ENTWURF

STADT MELLE

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AUF DER PLECKE“

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

B E G R Ü N D U N G

DER UMWELTBERICHT MIT ANLAGEN IST ALS GESONDERTER TEXTTEIL BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

BEARBEITET DURCH: **STAND: 07.12.2020**

PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN
SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG STADTPLANUNG BAULEITPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG FREIRAUMPLANUNG DORFERNEUERUNG

Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS / SRL

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Planungsrechtliche Hinweise	3
2	Planungsanlass	3
3	Lage und Größe des Plangebietes	3
4	Bauleitplanerische Gesichtspunkte	5
5	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben	6
5.1	Fachgesetze	6
5.2	Fachplanungen	8
6	Bestand	10
7	Standortbegründung	10
8	Bebauungskonzept, Erläuterung der Festsetzungen	12
8.1	Art der baulichen Nutzung	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen	13
8.3	Verkehrserschließung	14
8.4	Grünflächen	14
8.5	Festsetzungen in Textform	15
8.5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
8.5.2	Baugestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	16
9	Klimaschutz, Energieeinsparung	18
10	Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange	18
11	Ver- und Entsorgung, Hoch- und Trinkwasserschutz	24
12	Brandschutz	25
13	Belange der Denkmalpflege, Bodenfunde	26
14	Flächenbilanz	26
15	Stellplatzempfehlungen	26
16	Finanzierung der Erschließung	27
17	Bodenordnung	27
18	Auslegungsvermerk	27

1 Planungsrechtliche Hinweise

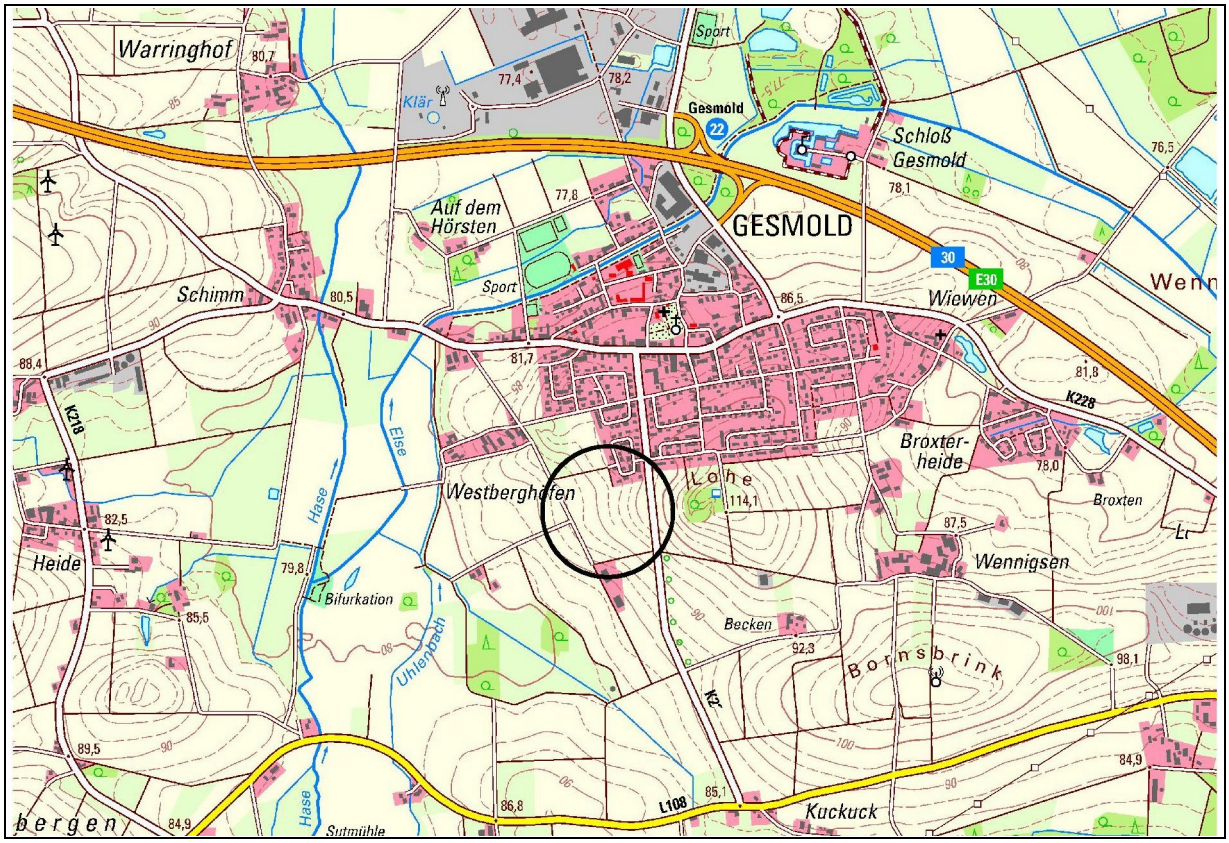
Der entsprechend § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) erforderliche Umweltbericht (inkl. Anlagen) zum Bebauungsplan (B-Plan) ist als gesonderter Textteil Bestandteil der vorliegenden Begründung.
Mit Inkrafttreten des B-Plans „Auf der Plecke“ verliert der rechtswirksame B-Plan „In den Drehen“ in den Bereichen, in denen er vom B-Plan „Auf der Plecke“ überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung.

2 Planungsanlass

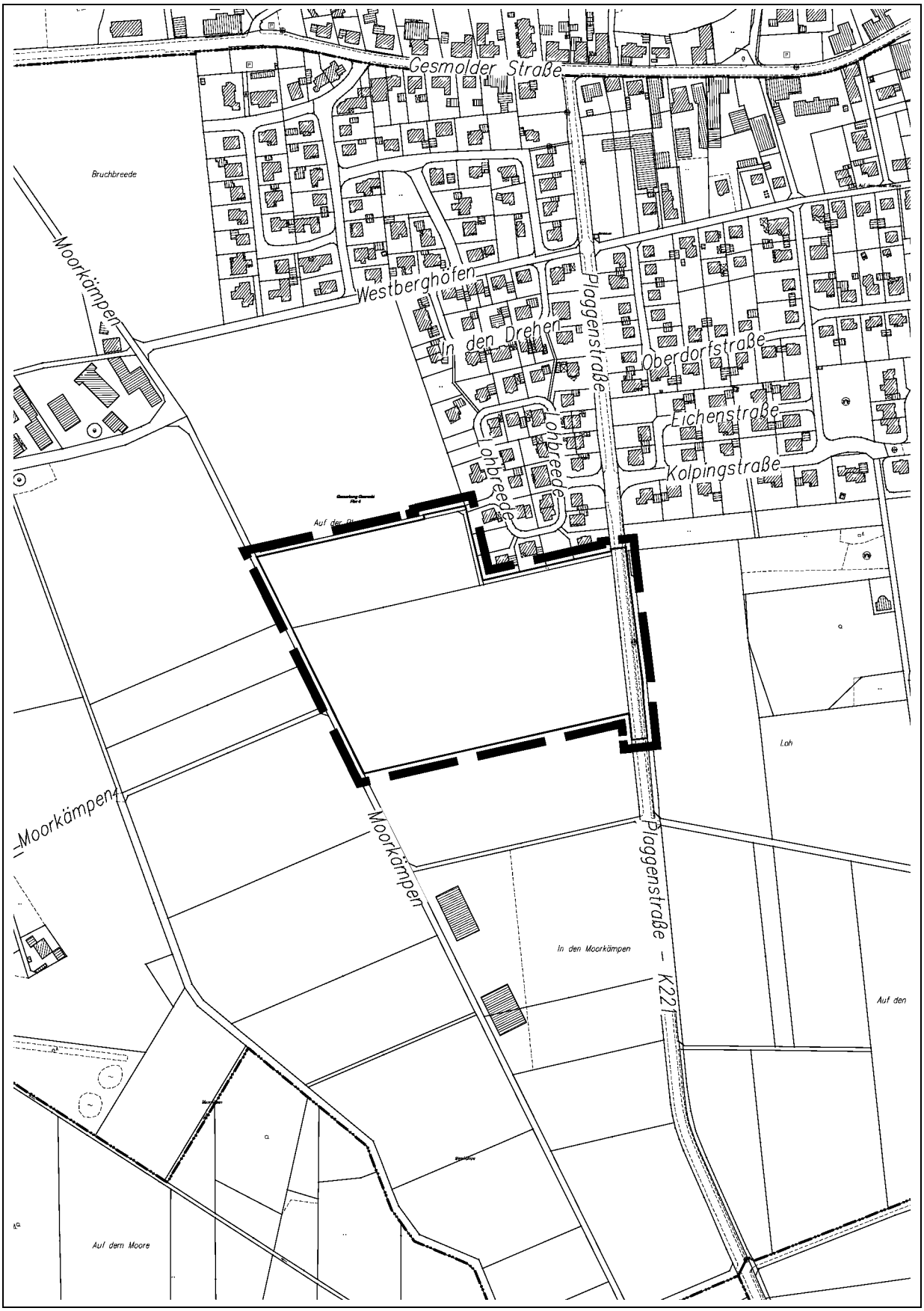
In Melle besteht aktuell eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, jedoch ist keine der Nachfrage entsprechende Anzahl von Wohnbaugrundstücken verfügbar. Die Stadt Melle hat die Aufstellung des B-Plans „Auf der Plecke“ beschlossen, um insbesondere den Wohnstandort Melle - Gesmold durch die Ausweisung eines neuen Wohngebietes zu sichern und zu entwickeln. Damit erhalten in der vorliegenden Planung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen ein besonderes Gewicht.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 5,2 ha große Plangebiet liegt am Südrand der engeren Ortslage des Ortsteils Gesmold, zwischen der Plaggenstraße (K 221) im Osten und der Straße „Moorkämpen“ im Westen.



Stadt Melle B-Plan „Auf der Plecke“ Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Original: ALKIS, LGLN

Stadt Melle B-Plan „Auf der Plecke“	Plangebiet	M. 1 : 5.000

4 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

Nach § 1 BauGB ist es **Aufgabe der Bauleitplanung**, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des BauGBs vorzubereiten und zu leiten (Abs. 1). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Abs. 3). Das BauGB fordert auch, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind (Abs. 4).
Als **Planungsziele** fordert das BauGB unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die erhaltenswerten Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Bei dem vorliegenden Planverfahren werden die genannten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie die zahlreichen unter § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt und gegen- und miteinander abgewogen.
Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen und landschaftsgerechten Weise zu vollziehen. Die Stadt Melle beabsichtigt, die Möglichkeiten des BauGBs zur Förderung einer umweltverträglicheren Entwicklung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zu nutzen. Dies zeigt sich auch bei der vorliegenden Planung. So wird z. B. die Grundflächenzahl (GRZ) im überwiegenden Teil des Plangebietes (WA 1) auf 0,3 festgesetzt. Hiermit wird die Bodenversiegelung auf 30% begrenzt. Gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wären 0,4 zulässig. Ergänzend wird durch die planungsrechtliche Festsetzung in Textform 2.3 eine Überschreitung der GRZ nur zugelassen, wenn Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig befestigt werden. Durch diese Festsetzungen wird ein sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden gefördert. Die Stadt Melle sieht hier ein verantwortungsvolles Handeln in Form des vorausschauenden Ordnens. Damit wird sie dem Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Bauleitplanung gerecht, die ja funktional gesehen:

- „Angebotsplanung durch Schaffung eines bestimmten Angebotes für die Grundstücksnutzung - beispielsweise im Wege der Ausweisung neuer Gewerbeflächen,
- Auffangplanung durch Abschätzung und Einbindung einer voraussichtlichen städtebaulichen Entwicklung und

- Entwicklungsplanung vornehmlich durch planerische Aktualisierung und Konkretisierung der sich aus der Situationsgebundenheit des Grundeigentums ergebenden Schranken der Baufreiheit zwecks zukunftsorientierter Lenkung der Grundstücksnutzung i. S. des städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde (ist).“[1]

5 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

5.1 Fachgesetze

Schutzgebietsystems Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist ein Plan bzw. ein Projekt im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für das u. a. nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf gemeldete oder potenzielle Schutzgebiete des Schutzgebietsystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.

Rund 480 m westlich des Plangebietes besteht das FFH-Gebiet "Else und obere Hase" (EU-Kennzahl 3715-331). Die Planung greift nicht in das bestehende FFH-Gebiet ein, erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Es werden vielmehr im Zuge der Planung im Niederungsbereich der Else, und somit im näheren Umfeld des FFH-Gebietes, rund 150 m bzw. 540 m östlich des FFH-Gebietes, zwei Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bereitgestellt und naturnah entwickelt. Diese Maßnahmen haben positive Auswirkungen auf das FFH-Gebiet.

Andere FFH-Gebiete weisen einen Abstand von mehreren Kilometern zum Plangebiet auf, wodurch erhebliche Beeinträchtigungen auf diese Gebiete ausgeschlossen werden können.

Für die vorliegende Planung ergaben sich zudem keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von Gebieten gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine Hinweise auf potenziell erheblich beeinträchtigte prioritäre Arten oder prioritäre Lebensräume (im Sinne der Anhänge I und II der FFH-RL). Zusammenfassend ergibt sich die Prognose, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem NATURA 2000 von dieser Planung ausgehen werden.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der im Umfeld liegenden NATURA 2000-Gebiete im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. i) BauGB sind nicht von der Planung betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten sind auch unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Für den Bereich des ca. 450 m westlich des Plangebietes bestehenden FFH-Gebiets „Else und obere Hase“ besteht mittlerweile auch eine Landschaftsschutzgebietsverordnung (Landkreis Osnabrück, Verordnung vom 11.03.2019) mit identischem Geltungsbereich.

Eingriffsregelung nach Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Der B-Plan selbst stellt keinen Eingriff gemäß BNatSchG dar, er schafft jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für Eingriffe und hat somit auch die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Eingriffsregelung (inkl. Ausgleich) zu regeln. In der Planung muss dargestellt werden, inwieweit die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Die Eingriffsregelung wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung im Zuge der Umweltprüfung berücksichtigt und als gutachtliche landespflegerische Fachbeurteilung in den Umweltbericht integriert. Aus den Ergebnissen der landespflegerischen Fachbeurteilung werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich abgeleitet, die u. a. planungsrechtlich im B-Plan festgesetzt werden können (s. ausführlicher Kapitel 2.3 ff des Umweltberichts). Im Rahmen der Abwägung entscheidet die Kommune abschließend über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

[1] Grotefels, in: Hoppe/Grotefels, ÖffBauR; München 1995, Seite 93

Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. Im § 44 BNatSchG heißt es:

> „(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs - , Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen
>
> 1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
> 2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
> 3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
>
> Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Eine Artenschutzprüfung (BIO-CONSULT, 31. Juli 2019) wurde im Zuge des Planverfahrens erarbeitet und ist Anlage des Umweltberichtes. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse wurden in der Planung berücksichtigt (siehe ausführlicher in Kapitel 2.1.6.4 des Umweltberichts).

Immissionsschutz, Altlasten, Kampfmittel

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der zukünftig von ihm ausgehenden Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImschG) mit den zugehörigen Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und einschlägigen technischen Richtlinien (z. B. 16. BImSchV, TA Lärm, TA Luft, Geruchs- Immissionsrichtlinie, DIN 18005) zu berücksichtigen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind insbesondere Immissionen durch Verkehrslärm, sowie Betriebslärm und Gerüche aus der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Auswirkungen durch Verkehrslärm sowie durch Betriebslärm eines landwirtschaftlichen Betriebes wurden zwei Fachgutachten (beide RP Schalltechnik, 05.11.2020) erstellt und im Zuge der Planung berücksichtigt.

Zur Beurteilung der auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Immissionen durch Gerüche aus der Landwirtschaft wurde eine Geruchsimmissionsprognose von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (29.11.2019) erstellt.

Gemäß dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück befinden sich im Umfeld des Plangebietes drei Flächen, die im Altlastenkataster des Landkreises verzeichnet sind (siehe http://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver):

- Ein Altlastverdachts-Standort (KRIS-Nr. 74079240 060) nördlich der Gesmolder Straße in ca. 580 m Entfernung zum Plangebiet in der bebauten Ortslage Gesmolds,

- eine flächige Altablagerung (KRIS-Nr. 74069240 055) mit einer Entfernung von rund 340 m zum Plangebiet liegt in der Feldflur östlich der Plaggenstraße, nördlich eines Feldweges und nördlich des Wenningser Rings. Diese Altablagerung steht lt. Geodatenserver derzeit unter Beobachtung,
- eine weitere flächige Altablagerung (KRIS-Nr. 74069240 056) der Kategorie "Altlastverdacht" besteht in der Feldflur unmittelbar südlich des Wenningser Rings, mit einem Abstand von rund 525 m zum Plangebiet.

Hinweise auf Kampfmittel liegen nicht vor.

Hochwasserschutz
Das Plangebiet liegt außerhalb gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete (ÜSG) sowie außerhalb von Hochwassergefahrengebieten (HQextrem-Bereichen).
Das festgesetzte ÜSG "Hase (Kronensee-Eversburg)" bzw. das vorläufig gesicherte ÜSG „Hase-4“ sowie das Hochwasserrisikogebiet "HQextrem" von Hase und Else" liegen rund 260 m südwestlich des Plangebietes.
Der Sachstandsbericht vom Tiefbauamt der Stadt Melle[2] verweist auf das Hochwasserproblem des Ortsteils Gesmold und in diesem Zusammenhang unter anderem auf bereits vorgenommene bzw. weitere angedachte Maßnahmen:
Im Hochwasserfall ändert sich das Teilungsverhältnis der Hochwassermengen an der Bifurkation. Während im Normalfall die Else 1/3 der Wassermengen aufnimmt, sind dies im Hochwasserfall 3/4 der dann allerdings deutlich höheren Mengen. Im Rahmen des Meller Hochwasserschutzkonzeptes 2012 wurden verschiedene Maßnahmen vorgesehen, unter anderen Flutrohre und eine Flutmulde im Bereich der Westerhausener Straße (realisiert in 2012), eine Verlegung der Alten Else (geplant für 2021) und die Erneuerung einer Elsebrücke (errichtet in 2012). Im Bereich des Uhlenbaches wurde zudem mit dem UHV 29 zusätzlicher Retentionsraum geschaffen durch Abgrabung im Niederungsbereich des Baches (angelegt 2017/2018).

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus
Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Gesmold. Zur Lösung der daraus ggf. resultierenden Nutzung wurde seitens der Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück in seiner Stellungnahme vom 06.04.2020 die Erstellung eines Hydrogeologischen Gutachtens gefordert, das sich mit den möglichen Auswirkungen einer Bebauung auf die Trinkwasserqualität, die potenzielle Gefährdung der Trinkwassergewinnung sowie mögliche negative Auswirkungen auf den Brunnen Gesmold auseinandersetzt. Dieses Gutachten (CONSULAQUA, November 2020) ist Anlage des Umweltberichtes und wurde bei der Planung berücksichtigt.
Rund 100 m östlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG) "Das Loh bei Gesmold", welches von der Planung nicht berührt wird.
Rund 450 m bis 700 m westlich des Plangebietes verlaufen die Fließgewässer "Uhlenbach", "Else" und "Hase", bei denen es sich um Fließgewässer gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) handelt. Else und Hase werden als prioritäre Fließgewässer geführt. Für die Hase besteht ein Gewässerentwicklungsplan.

5.2 Fachplanungen

Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)
In der Neubekanntmachung des LROP Niedersachsen (2017) wird der Stadt Melle die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)
Die Stadt Melle wird im RROP des Landkreises Osnabrück als Mittelzentrum (aus LROP) sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ bestimmt. Der Stadt

[2]Stadt Melle -Tiefbauamt -, Schutzmaßnahmen vor Hochwasser und urbanen Sturzregen im Melle, Sachstandsbericht 2019, Melle 2019, S. 12 ff

Melle wird dabei zudem die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ zugewiesen. Der Ortsteil Gesmold ist in der RROP-Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 mit der Funktion „Herausgehobener Nahversorgungsbereich“ gekennzeichnet.
Das Plangebiet liegt ferner in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Die bauliche Nutzung (z. B. für Wohnungsbau) ist i.d.R. in Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung bzw. in Trinkwassergewinnungsgebieten (hier Schutzzone III) nicht ausgeschlossen (vgl. hierzu die "Praxisempfehlungen für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden, Handlungshilfe Teil II, Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen für Grundwasserentnahmen“, NLWKN Grundwasser Band 17, Kapitel 4, S. 89 "Ausweisen von Baugebieten"). Die Schutzgebietsverordnung zum Wasserschutzgebiet ist jedoch grundsätzlich zu beachten. So unterliegt u.a. das Errichten baulicher Anlagen als geschlossene Siedlung mit Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 20cb der Wasserschutzgebietsverordnung vom 17.12.1985 der wasserbehördlichen Genehmigungspflicht.
Das Plangebiet liegt ferner in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragpotentials.

Landschaftsrahmenplan (LRP)
Der LRP des Landkreises Osnabrücks 1993 kennzeichnet das Plangebiet als schutzwürdig für eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet. Als Anforderung an die Landwirtschaft werden die Minderung des Dünger- und Pestizideinsatzes sowie die Minderung der Gülleaufbringung genannt. Für das Plangebiet wird zudem die Konkretisierung von Auflagen in vorhandenen Wasserschutzgebieten angeregt.

Landschaftsplan (LP)
Der LP der Stadt Melle ordnet in der Karte 1 (Landschaftsökologische Raumeinheiten) das Plangebiet der Löß-Hügellandfläche (L2) zu. Demnach handelt es sich um flachhängige Lößbecken und Hangfußlagen, mit frischen, staunassen oder örtlich schwach staunassen tonigen Schluffböden mit Lehm und Ton im Unterboden, örtlich Nassstellen, die leicht erodierbar sind.
Karte 2 (Wasser) weist auf die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet gem. NWG §§ 48 ff. hin. Das Plangebiet besitzt zudem eine Grundwasser-Neubildungsrate / Jahr der Kategorie II (> 100 - 200 mm).
In Karte 3 (Boden) wird auf die aktuell "mittlere bis große" Gefährdung durch Wassererosion hingewiesen.
Karte 4 (Luft) stellt bestehende Grünlandkomplexe in der Hase-Else-Niederung westlich des Plangebietes als Kaltluft-Produktionsraum sowie als Kalt- und Frischluft-Transportbahn dar.
In Karte 5 a (Lebensgemeinschaften) werden westlich der Else zudem wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt.
Die Karten 5 b (Schutzgebiete), und 7 (Belastungen und Gefährdungen) machen für das Plangebiet keine Aussagen.
Karte 6 (Vielfalt, Eigenart und Schönheit) stuft den westlichen Teilbereich des Plangebietes als Bereich mit einem "Landschaftsbild mit geringer Bedeutung" und den östlichen Teil als "Landschaftsbild mit allgemeiner Bedeutung" ein. Die westlich liegenden Flächen im Bereich von Hase und Else sowie der östlich des Plangebietes liegende „Loh“ besitzen demnach auch eine allgemeine Bedeutung, d. h. die Kriterien für Vielfalt, Eigenart und Schönheit werden überwiegend erfüllt.
Die Karte 7 a (Konflikte mit städtebaulicher Entwicklung) weist auf mögliche Konflikte hinsichtlich des bestehenden Wasserschutzgebietes hin.
In Karte 8 (Maßnahmen / Entwicklung) wird für diesen Raum und südlich liegende Flächen eine Anreicherung des strukturarmen Agrarraums empfohlen.

Flächennutzungsplan / B-Plan
Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Melle ist das Plangebiet nahezu vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich im äußersten Südwesten ist ein kleiner

Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine geringfügige Abweichung von den Darstellungen des FNPs im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Anpassung des FNPs erfolgt im Rahmen einer künftigen Änderung. Im FNP wird zudem auf die Lage im Wasserschutzgebiet hingewiesen.
Unmittelbar nördlich grenzt der rechtskräftige B-Plan „In den Drehen“ an. Im Bereich des Flst. 296 wird der räumliche Geltungsbereich dieses B-Plans geringfügig überlagert, ausgewiesen ist für diesen Bereich im B-Plan „In den Drehen“ ein öffentlicher Pflanzsteifen. Mit Inkrafttreten des B-Plans „Auf der Plecke“ verliert der rechtswirksame B-Plan „In den Drehen“ in den Bereichen, in denen er vom B-Plan „Auf der Plecke“ überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtssatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3.90 - BVerwGE 85, 289). Ein gesondertes Aufhebungsverfahren zum B-Plan „In den Drehen“ ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.
Für das Plangebiet besteht ansonsten kein B-Plan.

Sonstige Fachplanungen
Es sind keine weiteren Fachplanungen bekannt, die planungsrelevante Vorgaben zu dem vorliegenden Bauleitplanverfahren treffen.

6 Bestand

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Acker genutzt. Im Osten liegt ein Abschnitt der Plaggenstraße (K 221) innerhalb des Plangebietes. Im Norden liegt zudem ein Abschnitt eines unbefestigten Weges innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans.
Nördlich angrenzend bestehen innerhalb des rechtswirksamen B-Plans „In den Drehen“, vorhandene Siedlungsbereiche der engeren Ortslage Gesmolds mit überwiegend lockerer Einzelhausbebauung und Hausgärten. Zur umfassenderen Information wird auf den Umweltbericht verwiesen.

7 Standortbegründung

Die Stadt Melle beachtet grundsätzlich im Rahmen der Bauleitplanung u.a. die generellen Planungsziele und die Planungsleitlinien, wie sie unter § 1 Abs. 5 u. 6 BauGB dargelegt sind. Dies gilt ebenso für die ergänzend unter § 1a BauGB aufgeführten umweltschützenden Belange, wonach z.B. mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.
Eine Aufstellung von Bauleitplänen erfolgt dabei nur dann, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Stadt Melle hat in den letzten Jahren entsprechend des vorhandenen und mittelfristig zu erwartenden Bedarfes neue Baugebiete entwickelt. Aufgrund der anhaltenden großen Nachfrage ist die Neuausweisung von Wohngebieten erforderlich, um die sozialen und demographischen Veränderungen der vergangenen Jahre und die angenommenen zukünftigen Belange im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich zu ordnen.
Durch die vorliegende Planung eines neuen Wohngebietes soll der Ortsteil Melle - Gesmold gesichert und fortentwickelt werden. Durch die verkehrsgünstige Lage an bestehenden Straßen, den unmittelbaren Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche mit Wohnbauschwerpunkt, das vorhandene städtebauliche Entwicklungspotential sowie durch die Verfügbarkeit der Fläche ergaben sich maßgebliche Argumente für das Plangebiet.

Für die Ausweisung des Plangebietes sprechen damit folgende Gründe:

- Das Plangebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt und ist damit das Ergebnis eines umfangreichen Planungs- und Abwägungsprozesses mit anschließender Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.
- Der Bereich grenzt unmittelbar an bestehende Siedlungsbereiche an und ergänzt damit sinnvoll die vorhandenen bebauten Ortsteile.

- Das Areal liegt in einem engen räumlichen Zusammenhang zum Ortskern des Ortsteils Gesmold und zu den vorhandenen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen und ist verkehrstechnisch gut erreichbar.
- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen und der geplanten Baugebietsnutzung können vermieden bzw. bewältigt werden
- Die Fläche ist für bauliche Entwicklung verfügbar.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.
Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Notwendigkeit zur Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen insbesondere damit zu begründen, dass es derzeit keine in ausreichender Anzahl verfügbaren unbebauten Wohngrundstücke mehr gibt und dass ein größerer Pool an zusammenhängenden Bauflächen zur Deckung des Wohnbaubedarfs benötigt wird. Eine große Brachfläche in Melle-Mitte wird momentan entwickelt. Die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale sind somit weitgehend ausgeschöpft. Auch die Aktivierung von Gebäudeleerständen und Baulücken oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung stellen keine geeignete Alternative dar.
Die Stadt hat die Entscheidung zur geplanten Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet wohl abgewägt. Im Kommentar von Battis/Krautzberger/Löhr zum BauGB ist bezüglich § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB folgendes ausgeführt:

> „Durch diese **Schutzgebote** werden die (...) ‘Belange der Land- und Forstwirtschaft’ (...) hervorgehoben. Die Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist jedoch nicht ausgeschlossen, sondern auf den ’notwendigen Umfang’ beschränkt. Die Regelung normiert keine strikte Rechtspflicht. Sie ist vielmehr ’in der Abwägung zu berücksichtigen’ (§ 1a Abs. 2 Satz 3), beinhaltet also eine **’Abwägungsdirektive’** (...). Der Schutz von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald kann im Rahmen der Abwägung im Interesse gewichtiger Planziele (z. B. Deckung eines überörtlichen Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen) wie auch im Interesse anderer gewichtiger Belange (...) zurückgesetzt werden (...). Die Umwidmung bedarf daher in diesen Fällen einer **besonderen Abwägungs- und Begründungspflicht** (...).“[3]

Dieser besonderen Abwägungs- und Begründungspflicht kommt die Stadt in der vorliegenden Planung nach. Die Erforderlichkeit der Planung mit der damit u.a. verbundenen Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen wird in der Begründung und im Umweltbericht nachvollziehbar dargelegt. Die geplante Wohngebietsentwicklung hat in der vorliegenden Bauleitplanung ein besonderes Gewicht und wiegt deutlich stärker als die Belange der Landwirtschaft.
Beim Zusammentreffen geplanter bzw. bestehender konkurrierender Flächennutzungen ist i.d.R. immer eine potentielle Konfliktsituation gegeben. Grundsätzlich gilt, dass die Stadt Melle im Rahmen ihrer Planungshoheit und im Rahmen des rechtlich zulässigen Ermessenspielraumes bei stadtplanerischen Entscheidungsprozessen nach bestem Wissen und Gewissen insgesamt eine ordnungsgemäße und sachgerechte Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB durchführt.
Dies erfolgt in der vorliegenden Planung. In die Abwägung werden alle Belange einbezogen, die nach Lage der Dinge berücksichtigt werden müssen. Dabei soll die jeweilige Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange nicht verkannt werden. Insgesamt soll der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen in

[3] Battis/Krautzberger/Löhr: „BauGB Kommentar“, 14. Auflage, München 2019, § 1a, Rn 9

einer Weise erfolgen, die ein objektives und ausgewogenes Abwägungsergebnis gewährleistet.
Es wird jedoch klar herausgestellt, dass sich die Stadt innerhalb des gesetzlich gesteckten Abwägungsrahmens durchaus in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen Belanges entscheiden kann und oftmals auch muss, wenn sie aufzeigt, wie und in welche Richtung sie sich städtebaulich fortentwickeln will.
Nach Auffassung der Stadt ist das geplante Wohnbaugebiet städtebaulich angemessen und zur Sicherstellung einer nachhaltigen Entwicklung erforderlich.

8 Bebauungskonzept, Erläuterung der Festsetzungen

Die nachfolgende Abbildung zeigt auf Basis des angedachten Parzellierungsplanes ein mögliches Bebauungskonzept als Draufsicht. Das Bebauungskonzept dient der Veranschaulichung und zeigt beispielhaft, neben der geplanten Erschließung und Parzellierung, eine der gemäß der Festsetzungen des B-Plans mögliche Gebäudestruktur.

Abb.: Aktuelles Bebauungskonzept (Beispiel) zum B-Plan “Auf der Plecke”

8.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO:
Das Plangebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen und ist daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In einem WA gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind allgemein zulässig:

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

Durch die Festsetzung als WA lässt sich die Planungsabsicht, Wohnbaugrundstücke bereitstellen zu können, verwirklichen.
Sämtliche nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO durch eine textliche Festsetzung ganz ausgeschlossen und sind nicht Bestandteil des B-Plans. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, weil für sie im Plangebiet und seinem Umfeld weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit besteht und diese Nutzungen tlw. ein erhebliches Konfliktpotential besitzen. Zudem sind aufgrund des bestehenden Wasserschutzgebietes auch Gefahren für das Grundwasser (z. B. durch Unfälle mit Mineralölstoffen) möglichst zu vermeiden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Das Plangebiet wird in drei Bereiche (WA 1 bis WA 3) unterteilt, die hinsichtlich der hier zulässigen Nutzungsdichte eine städtebauliche Staffelung von der Plaggenstraße (höhere Dichte) zur freien Landschaft bzw. zur bestehenden Wohnsiedlung „Im Drehen“ (geringere Dichte) aufweisen:
Das **WA 1** bildet den größten Teilbereich des Plangebietes. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde auf 0,5 festgesetzt. Mit der GRZ von 0,3 wird der maximal zulässige Wert des § 17 Abs. 1 BauNVO unterschritten. Hierdurch wird ein Beitrag zum Erhalt der Bodenfunktionen geleistet, indem u.a. Versickerungsflächen gewahrt bleiben. Die grundsätzlich im gesamten Plangebiet vorgesehene abweichende Bauweise (a) lässt hier Einzel- und Doppelhäuser (E/D) mit maximal zwei Vollgeschossen bis zu einer Baukörperlänge von 25 m in offener Bauweise zu. Zulässig sind hier Wohngebäude mit jeweils maximal zwei Wohnungen.
Nach den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt sollen in der Bauzeile entlang der Plaggenstraße (**WA 2**) Gebäude in offener Bauweise bis maximal 10 m Höhe mit zwingend 2 Vollgeschossen und einem begrüntem Flachdach entstehen. Mit diesen städtebaulichen Rahmenvorgaben soll auch ein angemessener Anteil von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Damit soll den Wohnbedürfnissen weiter Teile der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Dementsprechend wurde die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 festgesetzt. Die abweichende Bauweise (a) lässt hier Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit zwingend 2 Vollgeschossen bis zu einer Baukörperlänge von 25 m in offener Bauweise zu. Zulässig sind hier bei Wohngebäuden in Form von Einzelhäusern max. 6 Wohnungen, bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern jeweils 2 Wohnungen.
Das **WA 3** erhält Festsetzungen, die einen möglichst harmonischen Übergang zum nördlich bestehenden Wohngebiet „Im Drehen“ ermöglichen sollen. Hierzu wird die maximale Höhe für Gebäude mit Satteldach auf 8,50 m festgesetzt. Zulässig sind ferner nur Einzelhäuser (E) mit maximal einem Vollgeschoss (I). Die sonstigen Vorgaben sind identisch mit den Festsetzungen zum WA 1.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in allen WA durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Durch die Vorgabe von Baugrenzen wird eine zu starre Reglementierung hinsichtlich der Baukörperplatzierung verhindert.

Mit der im WA 2 vorgeschriebenen Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) soll eine harmonische Integration des neuen Wohngebiets in das vorhandene Ortsbild gefördert werden. Die Längsachsen der Gebäude sind dabei entsprechend der festgesetzten Stellung auszubilden. Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind bei der vorgesehenen Gebäudestellung möglich.
Weitere Vorgaben (u.a. zur minimalen und maximalen Gebäudehöhe, zur Dachform, zur Gestaltung von Einfriedungen etc.) erfolgen durch textliche Festsetzungen inkl. örtliche Bauvorschriften im B-Plan (siehe Kapitel 8.5).

8.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt von der Plaggenstraße (K 221) aus über eine neue innere Erschließungsstraße. Hierzu wird u.a. auch ein Linksabbieger in der K 221 erforderlich. Dabei wird auch eine Überquerungshilfe für Fußgänger vorgesehen.
Die Vorentwürfe zum Straßenausbau liegen vor und wurden mit dem Fachdienst Straßen des Landkreises Osnabrück vorabgestimmt. Die für den fachgerechten Ausbau der K 221 erforderlichen Verkehrsflächen wurden in den B-Plan aufgenommen. Die konkrete Ausbaupläne sind im Nachgang des Bauleitplanverfahrens mit dem Fachdienst Straßen abzustimmen.

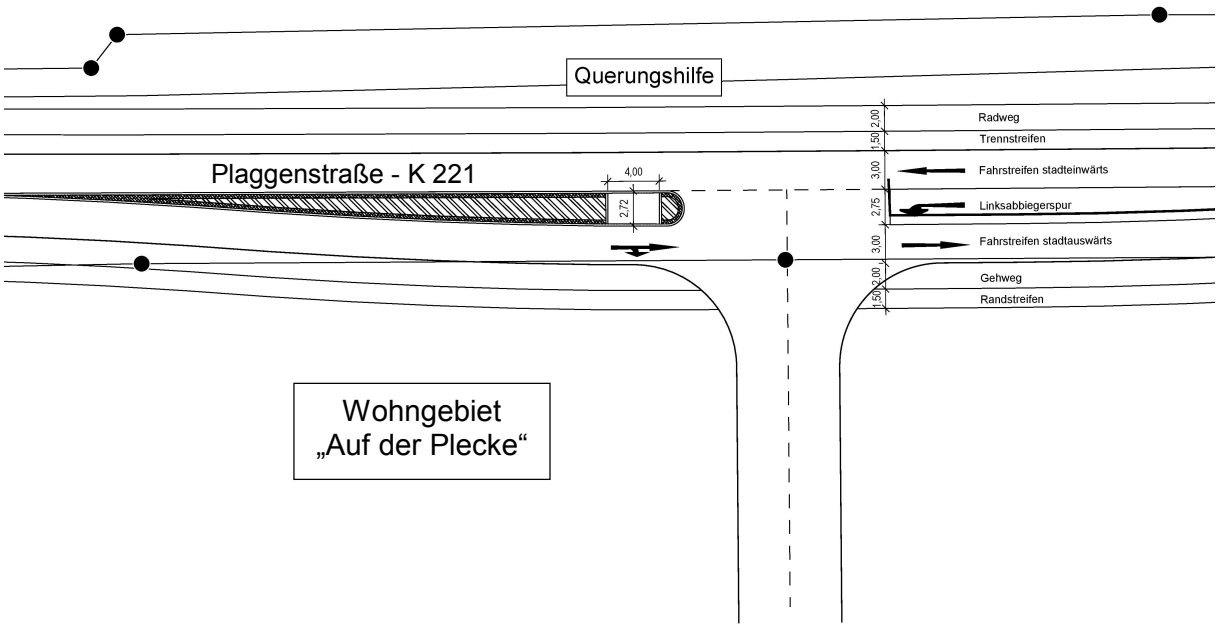


Abb.: Geplanter Linksabbieger mit Querungshilfe im Zuge der Plaggenstraße (HI-Nord Planungsgesellschaft mbH, Vorentwurf Stand 12.11.2020)

Die neue innere Erschließungsstraße wurde in Anlehnung an die „Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06“ dimensioniert. Durch den beabsichtigten Ausbau der Erschließungsstraße sollen multifunktional nutzbare Flächen entstehen, die nicht nur dem Verkehr dienen, sondern sich auch als öffentlicher Raum für soziale Aktivitäten eignen.
Die Fuß- und Radwege sollen das Wegesystem sinnvoll ergänzen. Die Fuß- und Radwege mit Anschluss an die bestehenden Straßen „Moorkämpen“ und „Lohbreede“ sollen dabei zusätzlich als Not- und Rettungsweg dienen.
Bei Realisierung des neuen Baugebietes ist mit ca. 656 zusätzlichen Kfz-Bewegungen innerhalb von 24 Stunden zu rechnen. Diese planbedingte Verkehrsmengenzunahme wurde im Fachbeitrag Lärmschutz Verkehrslärm (RP Schalltechnik, 05.11.2020, Kapitel 6) berücksichtigt. Durch die künftigen Kfz-Bewegungen werden die bestehenden Straßen nicht übermäßig belastet, so dass negative Auswirkungen auf das Gesamtverkehrssystem nicht zu erwarten sind. Das Verkehrslärmgutachten ist Anlage des Umweltberichts.
Die Anlieger von Stichstraßen ohne hinreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge müssen ihre Mülltonnen am Tage der Müllabfuhr an die von Müllfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen stellen.

8.4 Grünflächen

In den WA 1-3 werden private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern festgesetzt, die das neue Wohngebiet gliedern und zur freien Landschaft abgrenzen.
Zudem werden zwischen dem bestehenden Wohngebiet „In den Drehen“ und dem vorliegenden Plangebiet zwei Flurstücke (tlw. unbefestigter Weg, tlw. Gehölzfläche) durch

Festsetzung als Naturschutzfläche und Fläche zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gesichert.
Im Zentrum des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ vorgesehen. Hier sollen neben der Bereitstellung von Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder auch das soziale Miteinander und die Naherholung gefördert werden.

8.5 Festsetzungen in Textform

Durch die im B-Plan enthaltenen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans ergänzt. Die textlichen Festsetzungen berücksichtigen u.a. die geplante Nutzung, Umweltbelange sowie potentielle Nutzungskonflikte und orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild.

8.5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.1, Nutzungsregelungen
Mit diesen Festsetzungen wird das geplante WA hinsichtlich der zulässigen Nutzungen spezifiziert. Sämtliche nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ganz ausgeschlossen und sind nicht Bestandteil des B-Plans. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, weil für sie im Plangebiet und seinem Umfeld weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit besteht und diese Nutzungen tlw. ein erhebliches Konfliktpotential besitzen. Zudem sind aufgrund des bestehenden Wasserschutzgebietes auch Gefahren für das Grundwasser (z. B. durch Unfälle mit Mineralölstoffen) möglichst zu vermeiden.

Zu 2.1 bis 2.2, Vorgaben zu Gebäudehöhen
Durch die Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen, werden - unter Wahrung eines angemessenen Spielraumes - die geplanten baulichen Vorhaben ermöglicht. Ferner sollen durch die Höhenbegrenzung unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert und eine Integration in das Orts- und Landschaftsbild gefördert werden.

Zu 2.3, Überschreitung der Grundflächenzahl
Die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird an bestimmte Bedingungen gebunden, die hinsichtlich der Umweltverträglichkeit und Siedlungsökologie sinnvoll sind. Die wasserdurchlässige Herstellung von Terrassen, Stellplätzen usw. vermindert aufgrund der Versickerungsmöglichkeit des Regenwassers die negativen Folgen für den Naturhaushalt. Für den späteren Bauherrn ergeben sich mit dieser Festsetzung die Alternativen, entweder das Bauvorhaben mit allen Nebennutzungen auf 30% (WA 1 u. 3) bzw. 40 % (WA 2) des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis zu 45% (WA 1 u. 3) bzw. 60 % (WA 2) der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die festgesetzten Bauweisen auszuführen.

Zu 3.1, abweichende Bauweise, Beschränkung der Baukörperlänge
Die Festsetzung der abweichenden Bauweise soll grundsätzlich die zulässigen Gebäudeformen Einzel- und Doppelhäuser (WA 1) bzw. Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (WA 2), nur Einzelhäuser (WA 3) in offener Bauweise ermöglichen, jedoch nur mit maximalen Baukörperlängen von 25 m (Hinweis: In offener Bauweise wären ohne weitere Einschränkungen Baukörperlängen bis 50 m zulässig). Hiermit wird insbesondere der Übergang zur freien Landschaft sowie das vorhandene Ortsbild berücksichtigt, welches durch vergleichbare maximale Gebäudedimensionen geprägt ist.

Zu 4.1 u. 4.2, Begrenzung der Wohnungsanzahl)
Diese Festsetzungen sollen, wie u.a. auch die Festsetzung Nr. 3.1, die orts- und landschaftsgerechte Eingliederung des zukünftigen Baugebiets fördern und eine nicht gewollte Überfrachtung mit Wohnungen vermeiden.
Die Festsetzungen begrenzen die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, um die Wohndichte an die ländliche Siedlungsstruktur anzupassen.
Kellerwohnungen (Wohnungen unterhalb des Erdgeschosses) werden u.a. deshalb ausgeschlossen, damit das gewünschte Siedlungsbild nicht durch großflächige Abgrabungen im Vorgartenbereich beeinträchtigt wird. Zudem wird durch den Ausschluss von Kellerwohnungen auch der Schutzanspruch des bestehenden Wasserschutzgebietes berücksichtigt.

Zu 5.1, Verkehrslärmschutz
Diese Festsetzungen zum Schallschutz wurden aus Gründen der Lärmvorsorge zum Schutz vor Verkehrslärm von der Plaggenstraße (K 221) getroffen. Mit diesen Festsetzungen werden die im Fachbeitrag Schallschutz Verkehrslärm (RP Schalltechnik, 05.11.2020) dargelegten Ergebnisse berücksichtigt und die empfohlenen passiven Lärmschutz-maßnahmen für die betroffenen Flächen des Plangebietes - hier Lärmpegelbereich II - planungsrechtlich verbindlich festgeschrieben. Bei Einhaltung bzw. Realisierung der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Zu 6.1 u. 6.2, Pflanzbindungen
Diese Festsetzungen dienen der landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung des Plangebietes. Durch die Festsetzungen wird das vorhandene Potential für die heimische Flora- und Fauna genutzt und die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gefördert. Durch ein naturnahes gestaltetes Umfeld soll ferner für die künftigen Bewohner und sonstigen Nutzer eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert werden.
Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen ausschließlich Gehölzarten nach der Liste des Umweltberichtes verwendet werden. Die Liste orientiert sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst in wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten. Außerdem werden Vorgaben zur Pflanzdichte sowie zur Pflanzqualität getroffen, die die landespflegerisch gewünschte Entwicklung der Gehölzhecke sicherstellen sollen. Detaillierte Aussagen können dem Umweltbericht entnommen werden. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

8.5.2 Baugestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Zu 1 bis 5, Regelungen zur Dachgestaltung
Da die Dächer der Gebäude weitgehend das Gesamtbild eines Ortes bestimmen und Ausdruck des ortsüblichen und landschaftlichen Baustils sind, haben sie eine besondere Funktion bei der Schaffung eines identitätsstiftenden „Gesichts“ der Stadt. Bei Berücksichtigung dieser Tatsache sind die Regelungen zur Dachgestaltung zur Förderung eines harmonischen Gesamteindruckes unerlässlich.
Zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen (u.a. Ziffern 2.2, 3.1, 3.2, 4.1 u. 4.2) werden die städtebauliche erwünschten Architekturen gefördert.
Im WA 1 sind bezüglich der Dachformen bei den Hauptbaukörpern nur Satteldächer (Dachneigung zwischen 35 u. 40 Grad), bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen oder Staffelgeschoss, auch Flachdächer zugelassen. Gleiches gilt auch für das WA 3, jedoch mit der Ausnahme, dass Flachdächer nur bei Gebäuden mit Staffelgeschoss zulässig werden, da im WA 3 Gebäude mit 2 Vollgeschossen nicht zugelassen sind. Diese Dachformen entsprechen einerseits den typischen Dachformen der ortsbildprägenden Gebäude in Melle-Gesmold aber auch den aktuellen Bauwünschen vieler Bauherren.

Bei den Satteldächern sollen zu unruhige Dachflächengestaltungen dadurch vermieden werden, dass Dacheinschnitte (Loggien) oder Dachaufbauten (Gauben) nur mit einen bestimmten Flächenanteil sowie Mindestabständen zu Dachrändern zulässig sind.
Bei Garagen und Nebengebäuden wird im WA 1 auch ein Flachdach oder eine abweichende Dachneigung bis 40 Grad Dachneigung zugelassen. Hierdurch soll der untergeordnete Charakter dieser Gebäude herausgestellt werden. Da auch hier in der unmittelbaren Nachbarschaft und im gesamten Stadtgebiet Garagen und Nebengebäude z.T. mit Flachdächern errichtet worden sind, ist diese Zulässigkeit auch in der vorliegenden Planung berechtigt.
Zur Förderung eines harmonischen Gesamteindrucks wurde auch eine Vorgabe zur Farbgebung der Dacheindeckung getroffen. Die zulässigen Farbtöne sind ortsüblich und dienen damit der Gestaltungsabsicht.
Hochglänzende Dacheindeckungen stören i.d.R. das Orts- und Landschaftsbild und sind nicht zulässig. Als hochglänzend gelten Dacheindeckungen die der Reflexionswerteinstufung „glänzend“ nach DIN EN 13300 (entspricht „hochglänzend“ und „glänzend“ nach alter DIN 53778) zuzuordnen sind. Der bei engobierten Dacheindeckungen vorherrschende Reflexionswert „mittlerer Glanz“ nach DIN EN 13300 (entspricht „seidenglänzend“ und „seidenmatt“ nach alter DIN 53778) ist zulässig.
Im WA 2 werden grundsätzlich nur Gebäude mit Flachdach zugelassen. Zusammen mit der Vorgabe, dass die Gebäude im WA 2 mind. zwei Vollgeschosse erhalten müssen, soll mit dieser Regelung u.a. der Ortseingang und der Eingang zum neuen Wohngebiet städtebaulich betont werden.

Zu 6, Dachbegrünung
Die vorgeschriebene Dachbegrünung bei Gebäuden bis 15 Grad Dachneigung soll u.a. als lokale Klimaschutzmaßnahme dienen. Insbesondere sollen hierdurch die Auswirkungen durch Hitze- und Starkregen gemildert werden. Durch Dachbegrünung wird u.a. Regenwasser gespeichert. Dies geht i.d.R. mit einer Kühlung und Luftbefeuchtung der Umgebung einher. Gründächer bieten ferner Lebensraum für Pflanzen und Tiere und fördern so auch die Biodiversität.

Zu 7 u. 8, Gestaltregelungen zu Einfriedungen u. Vorgärten
Durch die gestalterischen Vorgaben zu Einfriedungen und Vorgärten soll die Bodenversiegelung begrenzt werden.
Lebendige Einfriedungen aus Heckenpflanzen sowie ein begrünter bzw. gärtnerisch angelegter Vorgarten dienen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, speichern Regenwasser und funktionieren an heißen Tagen als natürliche Klimaanlage.
Vegetationshemmende Kies- und Schotterflächen im Vorgartenbereich schaffen häufig naturferne Grundstücke und eine abweisende Atmosphäre. Ein Schottergarten besteht überwiegend aus Kies und Steinen verschiedener Form, Größe und Herkunft, wobei die Steinschicht durch ein „Unkraut-Schutz-Vlies“ vom darunter anstehenden Boden getrennt ist.
Die Festsetzungen unterstützen auch die Forderung des § 9 Abs. 2 NBauO, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.
Da unmittelbar an die Verkehrsflächen grenzende Nebenanlagen und Garagen oftmals zu Verkehrs- und Sichtbehinderungen führen (z. B. öffnen der Garagentore etc.), werden diese baulichen Anlagen im Vorgartenbereich ausgeschlossen. Hierdurch soll auch eine gestalterisch einheitliche Vorgartensituation gefördert werden.
Die Vorgabe eines Mindestabstandes zwischen der erschließenden Straße und der Einfahrtsöffnung von Garagen und Carports wurde insbesondere zur Vermeidung von Unfallgefahren getroffen. So werden gleichzeitig auch Stellplätze vor den Garagen/Carports geschaffen.

Zu 9, Ausgleich von Geländehöhenunterschieden
Hohe „Geländesprünge“ entlang der Verkehrsflächen führen u.a. zu einem unruhigen Straßen- und Siedlungsbild. Von einem im Vergleich zur Verkehrsfläche z.B. durch

Winkelstützen abgefangenem deutlich höherem Grundstück können Gegenstände auf die Verkehrsfläche fallen und damit die Verkehrssicherheit gefährden. Ferner schaffen z.B. hohe Mauern oder Winkelstützen eine abweisende beengende Atmosphäre und anonyme Grundstücke. Die Höhenbeschränkung des Geländehöhenausgleichs auf max. 0,50 m über der Oberkante nächstliegender erschließender Verkehrsfläche soll daher zu einem harmonischen Siedlungsbild beitragen.

9 Klimaschutz, Energieeinsparung

Die Stadt Melle steht der Förderung und dem Ausbau der regenerativen Energienutzung u. a. auch im Bereich des Hausbaus grundsätzlich positiv gegenüber. Im Rahmen der Bauleitplanung sind zahlreiche Planungsziele (§ 1 Abs. 5 BauGB) und Planungsleitlinien (§ 1 Abs. 6 BauGB) zu beachten. Die Klimaschutzgrundsätze nach § 1a Abs. 5 BauGB sind dabei ein Belang der mit zahlreichen anderen Belangen konkurriert.
In Hinblick auf die insbesondere auch dem Klimaschutz dienende solarenergetische Optimierung von Gebäuden werden auch an den B-Plan als planungsrechtliche Grundlage bestimmte Anforderungen gestellt. Hierbei sind die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern, Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und -neigung besonders wichtig[4].
Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden B-Plans wurden u.a. so getroffen, dass sie einer solarenergetischen Gebäudeoptimierung nicht entgegenstehen. Das Straßenkonzept und der Flächenzuschnitt erlauben u.a. auch eine optimale solare Gebäudeausrichtung. Außerdem wird hinsichtlich der Anbringung von Solaranlagen auf entgegenstehende Festsetzungen verzichtet. Insgesamt können die Bauherren also ihre Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst optimalen solarenergetischen Nutzung konzipieren.
In Hinblick auf Gebäude bezogene Klimaschutzmaßnahmen bieten die momentan geltenden rechtlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) den allgemeingültigen fachlichen Standard.

10 Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange

Bei allen bauleitplanerischen Überlegungen in der Stadt Melle spielen die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB benannten Umweltbelange eine gewichtige Rolle. Dennoch werden durch die vorliegende Planung Auswirkungen auf verschiedene Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB verursacht.
So werden z. B. durch die Planung Eingriffe (künftige Bodenversiegelungen, Tief- und Hochbaumaßnahmen etc.) in den Naturhaushalt (u.a. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) und das Landschaftsbild gemäß § 18 BNatSchG vorbereitet.
Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Regelung durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht mit Anlagen ist als gesonderter Textteil Bestandteil der vorliegenden Begründung.
Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Ferner sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.
In § 1a Abs. 3 BauGB wird vorgegeben, dass, bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, ebenfalls im Rahmen der Abwägung das Vermeidungsgebot und die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG zu berücksichtigen ist.
Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung insgesamt in der Abwägung zu berücksichtigen. Insgesamt erhalten die Umweltbelange jedoch keinen generellen Vorrang,

[4] vgl: Faltblatt "Solarenergie im Planungs- und Baurecht" der Studiengemeinschaft für Fertigbau e.V., Wiesbaden, Bearbeiter: Dipl.- Ing. Peter Goretzki

auch kein Optimierungsgebot. Vielmehr finden die allgemeinen bauleitplanerischen Abwägungsgrundsätze Anwendung.
Die Ergebnisse der Umweltprüfung zeigen, dass durch die vorliegende Planung erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten wären. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde jedoch auch aufgezeigt wie diese Auswirkungen angemessen vermieden, minimiert bzw. ausgeglichen werden können.
Die nachfolgende Tabelle zeigt die **erheblich** betroffenen Umweltschutzgüter und die geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Schutzgut	**Umweltauswirkungen**	**Erheblichkeit**	**Vorgesehene Vermeidungs und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen gemäß Osnabrücker Modell**	**Zusätzlicher Kompensations- oder Handlungsbedarf**
Mensch	**Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase**			
	○ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	••	Die vom Gutachter vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaßnahmen an der Plaggenstraße wurden - unter Berücksichtigung der straßenrechtlich zu achtenden 20 m-Bauverbotszone - in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Plans aufgenommen. Aufgrund der zu wahrenden 20 m - Bauverbotzone konnte auf die Darstellung des Lärmpegelbereichs III verzichtet werden.	nicht erforderlich
Boden	**Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase**			
	○ Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc.	••	Vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	○ Verlust der Bodenfunktion als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung	••	Es wird überwiegend eine vergleichsweise geringe Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl wird von der Anwendung „ökologischer“ Bauweisen abhängig gemacht (z. B. wasserdurchlässige Stellplatz- und Wegebefestigung). Vegetationsfeindliche Schottergärten werden im Vorgartenbereich ausgeschlossen. Vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	○ Beseitigung bzw. massive Überformung der anstehenden kulturhistorisch wertvollen und aus landwirtschaftlicher Sicht ertragreichen Eschböden.	••	Vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	○ Verringerung der Einträge von Dünger und Pestiziden aufgrund Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung	•• (positiv)	erheblich positive Auswirkung, kein Handlungsbedarf	nicht erforderlich

	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Verringerung der Einträge von Dünger und Pestiziden aufgrund Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung	•• (positiv)	erheblich positive Auswirkung, kein Handlungsbedarf	nicht erforderlich
Fläche	**Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase**			
	○ Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen	••	vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	○ Verlust gut bewirtschaftbarer und tlw. ertragreicher landwirtschaftlicher Nutzflächen	••	vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Schaffung von Raum für eine Wohnbebauung entsprechend aktueller Bedürfnisse / Nachfragen der Bevölkerung, verbunden mit erheblicher Bodenwertsteigerung	•• (positiv)	erheblich positive Auswirkung, kein Handlungsbedarf	nicht erforderlich
Wasser	**Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase**			
	○ Belastung der Vorfluters (Uhlenbach, Else und Hase) durch Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschiebeführung	••	Bau eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens mit integriertem System zur Versickerung von Oberflächenwasser westlich des Plangebietes. Die wasserrechtlichen Bestimmungen werden beachtet, wonach z. B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und / oder das Grundwasser eine Erlaubnis gemäß § 10 WHG bei der Wasserbehörde einzuholen ist.	nicht erforderlich
	○ Überplanung von Teilflächen der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Gesmold	••	Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagwasser innerhalb des RRB; Berücksichtigung von gutachtlich empfohlenen Schutzvorkehrungen gem. des Hydrogeologischen Gutachtens; Aufnahme von Hinweisen auf einzuhaltende Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung in die Nachrichtlichen Übernahmen des B-Plans	Abschließende Festlegung von Schutzauflagen im wasserrechtlichen Antragsverfahren nach § 52 WHG durch die Untere Wasserbehörde.
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Potenzielle Verschärfung der Hochwassersituation in Gesmold	••	Bau eines naturnahen RRB mit integriertem System zur Versickerung von Oberflächenwasser westlich des Plangebietes sowie gedrosselte Einleitung in den Vorfluter, so dass auch bei einem 100 jährlichem Hochwasser der Abfluss des RRB dem natürlichen Abfluss entsprechen würde; ergänzende Abgrabungen im Überschwemmungsgebiet der Else schaffen zusätzlichen Retentionsraum.	nicht erforderlich
	○ Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasser-	••	Bau eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens mit integriertem System zur Versickerung von Oberflä-	nicht erforderlich

	abflusses und geänderte Geschiebeführung		chenwasser westlich des Plangebietes.	
	○ Überplanung von Teilflächen der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Gesmold	••	Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagwasser innerhalb des RRB; Berücksichtigung von gutachtlich empfohlenen Schutzvorkehrungen gem. des Hydrogeologischen Gutachtens; Aufnahme von Hinweisen auf einzuhaltende Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung in die Nachrichtlichen Übernahmen des B-Plans	Abschließende Festlegung von Schutzauflagen im wasserrechtlichen Antragsverfahren nach § 52 WHG durch die Untere Wasserbehörde.
	○ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	••	s.o. Maßnahmen zur Verminderung von Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes	nicht erforderlich
	○ Verlust von Oberflächenwasserretention	••	Bau eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens westlich des Plangebietes mit integriertem System zur Versickerung von Oberflächenwasser.	nicht erforderlich
Luft und Klima	**Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase**			
	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung	••	Verbesserung des Kleinklimas durch Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie von anzupflanzenden Bäumen auf den neuen Baugrundstücken; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Bebauung und Bodenversiegelung	••	s.o.	nicht erforderlich
Pflanzen und Tiere	**Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase**			
	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere	••	Ausweisung ausgedehnter privater Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Neuanlage von Grünflächen und Begrünung von Straßenrändern; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	••	vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung	••	vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	○ Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten	••	Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten werden mehrere geeignete Maßnahmen als Hinweis in den B-Plan aufgenommen.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung	••	s.o.	nicht erforderlich
Luft und Klima	**Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase**			
	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung	••	Ausweisung privater Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Neuanlage von Grünflächen	nicht erforderlich

	und Bodenver-siegelung		und Begrünung von Straßenrändern; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Bebauung und Bodenversiegelung	••	s.o.	nicht erforderlich
Land-schaft	**Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase**			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Land-schaftsbildes	••	Ausweisung privater Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträu-chern; Neuanlage von Grünflächen und Begrünung von Straßenrändern, vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Land-schaftsbildes	••	s.o.	nicht erforderlich
Gesamtbeurteilung: kein weitergehender Kompensations- oder Handlungsbedarf				

Bewertung: ••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • wenig erheblich/ - nicht erheblich

Durch die geplanten Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sowohl während der Bauphase als auch für die Betriebsphase ausreichend auf ein wenig oder nicht erhebliches Maß verringert werden. Dabei werden zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. der erheblichen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter auch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen <u>außerhalb</u> des Plangebietes

Im Rahmen der Abwägung hat die Kommune über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu entscheiden. Die Stadt Melle ist auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der im Umweltbericht dargelegten Umweltprüfung davon überzeugt, dass das geplante Wohngebiet zur Ortsentwicklung, zur Sicherung des Wohnstandortes Gesmold und damit zur Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum für die Bevölkerung benötigt wird. In diesem Sinne sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange sowie der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vermeidbar.

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Abwägung zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen - z. B. Berücksichtigung von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - z.B. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden. Dabei soll diesen „zurückgestellten“ Belangen, unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes sowie durch umfassende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Die Stadt Melle plant eine vollständige Kompensation der durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Für den naturschutzfachlichen Kompensationsbedarf in Höhe von **25.531** Werteinheiten werden folgende Ausgleichsflächen bereitgestellt:

<u>1. Maßnahmenflächen im Bereich Else-Uhlenbachniederung</u>

Die Kompensation erfolgt zu einem erheblichen Teil im Bereich von städtischen Flächen in der westlich gelegenen Else-Uhlenbach Niederung. Hier werden artenarme, bisher als Intensivgrünland genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen umgewandelt zu extensiv genutzten Grünlandflächen mit naturnahen Kleingewässern.

In enger Abstimmung mit dem Umweltbüro der Stadt Melle und dem Landkreis Osnabrück wurde dazu ein Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt und die Bewertung abgestimmt.
Zur Verfügung gestellt und naturnah entwickelt werden folgende Flächen:

Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Größe
Stadt Melle	Gesmold	4	84	Intensivgrünland (Brachestadium)	10.470 m²
Stadt Melle	Gesmold	4	74	Intensivgrünland	3.260 m²
Stadt Melle	Gesmold	4	197/72 (tlw.), nördlich angrenzend an Flst. 74	Acker	1.670 m²
Summe					**15.400 m²**

Die Flurstücke 74 und 84 befinden sich dabei bereits im Eigentum der Stadt Melle bzw. der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Grönegau. Die Teilfläche des Flst. 197/72 soll im Rahmen des laufenden Flursbereinigungsverfahrens abgetrennt werden und ebenfalls in das Eigentum der Stadt Melle bzw. der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Grönegau übergehen. Die entsprechenden Verträge mit dem bisherigen Eigentümer sollen rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss gefasst werden.

2. Maßnahmenflächen im Bereich der „Gemeinbedarfsfläche Waldorf“
Eine weitere Teilkompensation erfolgt im Bereich von städtischen Flächen im Geltungsbereich des B-Plans „Gemeinbedarfsfläche Waldorf“ der Stadt Melle. Die entsprechende Naturschutzkonzeption erfolgte dabei im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans „Gemeinbedarfsfläche Waldorf“. Hier werden bisherige Waldflächen und frühere Flächen für den Gemeinbedarf umgewandelt zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. In enger Abstimmung mit dem Umweltbüro der Stadt Melle und dem Landkreis Osnabrück wurde dazu ein Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt. Als Ausgleichsflächen bereitgestellt und naturnah entwickelt werden dabei rund 2,18 ha Wald und 2,0 ha Ackerfläche.

Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Größe	
Stadt Melle	Eicken-Bruche	3	69/1 u. 70	Buchenwald mit Bachlauf	ca. 21.000	m²
Stadt Melle	Eicken-Bruche	3	69/1 u. 70	Pappelforst	ca. 800	m²
Stadt Melle	Eicken-Bruche	3	68/4 tlw.	Acker	ca. 20.000	m²
Summe					**ca. 41.800**	**m²**

Die Pflege- und Entwicklungskonzeption sieht dabei die Entwicklung naturnaher Wälder vor, mit Umbau zu standortheimischen Laubbäumen, Entwicklung stufiger Waldmäntel sowie insbesondere einem weitgehenden Nutzungsverzicht der Waldbereiche. Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen im wesentlichen zu artenreichem Extensivgrünland mit kleinflächigen Gehölzstrukturen entwickelt werden.

3. Maßnahmenfläche in der Haseniederung
Durch die Maßnahmen auf den Kompensationsflächen der 1. Änderung des B-Plans „Gemeinbedarfsfläche Waldorf“ reduziert sich der restliche Kompensationsbedarf von 6.550 WE - 1.191 WE = auf 5.359 WE. Bereitgestellt und naturnah entwickelt wird eine städtische Grünlandfläche in Dratum-Ausbergen, Flur 8, Flurstück 2/1 (5.151 m²), die direkt an der Hase liegt.
Details zur Lage und zur Maßnahmenkonzeption der externen Ausgleichsflächen sind Kapitel 2.3.4 des Umweltberichtes zu entnehmen.
Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu den betroffenen Schutzgütern kommt der Umweltbericht zur folgenden abschließenden Bewertung:

> „Zusammenfassend ist festzustellen, 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.“

Detaillierte Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

11 Ver- und Entsorgung, Hoch- und Trinkwasserschutz

Die Erschließung des Baugebietes mit Trinkwasser, Strom, Wärmeversorgung, Kommunikation sowie die Verkehrserschließung kann sichergestellt werden. Die hierfür erforderlichen Versorgungseinrichtungen sollen rechtzeitig erstellt werden. Da der konkrete Standort für jede Versorgungseinrichtung i.d.R. noch nicht im Bauleitplanverfahren bestimmbar ist, bleibt die Standortbestimmung der nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten. In diesem Zusammenhang wird auch auf § 14 Abs. 2 BauNVO verwiesen, wonach die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser etc. dienenden Nebenanlagen grundsätzlich als Ausnahme zugelassen werden können.
Im Zuge der Bauarbeiten soll darauf geachtet werden, dass vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden. Die jeweiligen Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.
Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 20 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.
Gemäß des hydraulischen Nachweises[5] ist ein Anschluss des Schmutzwasserkanals im Freigefälle an die vorhandene Ortskanalisation aufgrund der Geländetopographie und der vorgesehenen Straßenlage nicht möglich. Daher soll das Schmutzwasser über eine neu zu erstellende Schmutzwasserkanalisation (Trennsystem) zum Tiefpunkt des Geländes an der nordwestlichen Ecke des B-Plangebietes geleitet und von dort mit Hilfe einer neuen Abwasserpumpstation über eine Druckrohrleitung an die vorhandene öffentliche Kanalisation in der Straße „Lohbreede“ angeschlossen werden.
Hinsichtlich der schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers trifft der Hydraulische Nachweis folgende Aussagen:

„Für die Sicherstellung der geordneten Ableitung der Niederschlagswasser aus dem B.-Plangebiet wird folgendes Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Flurstück 69, westlich der Erschließungsfläche realisiert.
Die Regenwasserrückhaltung zur Dämpfung der Abflusssituation und damit zur Minimierung des hydraulischen Stresses im Gewässer wird in Form einer kaskadierten Regenwasserrückhaltung realisiert.
Das Regenrückhaltebecken wird in voraussichtlich 5 Stufen als Kaskadenbecken mit einer Rückhaltefunktion für eine Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren und einer versickerungsoffenen Sohle installiert (...). Vorgesehen ist ein Rückhaltevolumen von etwa 1.500 m³ und eine Versickerungsfläche von 2000 m².
Der Anlage vorgeschaltet wird ein Löschwasserteich, der zur Sicherstellung des Wasserstandes ständig durchflossen wird. Dieser Löschwasserteich dient zudem zur Rückhaltung von schädlichen Einträgen aus der Regenwasserkanalisation in die nachfolgenden Rückhalte- und Versickerungsanlagen.
Das aus dem Regenrückhaltebecken abfließende Wasser wird über eine Rohrleitung parallel zur Straße Moorkämpen in Richtung Uhlenbach geleitet. Vor Erreichen des Gewässers wird das gedrosselte Niederschlagswasser in einen Hochwasserretentionsraum eingeleitet, welcher die Abflusswelle vor Erreichen des Gewässers noch einmal dämpft.“[6]

Die geplanten Maßnahmen zur schadlosen Ableitung und Versickerung des Oberflächenwassers stellen sicher, dass keine Abflussverschärfungen entstehen.

[5] HI Nord: „B-Plangebiet Stadt Melle, OT Gesmold ‚Auf der Plecke’, Hydraulischer Nachweis zur Regenwasserableitung“, Osnabrück, Oktober 2020, Kapitel 4.2
[6] ebenda,

Planbedingte Beeinträchtigungen des Vorfluters oder eine Verschärfung der Hochwasserproblematik in Gesmold sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Gesmold. Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 20cb der Wasserschutzgebietsverordnung vom 17.12.1985 unterliegt u.a. das Errichten baulicher Anlagen als geschlossene Siedlung mit Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung der wasserbehördlichen Genehmigungspflicht nach § 5 Abs. 1 der Verordnung. Gleiches gilt gem. § 5 Abs. 3 der Verordnung u.a. auch für die Nr. 4 (Durchleiten oder Hinausleiten von Abwasser aus dem Schutzgebiet), Nr. 14 und 15 (Lagern und Transport wassergefährdender Stoffe), Nr. 21 (Straßen- und Wegebau) und Nr. 38 (Erdwärmenutzung). Neben der Wasserschutzgebietesverordnung vom 17.12.1985 ist ferner auch die Nds. Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO, Nds. GVBl. 2009, 431) zu beachten. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück kann gemäß § 52 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Genehmigung erteilen, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird.
Das diesbezüglich von der Unteren Wasserbehörde geforderte hydrogeologische Gutachten wurde mittlerweile fertiggestellt[7]. Die Gutachter kommen abschließend zu folgenden Empfehlungen:

> „Vor dem Hintergrund, dass sich gemäß der erwarteten Klimaänderungen die Bedingungen für die Grundwasserneubildung zukünftig verschlechtern werden und somit der Druck für die Wasserversorger, die Versorgung mit Trinkwasser zukunftssicher aufzustellen, größer wird, sind Baumaßnahmen, die mit flächenhafter Versiegelung im Grundwassereinzugsgebiet einer Wassergewinnung und „siedlungstypischen“ Gefährdungs-potenzialen für die Wasserqualität einhergehen, kritisch zu sehen.
>
> Daher sollte im Falle der Umsetzung des Bebauungsplanes durch entsprechende technische Maßnahmen, unter Berücksichtigung der örtlichen Bodeneigenschaften, sichergestellt werden, dass eine ausreichende Menge an nicht belastetem Niederschlagswasser aus der Wohnsiedlung der Untergrundpassage zugeführt wird, um das Grundwasser anzureichern. Des Weiteren sollten konkrete Vorschriften zur Baustellenhaltung, der Bautätigkeit und der Nutzung erlassen werden, um Gefährdungspotenziale zu minimieren.
>
> Im Rahmen des einzureichenden Befreiungsantrags von Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung Gesmold sollte der B-Plan ‚Auf der Plecke’ daher entsprechend den aufgelisteten Regelungsbedarfen (Kapitel 7) zur Reduzierung der Gefährdung möglicher Havarien und zur Verbesserung des Grundwasserhaushaltes im Einzugsgebiet des Brunnens Gesmold konkretisiert werden.“[8]

Die Empfehlungen der Gutachter bezüglich einer ausreichenden Vorortversickerung des Oberflächenwassers wurden im Entwässerungskonzept[9] berücksichtigt.
Die sonstigen Empfehlungen der Gutachter zum Schutz des Wasserschutzgebietes werden von Seiten der Unteren Wasserbehörde im Rahmen des gemäß § 52 WHG erforderlichen Befreiungsantrages geprüft und ggf. als Auflage festgelegt.
Hinweise auf das bestehende Wasserschutzgebiet sowie auf die zugehörigen Schutzauflagen wurden in die Nachrichtlichen Übernahmen des B-Plans aufgenommen.

12 Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sollen u.a. die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 berücksichtigt werden. Der Löschwasser-Mengenbedarf und die entsprechenden technischen Vorkehrungen sollen rechtzeitig im Einvernehmen mit dem zuständigen Brandschutzprüfer der Hauptamtlichen

[7] CONSULAQA Hildesheim: „Hydrogeologisches Gutachten für das B-Plangebiet ‚Auf der Plecke’ in Melle-Gesmold“, Hildesheim, November 2020
[8] ebenda, Kapitel 9
[9] HI Nord: „B-Plangebiet Stadt Melle, OT Gesmold ‚Auf der Plecke’, Hydraulischer Nachweis zur Regenwasserableitung“, Osnabrück, Oktober 2020

Brandschau des Landkreises Osnabrück, dem Stadtbrandmeister und dem Wasserwerk der Stadt Melle abgestimmt werden.
Zur Sicherstellung einer hinreichenden unabhängigen Löschwasserversorgung soll das unmittelbar westlich des Plangebietes vorgesehene Regenwasserrückhaltebecken gleichzeitig auch als unabhängige Löschwasserentnahmestelle dienen und dementsprechend ausgebaut werden.
Nach dem derzeitigen Planungsstand (Hydraulischer Nachweis, HI Nord Planungsgesellschaft, Oktober 2020) können durch entsprechende bauliche Maßnahmen 1.000 m³ Löschwasser dauerhaft vorgehalten werden.

13 Belange der Denkmalpflege, Bodenfunde

Baudenkmäler sind im Nahbereich des Plangebietes nicht vorhanden.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt 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.: 0541/323-2277, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

14 Flächenbilanz

Nutzungsart	**Größe**		**Anteil**	
Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1 ges. 31.942 m²)	29.298	m²	56,14	%
Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1): Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	2.644	m²	5,07	%
Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2 ges. 4.562 m²)	3.958	m²	7,58	%
Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2): Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	604	m²	1,16	%
Allgemeines Wohngebiet 3 (WA 3 ges. 4.653 m²)	4.329	m²	8,29	%
Allgemeines Wohngebiet 3 (WA 3): Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	324	m²	0,62	%
Ausbau Plaggenstraße (K 221)	1.332	m²	2,55	%
Plaggenstraße (K 221) - Fuß- und Radwege (ca. 644 m²) sowie randliche Krautsäume (ca. 773 m²)	1.417	m²	2,71	%
Straßenverkehrsflächen (neue Erschließungsstraßen)	6.448	m²	12,35	%
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	573	m²	1,10	%
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz	572	m²	1,10	%
Private Grünfläche - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	696	m²	1,33	%
Fläche insgesamt	**52.195**	**m²**	**100**	**%**

Städtebauliche Werte	**WA 1:**	
31.942 m² x GRZ 0,3	=	9.583 m² max. zul. Grundfläche
31.942 m² x GFZ 0,5	=	15.971 m² max. zul. Geschossfläche

Städtebauliche Werte	**WA 2:**	
4.562 m² x GRZ 0,4	=	1.825 m² max. zul. Grundfläche
4.562 m² x GFZ 0,8	=	3.650 m² max. zul. Geschossfläche

Städtebauliche Werte	**WA 3:**	
4.653 m² x GRZ 0,3	=	1.396 m² max. zul. Grundfläche
4.653 m² x GFZ 0,5	=	3.327 m² max. zul. Geschossfläche

15 Stellplatzempfehlungen

In der EAE 85/95 (ersetzt durch RASt 06) wird empfohlen, für je drei bis sechs Wohnungen (Wohneinheiten) einen Stellplatz im öffentlichen Bereich bereitzustellen. Entstehen werden voraussichtlich ca. 100 neue Wohneinheiten, so dass hier mindestens 20 Stellplätze im öffentlichen Bereich eingerichtet werden sollten. Dies soll in der Erschließungsplanung und konkreten Ausbauplanung berücksichtigt werden.
Darüber hinaus gehende, für die künftigen baulichen Anlagen erforderliche Stellplatzflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nachzuweisen.

16 Finanzierung der Erschließung

Die vorliegende Planung erfordert neue Erschließungsanlagen. Die damit verbundenen Erschließungskosten werden nachfolgend aufgeführt. Die Kosten wurden überschlägig nach aktuellen durchschnittlichen Einheitswerten ermittelt. Je nach den konkreten Gegebenheiten im Plangebiet können die tatsächlichen Erschließungskosten höher oder geringer ausfallen.

Straßenbau Erschließungsstraßen ca.	650.000,00	EUR
Ausbau K 221 ca.	275.000,00	EUR
Kanalisation (Schmutz- u. Regenwasser) ca.	300.000,00	EUR
Wasserversorgung ca.	60.000,00	EUR
insgesamt:	1.285.000,00	EUR

Zu den Kosten der Erschließung ist u.a. noch das geplante Regenwasserrückhaltebecken mit Löschwasserbrunnen etc. außerhalb des Plangebietes mit ca. 100.000,00 EUR (ohne Grunderwerb) hinzuzurechnen. Außerhalb des Plangebietes sind ferner naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen geplant; die Kosten können derzeit noch nicht beziffert werden.
Die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt durch die Wohnungsbau Grönegau GmbH. Für die Stadt Melle entstehen daher keine Erschließungskosten.

17 Bodenordnung

Aufgrund der Grundbesitzverhältnisse werden keine bodenordnenden Maßnahmen (z. B. Umlegung gemäß § 45 BauGB) erforderlich.

18 Auslegungsvermerk

Das Auslegungsexemplar der Begründung hat zusammen mit dem Auslegungsexemplar des Bebauungsplanes in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Melle, den .....

.....
Stadtbaurat