sowie die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen ist. Dies erfolgt durch die Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und durch die Normierung der Zulässigkeit bestimmter dieser Zweckbestimmungen dienenden Nutzungen.

Innerhalb des SO "Einzelhandel" sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Lebensmittelvollsortimenter mit 0,239 m² Verkaufsfläche pro m² Grundstücksfläche, einschl. Bäckerei.

Dabei sind nachfolgende Sortimentszusammensetzungen, entsprechend der Meller Liste 2011 (nahversorgungsrelevante Sortimente), zulässig:

- Hauptsortiment auf mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche:
Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren, Drogeriewaren (Körperpflege- und Reinigungsmittel), Parfümerieartikel, Arzneimittel, Schnittblumen, Zeitschriften / Kioskbedarf.
- Sämtliche zuvor nicht genannten nicht zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

Für die Nutzungen erforderliche Einrichtung wie Lager-, Kühl-, Büro-, Schulungs-, Sozial- und Sanitärräume sind allgemein zulässig.

Als Verkaufsfläche wird die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören die tatsächlich mit Waren belegten Flächen im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereich zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone innerhalb des Gebäudes, Leergutautomaten und Windfang. Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

§ 11 (2) Satz 1 BauNVO eröffnet die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan als Art der Nutzung in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl festgelegt wird, soweit dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll (BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07).

Eine Beschränkung der *Anzahl zulässiger Vorhaben* in einem sonstigen Sondergebiet ist hingegen mangels Rechtsgrundlage unwirksam (BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 - 4 CN 8.18).

Nicht zulässig ist ebenso die Festsetzung der im Sondergebiet insgesamt realisierbaren Verkaufsfläche. Hintergrund ist die Überlegung, dass beim Vorhandensein mehrerer vorhabengeeigneter Baugrundstücke im Plangebiet eine Kontingentierung der Verkaufsflächen das Tor für sogenannte „Windhundrennen“ potentieller Investoren und Bauantragsteller mit der Möglichkeit öffnen kann, dass Grundeigentümer im Falle der Erschöpfung

des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Dieses Ergebnis widerspricht dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrunde liegenden Regelungsgrundsatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen können soll (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07). Dies gilt auch, wenn sich das Sondergebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung in der Hand eines einzigen Eigentümers befindet.

Bezogen auf die Größe des festgesetzten Sondergebietes mit einer Fläche von 7.127 m² ergibt sich so eine max. zulässige Verkaufsfläche von 1.700 m². Dies setzt bei einer vollen Ausschöpfung der zulässigen Verkaufsfläche voraus, dass das bauordnungsrechtliche Baugrundstück identisch mit dem festgesetzten Sondergebiet ist. Dies ist ggf. durch Vereinigung von Flurstücken oder Vereinigungsbaulasten sicher zu stellen.

Mit den Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, innerhalb des Stadtteils Melle- Wellingholzhäusen einen leistungsfähigen Nahversorgungsstandort zur wohnortnahen Versorgung insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung zu erhalten. Die Verträglichkeit der vorgenannten Nutzungen mit anderen Zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Melle und benachbarten Kommunen wurde nachgewiesen (bulwiengesa, August 2020).

6.2 Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung im südlichen Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Darin sind gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

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

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sich diese Nutzungen aufgrund ihres Flächenanspruches und zu erwartenden Nutzungsintensität und des Verkehrsaufkommens, dass sich z.T. bis in die Nachtstunden erstrecken kann, störend auf die vorhandenen, vorwiegend durch Wohnen geprägten Nutzungsstrukturen auswirken können.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, um die für die geplante Nutzung erforderliche Bebauungsdichte zu gewährleisten. Dies ist notwendig, um das Grundstück für seine zukünftige Nutzung bestmöglich auszunutzen und eine wirtschaftlich tragfähige Verkaufsfläche zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird gem. § 17 Abs. 2 BauNVO für das Sondergebiet eine Überschreitung der GRZ um weitere 0,1 durch die Anlage von Pkw-Stellplätzen zugelassen. Die Festsetzung einer zulässigen Überschreitung der GRZ von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 für die Anlage von Stellplätzen wird hier erforderlich, um innerhalb des Plangebietes eine ausreichende Anzahl von Pkw-Stellplätzen realisieren zu können. Dabei wird berücksichtigt, dass innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit den dort vorhandenen und abzubrechenden baulichen Anlagen bereits eine großflächige Versiegelung vorhanden ist und ein natürlich gewachsener Boden nicht mehr ansteht. So kann hier eine sonst erforderliche räumliche Ausdehnung des Sondergebietes nach Süden, in bislang größtenteils unversiegelte Bereiche hinein, vermieden werden und die großflächige Versiegelung u.a. durch Stellplätze auf bereits vorbelastete Bereiche begrenzt werden.

Die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung der GRZ ebenfalls nicht beeinträchtigt. So wirkt sich Überschreitung um weitere 0,1 insbesondere nicht wesentlich auf die von der Planung ausgehenden Schallemissionen aus. Weiterhin wird die Überschreitung im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt, so dass auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit werden für das Sondergebiet und das Allgemeine Wohngebiet jeweils die gem. § 17 (1) BauNVO max. zulässigen GRZ ausgeschöpft.

Die GRZ darf hier gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, so dass eine Versiegelung im Allgemeinen Wohngebiet bis zu 60% zulässig ist.

Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße des Baugrundstücks an.

6.3.2 Geschossigkeit

Bezüglich der Geschossigkeit ist im Sondergebiet max. ein Vollgeschoss zulässig. Ein Vollgeschoss ist für Gebäude mit Lebensmitteleinzelhändlern üblich und daher die Festsetzung ausreichend.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Damit wird eine verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude und somit ein Einfügen des Plangebietes in die bestehenden Bebauungsstrukturen gewährleistet und gleichzeitig eine effektive Grundstücksnutzung ermöglicht.

6.3.3 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Die für die Höhe der baulichen Anlagen maßgebenden Bezugspunkte werden im Bebauungsplan gem. § 18 BauNVO verbindlich festgesetzt. Sie sind in m über Normalhöhen-null (m NHN) angegeben und orientieren sich an den Höhen der das Plangebiet umgebenden Straßen bzw. der im Plangebiet vorhandenen natürlichen Geländehöhen.

Für das Sonstige Sondergebiet wird ein einheitlicher Bezugspunkt von 107 m NHN festgesetzt. Aufgrund der abfallenden Topographie werden die Bezugspunkte im Allgemeinen Wohngebiet schrittweise höher.

Als Gebäudehöhe bei geneigten Dächern (GH GD) wird die Gebäudehöhe zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut definiert.

Bei Gebäuden mit Flachdächern (GH FD) wird die Gebäudehöhe zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut/ Attika oder der Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand definiert.

Als Traufhöhe bei geneigten Dächern (TH GD) wird die Höhe zwischen dem Bezugspunkt und dem angenommenen Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberseite der Dachhaut definiert.

6.4 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet, wobei die Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen.

Für das Sondergebiet erfolgt keine Festsetzung bezüglich der Bauweise, da hier durch die übrigen Festsetzungen (GFZ, Geschossigkeit, Baugrenzen, Flächen für Stellplätze) die Möglichkeiten der baulichen Nutzung bereits ausreichend geregelt sind.

6.5 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO definiert.

Die festgesetzten Baugrenzen im Sondergebiet orientieren sich an der konkreten Objektplanung. Die Baugrenzen halten hier einen Abstand von 3 bzw. 5 m zu den angrenzenden Grundstücken ein. Im Allgemeinen Wohngebiet halten die Baugrenzen einen 5 m Abstand zu der öffentlichen Verkehrsfläche sowie den angrenzenden Flurstücken ein.

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkone etc. über die festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise zugelassen werden, um die Gestaltungsfreiheit nicht zu stark einzuschränken und eine individuelle Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen. Diese Überschreitung der Baugrenzen ist jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe zulässig.

Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan sind die Grenzabstände des § 5 NBauO zu berücksichtigen.

6.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baugrenzen) allgemein zulässig.

Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sind im Sondergebiet nur innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.7 Verkehrsflächen / Erschließung

Der Anschluss des Plangebietes an die Sondermühlener Straße sowie den Becker's Kamp wird durch Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Für das Sondergebiet sind zwei Ein- und Ausfahrten geplant, die ebenfalls in der Planzeichnung eingetragen sind.

Bei der Ein- und Ausfahrt in der Mitte kann die Zufahrt nur einseitig von der linken Seite und die Abfahrt von der Mitte bzw. rechten Seite erfolgen. Die östliche Ein- und Ausfahrt ist beidseitig möglich.

Im Westen des Sondergebietes werden im Rahmen der Objektplanung zwei fußläufige Verbindungen zur Straße „Becker's Kamp“ geschaffen.

Das Allgemeine Wohngebiet wird über den bestehenden Becker's Kamp erschlossen. Im Westen wird eine Verbindung zu den weiteren Grundstücken in zweiter Reihe geschaffen und über 4 m breite Privatwege gesichert.

6.8 Grünordnerische Festsetzungen

Stellplatzanlagen im Sonstigen Sondergebiet sind nach der folgenden Maßgabe zu begrünen: Pro 5 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum aus der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft raumbildend in natürlichem Wuchs zu unterhalten. Für die Pflanzungen sind 3 x verpflanzte Bäume, Hochstamm, gradliniger Wuchs mit einem Stammumfang von 14/16 cm, Drahtballierung zu verwenden. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

Artenliste:

Ergänzung im weiteren Verfahren

6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird durch die Festsetzung der mit „Gehrechten (G), Fahrrechten (F) und Leitungsrechten (L) zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger“ (GFL) die Erschließung von weiteren Grundstücken in zweiter Reihe im Osten des Plangebietes über 4 m breite Privatwege gesichert. In diesen Privatwegen wird keine öffentlich gewidmete Kanalisation verlegt, so dass diese privat durch die Anlieger herzustellen ist.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Privatwege nicht durch die öffentliche Müllabfuhr befahren werden. Daher sind die Müllsammelbehälter am Abfuhrtag an der öffentlichen Verkehrsfläche zur Entleerung bereitzustellen.

Die im Plan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) sind jedoch nicht la-gegenau festgesetzt. Ihre genaue Lage wird von der endgültigen Zuschnitten der einzelnen Baugrundstücke abhängen.

Zur Sicherung der Erschließung sind die Leitungsrechte im Grundbuch / Baulastenverzeichnis einzutragen.

Dabei sind die Rechte der gemeinsam betriebenen Leitungen in den Grundbüchern aller Eigentümer der entlang Leitungsrechte gelegenen Grundstücke einzutragen und es ist für die gemeinsamen Leitungen eine Grunddienstbarkeit aller Grundstückseigentümer untereinander in den Grundbüchern erforderlich.

6.10 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Ortslage von Wellingholzhausen ist auch in der Umgebung des Plangebietes in der Vergangenheit wiederholt von Überflutungen durch Starkregenereignisse betroffen gewesen. Die vorhandene Kanalisation ist hydraulisch nicht in der Lage, solche Starkregenereignisse vollständig abzuleiten. Daher verfolgt die Stadt Melle das Ziel, durch dezent-

rale Retentionsmaßnahmen die Folgen solcher Starkregenereignisse und daraus resultierende Überflutungsschäden zu puffern und zu minimieren.

Das hier in Rede stehende Plangebiet liegt in einem Bereich, der für die Errichtung solcher Rückhalte- und Pufferbereiche grundsätzlich geeignet ist.

Daher wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens geprüft, ob z.B. im Bereich des in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes im unteren Bereich entlang der Straße Beckers Kamp eine „Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“ gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt werden kann, die zu einer Entlastung der Entwässerungssituation beitragen kann.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen u.ä. stellen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet.

7.1 Einfriedungen

Einfriedungen privater Grundstücke sind ausschließlich als Hecken oder als durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken zulässig.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Bei Eckgrundstücken kann die maximale Höhe der Einfriedung ausnahmsweise bei den von der erschließenden Straße abgewandten Grundstücksgrenzen auf 1,80 m erhöht werden.

Sonstige Baustoffe und Bauteile (z.B. Metall- und Holzzäune) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecken integriert werden, dass sie von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus optisch nicht wahrnehmbar sind.

7.2 Gestaltung privater Grundstücksflächen/ Vorgärten

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Vorgärten sind zu mindestens 50% 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. Wasser- und undurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Als Vorgarten ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche und vorderer Hauskante definiert. Nebenanlagen gem. §§ 12, 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Entlang der Straße Beckers Kamp sind in dem Allgemeinen Wohngebiet nur Stützmauern zulässig, die eine Höhe von 1 m über der Straßenoberkante der Straße Beckers Kamp nicht überschreiten.

Hierdurch soll eine Grundbegrünung des Plangebietes gewährleistet und untypische Gartengestaltungen (z.B. „Schottergärten“), die nur eine geringe ökologische und klimatische Wirkung haben, vermieden werden.

7.3 Materialien Stellplätze

Stellplätze innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zu errichten. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Stellplatzbefestigungen wird zu einer Reduzierung des Oberflächenabflusses und zu einer Minderung der Auswirkungen von Versiegelungen (z.B. reduzierte Grundwasserneubildungsraten) beigetragen.

7.4 Dachneigung/ Dachbegrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind geneigte Dächern nur als Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25°-30° zulässig. Flachdächer sind mit einer Dachneigung von 0°-5° auszuführen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind grundsätzlich Garagen/Carports, die mit einem Flachdach bzw. einer Dachneigung < 15° errichtet werden, sowie alle Flachdächer der Hauptgebäude flächendeckend extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Teilflächen mit technischen Einrichtungen und Belichtungsflächen. Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Die Dachbegrünung von Hauptgebäuden ist mit einem Aufbau von mindestens 12 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Belange von Natur und Landschaft spielen bei der vorliegenden Bauleitplanung eine besondere Rolle. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargelegt werden (Teil II der Begründung).

8.1 Eingriffsbilanzierung / Externe Kompensation

Im Rahmen des Planverfahrens wird auch die gem. § 1a (3) BauGB gebotene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, in der der gegenwärtige planungsrechtliche Zustand des Plangebietes mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenüber gestellt werden wird.

Durchführung im Rahmen des weiteren Planverfahrens.

8.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die artenschutzrechtlichen Belange, die sich durch die Anwendung des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben, zu berücksichtigen.

Durchführung im Rahmen des weiteren Planverfahrens.

9 BELANGE DES BODENSCHUTZES

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann es zu Neuversiegelungen insbesondere im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes kommen. Das festgesetzte Sondergebiet ist bereits überwiegend bebaut und versiegelt. Die natürlich anstehenden Böden sind mit Ausnahme des südöstlichen Planbereiches (WA-Gebiet) nicht mehr vorhanden.

In den neu überbauten Bereichen gehen die Funktionen des Bodens als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (BBodSchG vom 17. März 1998, LBodSchG vom 9. Mai 2000).

überwiegend verloren.

Durch die Planung wird die Inanspruchnahme anderer Flächen im Bereich des Siedlungsrandes und eine damit verbundene Ausbreitung der Siedlungsstrukturen in die freie Landschaft vermieden, so dass in diesen Bereichen die Bodenfunktionen einschließlich der Nutzungsmöglichkeiten durch die Landwirtschaft erhalten bleiben.

Die im Plangebiet bei den Baumaßnahmen anfallenden Mutterböden sind gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

10 ERSCHLIESSUNG

10.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes erfolgt über zwei geplante Ein- und Ausfahrten an der „Sondermühlener Straße“. Zusätzlich werden zwei fußläufige Verbindungen von der Straße „Becker's Kamp“ zum Sondergebiet hergestellt.

Das Allgemeine Wohngebiet wird über die bestehende Straße „Becker's Kamp“ erschlossen. Zusätzlich wird die Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gewährleistet.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die fußläufig zu erreichende Haltestelle „Wellingholzhausen Beckerskamp“ angebunden. Hier verkehren die Linien 309, 318 sowie N309. Diese Buslinien führen zur Wellingholzhausener Schule oder zum Meller ZOB.

10.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss des Plangebietes an das im Bereich Beckers Kamp und Sondermühlener Straße vorhandene Trennsystem (getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser).

Da insbesondere der vorhandene Regenwasserkanal hydraulisch ausgelastet ist, sind innerhalb des Plangebietes Retentionsmaßnahmen erforderlich, die den Regenwasserabfluss von den jeweiligen Baugrundstücken auf die heutige, natürliche Abflussspende begrenzen. Dazu geeignet ist z.B. die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort oder die Retention des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswasser in geeigneten Rückhalteeinrichtungen (z.B. Zisternen, Stauraumkanäle).

Festsetzungen im Verlauf des weiteren Planverfahrens. Ein Bodengutachten wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens erstellt.

10.3 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Abfällen wird durch die öffentliche Müllabfuhr sichergestellt.

10.4 Energieversorgung

Der örtliche Energieversorger stellt den für das Vorhaben erforderlichen Strombedarf bereit.

10.5 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt über das bereits vorhandene Trinkwassernetz und die entsprechenden Löschwasserentnahmestellen (Hydranten).

11 HINWEISE

11.1 Archäologische Befunde

Archäologische Befunde gem. §14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 05411323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

11.2 Artenschutzrechtliche Bestimmungen gem. §44 BNatSchG

Bau- und Erschließungsmaßnahmen, die z.B. durch die Rodung von Gehölzen zu einer Entfernung von Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung der Verbotsbestände des §44 BNatSchG führen, dürfen nur nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen Anfang August und Anfang März) durchgeführt werden.

11.3 Versorgungsleitungen

Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen endverlegten Versorgungsleitungen und Kommunikationsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Die Bauausführenden Firmen haben sich vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen in Verbindung zu setzen, damit der Verlauf der Versorgungseinrichtungen vor Ort angezeigt werden kann. Bei Arbeiten im Bereich der Telekommunikationsleitungen muss ein Abstand eingehalten werden, der eine Schädigung ausschließt. In Leitungsnähe sind die Endarbeiten unbedingt von Hand mit äußerster Vorsicht, nach Absprache mit Versorgungsträgern durchzuführen.

11.4 Hinweise zu Umweltbelangen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von regenerativen Energien, und die Minimierung von versiegelten Flächen durch wasserdurchlässige Materialien u. ä. bei der Planung des Gebäudes und der Außenbereiche Berücksichtigung finden sollten.

11.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist in einer der örtlichen Verhältnisse entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gem. Nds. Brandschutzgesetz sicherzustellen. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (48 m³/h über 2h) müssen, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung, dem DVGW - Arbeitsblatt W 405 entsprechen.

11.6 Regenwasserretention

Die Verwendung von Regenwasserzisternen wird empfohlen. Hierdurch wird z.B. die Nutzung von Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und die Gartenbewässerung möglich.

12 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bestand, ca.	B-Plan Sondermühlener Straße/ Beckers Kamp, ,ca.
Fläche gem. § 34 BauGB (Flst. 48, 49, 47/1 tlw.)	6.170 m²	-
Lagerfläche/ Schotter	1.686 m²	-
Intensivgrünland	3.236 m²	-
Gehölzstreifen	771 m²	-
Sondergebiet	-	7.125 m²
Allgemeines Wohngebiet	-	4.738 m³
Gesamt, ca.	11.863 m²	11.863 m²

13 KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadt Melle entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Die Änderung der Erschließungsanlagen (technische Infrastruktur, Wasser, Abwasser) und Verkehrsflächen werden von dem Investor getragen und durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Melle gesichert.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

TEIL II: UMWELTBERICHT

Entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808) ist für alle Bauleitplanungen im Regelverfahren ein Umweltbericht zu erstellen. Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden in die Umweltprüfung zum Entwurf des Bebauungsplanes einfließen.

Nachfolgend sind die derzeit bekannten umweltrelevanten Informationen schutzgutbezogen aufgeführt:

SCHUTZGUT	VORLIEGENDER SACHSTAND	BEMERKUNG
Schutzgebiete	- Das Plangebiet befindet sich außerhalb geschützter Bereiche - Das nächste Landschaftsschutzgebiet „Teutoburger Wald“ (LSG OS 049) befindet sich in 250 m Entfernung - Das nächste FFH Gebiet „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“ (FFH- NR 69) befindet sich in rd. 1,5 km Entfernung	Auf Grund der Entfernung keine direkten Auswirkungen erkennbar
Schutzgut Mensch/ Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	Ausschlaggebend für die Wertigkeit eines Planungsraumes für den Menschen und sein Wohlbefinden sind Aspekte wie Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Grün- und Freiflächen sowie Luftschadstoffe, Licht- und Lärmimmissionen oder elektromagnetische Felder. - Das Plangebiet befindet sich im östlichen Kernsiedlungsbereiches und grenzt im Norden und Westen an Wohngebiete an sowie im Osten an eine landwirtschaftliche Fläche - Dem weiteren Umfeld wird durch die Nähe zu attraktiven Landschaftsbestandteilen wie den landwirtschaftlichen Flächen sowie dem Teutoburger Wald eine Erholungsfunktion zugewiesen - Die vorhandenen und durch die Planung hinzukommenden Emissionen bzw. Immissionen und deren Auswirkungen auf immissionssensible Wohnnutzungen werden durch ein Gutachten geprüft.	Können nach Vorlage des Immissionsgutachtens bewertet werden.

SCHUTZGUT	VORLIEGENDER SACHSTAND	BEMERKUNG
	Es besteht eine Vorbelastung u.a. durch die derzeit zulässigen Nutzungen im Plangebiet und angrenzender Gewerbebetriebe sowie Straßenverkehrslärm	
Schutzgut Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Grundlage der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere ist die Erfassung der Biotop- und Habitatausstattung des Plangebietes sowie direkt angrenzender Bereiche - Das Plangebiet ist bereits intensiv durch anthropogene Nutzungen geprägt und ist zum Teil versiegelt - Das Plangebiet hat aufgrund der Lage im Siedlungsbereich lediglich eine geringe Bedeutung für geschützte und streng geschützte Arten - Es sind typische Gartenvögel zu erwarten - Durch den Abriss der Gebäude können potenzielle Brut- und Lebensstätten verloren gehen (z.B. gebäudebewohnende Arten wie Fledermäuse) - Der östliche Gehölzstreifen grenzt an die freie Landschaft, so dass dort auch entsprechende Arten der Siedlungsränder vorkommen können (z.B. Feldsperling).	Prüfung im Rahmen der durchzuführenden Artenschutzprüfung.
Schutzgut Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Grundlage der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere ist die Erfassung der Biotop- und Habitatausstattung des Plangebietes sowie direkt angrenzender Bereiche. - Das Plangebiet ist bereits zum Teil bebaut und versiegelt. Besondere Biotopstrukturen sind nicht vorhanden - Die vorhandenen Gehölzstrukturen können durch die Planung beeinträchtigt werden, auch wenn diese außerhalb der Baugrenzen liegen (z.B. Beeinträchtigung des Wurzelraumes und der Kronen)	Prüfung nach Durchführung der Biotoptypenkartierung/ Eingriffsbilanzierung
Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	- Mit dem Vorhaben wird eine bereits versiegelte Fläche (Abgängige Lagerhalle/ Getränkemarkt) im Norden des Plangebietes mit einem Einzelhandel überplant - Weiterhin wird eine unbebaute Fläche, die derzeit vorwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, im Süden des Plangebietes in Anspruch genommen, die ebenfalls bereits teilweise gewerblich genutzt wurde (Lager- und Verladefläche)	-

SCHUTZGUT	VORLIEGENDER SACHSTAND	BEMERKUNG
Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	- Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer - Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten - Das nächste Überschwemmungsgebiet „Uhlenbach“ (KRIS-NR 74049240005) befindet sich in 350 m Entfernung - Das nächste Trinkwasserschutzgebiet „Wellingholzhausen 1“ Schutzzone 3 befindet sich in 520 m Entfernung - Durch die bestehenden Versiegelungen ist die Grundwasserneubildungsrate bereits eingeschränkt.	-
Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	- Die natürlichen Bodenhorizonte sind überwiegend bereits gestört oder nicht mehr vorhanden (Geländemodellierungen, Überbauungen) - Geschützte Bodentypen sind nicht vorhanden	-
Schutzgut Biologische Vielfalt (§ 1 Abs.6 Nr.7 i) BauGB)	Biodiversität oder biologische Vielfalt bedeutet „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten (genetische Vielfalt) und zwischen den Arten (Artenvielfalt) und die Vielfalt der Ökosysteme und entsprechend der Interaktionen darin.“ (Artikel 2 der <i>Convention on Biological Diversity</i>, CBD 1992). Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind gegenwärtig nicht erkennbar	-
Schutzgut Klima/ Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	- Klimatisch dem ozeanisch- kontinentalen Übergangsbereich Mitteleuropas zuzuordnen - Subatlantischem Klima mit kontinentalen Einflüssen ausgesetzt - Wetter ist wechselhaft und unbeständig - Sommer sind mäßig warm, die Winter sind meist mild - Jahresschwankung der Jahrestemperatur relativ gering	-
Schutzgut Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	- Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes geprägt durch die Lage am Siedlungsrand - Das Plangebiet wird von einer gewerblichen Nutzung geprägt - An das Plangebiet grenzen Wohnhäuser sowie östlich Ackerflächen und Grünlandbereiche - Die vorhandenen Gehölzstrukturen wirken als visuelle Abschirmung	-

SCHUTZGUT	VORLIEGENDER SACHSTAND	BEMERKUNG
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	- Bodendenkmäler gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW sowie Baudenkmäler gem. § 2 Abs. 2 DSchG sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt - Fern- oder Sichtbeziehungen zu außerhalb des Plangebietes gelegenen Denkmälern werden nicht beeinträchtigt	-
Wechselwirkungen zwischen den sogenannten Schutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	Die einzelnen Schutzgüter stehen naturgemäß in permanenter Wechselwirkung zueinander, da sie in einem Wirkungsgefüge miteinander verbunden sind. Veränderungen wirken sich daher selten nur auf ein Schutzgut aus, sondern häufig, zumindest mittelbar, auf mehrere Schutzgüter. Z. B. wird eine Veränderung des Wasserhaushaltes einer Fläche eine Veränderung der Vegetation und damit eine Veränderung der Fauna mit sich bringen	Prüfung im Rahmen der Umweltprüfung.