



**Bebauungsplan „Ortskern – Wellingholzhausen Neufassung
– 1. Änderung“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch

Begründung

Stadt Melle, Ortsteil Wellingholzhausen

I. Vorbemerkung

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan „Ortskern – Wellingholzhausen Neufassung - 1. Änderung“ ist

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057),

2. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Planung dient der Innenentwicklung durch Nachverdichtung auf einer innerörtlichen Fläche, die durch bestehende Bebauung umschlossen ist und durch Nebenanlagen bereits bebaut war. Der Bebauungsplan begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder NUVPG unterläge. Das Vorhaben unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche. Damit lassen sich die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am __.__.__. den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ortskern – Wellingholzhausen Neufassung - 1. Änderung“ gefasst.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) wurde verzichtet.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am __.__.__. dem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom __.__.__. bis einschließlich __.__.__. durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.__. gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am __.__.__. den „Ortskern – Wellingholzhausen Neufassung - 1. Änderung“, nach Prüfung der nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.

II. Hintergrund der Planung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern – Wellingholzhausen Neufassung - 1. Änderung“ ist das Flurstücke 11/1, 12, 13/1, 13/2, 13/3, 13/4, 13/5, 13/6, 14/1, 14/2, 15/1, 15/8, 16/1, 16/2, 17, 15/7 (teilweise), 1/2 (teilweise), 1/2 (teilweise) und 1/5 (teilweise), Flur 2, Gemarkung Wellingholzhausen. Die Flurstücke liegen nördlich der Borgloher Straße und westliche der Wellingholzhausener Straße und werden durch die Straßen begrenzt. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.



Luftbild des Geltungsbereiches

3. Änderungsanlass

Die Stadt Melle hat das Ziel, Innenentwicklungsmaßnahmen zu unterstützen und so den Flächenverbrauch zu reduzieren. Hierzu kommen insbesondere Maßnahmen der Nachverdichtung in Frage.

Geeignete Einzelmaßnahmen, die der Zielerreichung dienen, werden durch die Stadt unterstützt und planerisch begleitet. Insofern ist die Absicht einer privaten Vorhabenträgerin, auf ihrem Grundstück in Wellingholzhausen im rückwärtigen Bereich des Straßengevierts, mit Erschließung von der Borgloher Straße aus, eine Bebauung mit einem Doppelhaus vorzusehen, eine geeignete Maßnahme der Innenentwicklung. Darüber hinaus bietet es sich an, den umliegenden großen und tiefen Grundstücken weitere Baurechte zu geben, um hier ein Angebot für die Nachverdichtung zu schaffen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern – Wellingholzhausen Neufassung“, welcher straßenseitig Baufenster in einem Mischgebiet festsetzt. Das Flurstück 13/1 ist nicht mit einer Hauptnutzung überbaubar. Gleichzeitig war das Grundstück zum

Teil jedoch bereits mit Garagen überbaut. Es wird daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

4. Umfang der Änderung

Im bestandskräftigen Bebauungsplan „Ortskern – Wellingholzhausen Neufassung“ sind Teile des Plangebiets als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Art des Baugebiets ist ein Mischgebiet, das Maß liegt bei einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8, einer zweigeschossigen Bebauung und es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die tatsächliche Bebauung wird aber eher von großzügigen Ein- oder Zweifamilienhäusern, sowie einer Reihenhausbebauung geprägt.

Räumlich beschränkt sich die Änderung auf die Flurstücke 11/1, 12, 13/1, 13/2, 13/3, 13/4, 13/5, 13/6, 14/1, 14/2, 15/1, 15/8, 16/1, 16/2, 17, 15/7 (teilweise), 1/2 (teilweise), 1/2 (teilweise) und 1/5 (teilweise), Flur 2, Gemarkung Wellingholzhausen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 16.091 m² und soll derart neu geordnet werden, dass eine zusätzliche Bebauung zulässig ist.

Die Festsetzungssystematik eines Mischgebiets wird fortgesetzt. Die allgemein zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Dies ergibt sich insbesondere aus der Lage des zusätzlichen Baulandangebots im hinteren Teil der Grundstücke und der Zonierung zum angrenzenden Wohngebiet. Eine Zunahme des Verkehrs und der weiteren Störungen der Nachbarschaft soll vermieden werden.

Das Maß der Nutzung wird auf eine Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossigkeit von einem Vollgeschoss festgesetzt. Es entspricht daher – bis auf die Zahl der Vollgeschosse – der Systematik des umgebenden Bebauungsplanes. Aufgrund der städtebaulichen Lage im Blockinnenbereich wird die Zahl der Vollgeschosse reduziert. Hiermit wird auch ein städtebaulich adäquater Übergang in den im Norden angrenzenden Bebauungsplan „Uhlemanns – Feld“ 1. Änderung mit der Festsetzung eines Geschosses ermöglicht.

Die vorhandenen Baugrenzen werden in den Blockinnenbereich verschoben, um somit einer effektiven Nachverdichtung gerecht zu werden und die vorhandenen Grundstücke besser auszunutzen.

Es wird darüber hinaus eine offene Bauweise festgesetzt, was Einzel-, Doppel-, und Reihenhäuser ermöglicht.

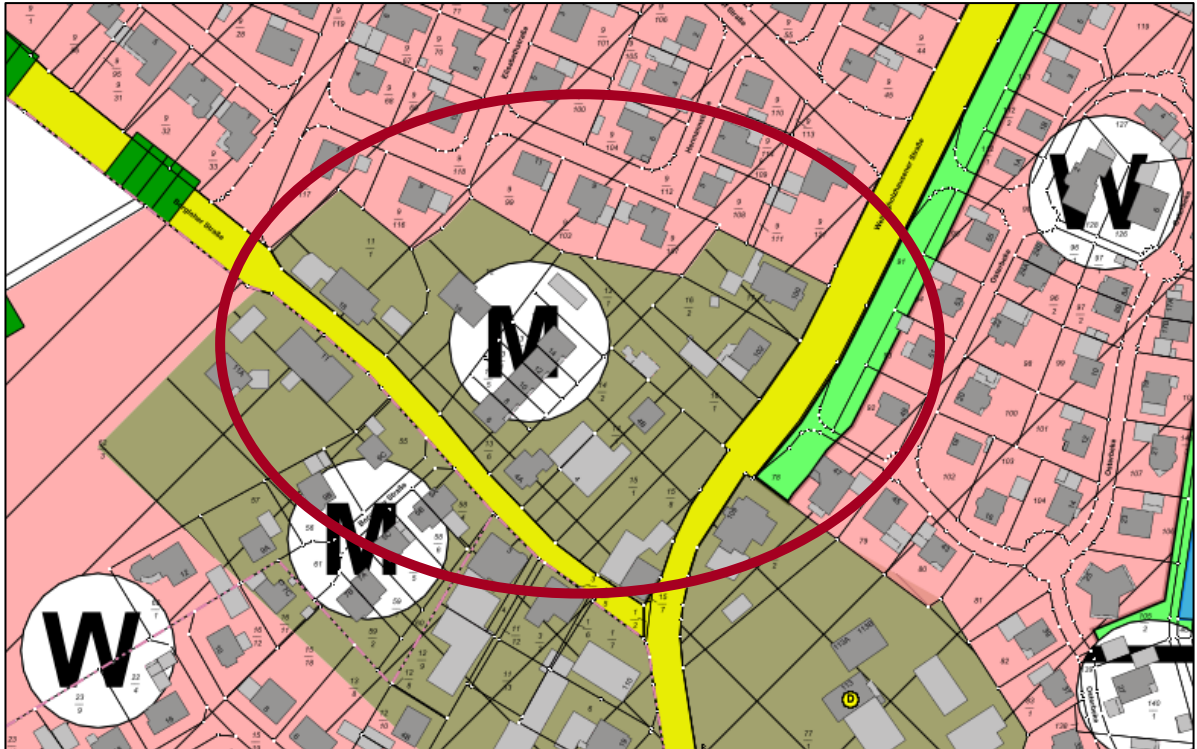
Eine vorhandene Kastanie auf dem Flurstück 13/1 soll erhalten werden. Dieser ist als zu erhaltene Baum festgesetzt.

III. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Melle beabsichtigt auch weiterhin eine effektive Innenentwicklung zu betreiben und so schonend mit bisher unbebauten Grundstücken umzugehen. Die Bebauung dieser Fläche ist eine sinnvolle Maßnahme der maßvollen Innenentwicklung und dient gleichzeitig dazu, benötigten Wohnraum zu schaffen.

IV. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Änderung ist damit nicht erforderlich und das Entwicklungsgebot wird eingehalten.



Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplans

V. Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

1. Städtebauliche Konzeption

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung berührt. Obwohl die Baufenster bereits sehr großzügig definiert wurden, bleiben wesentliche Entwicklungsmöglichkeiten für eine Bebauung in der zweiten Reihe unbedacht. Durch die durchgeführte Bebauungsplanänderung wird die Bebauung im Hinterliegerbereich ermöglicht. Gleichzeitig wird jedoch die hintere Bebauungsmöglichkeit um ein Geschoss reduziert, um einen städtebaulich angemessenen Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen. Zudem wird die nördliche Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zu der nördlichen Grundstücksgrenze versehen, um eine zu stark heranrückende Bebauung zu verhindern.

Die bisher wenig ausgenutzten Grundstücke können künftig besser ausgenutzt. Durch die GRZ von 0,4 und der Zulässigkeit eines Vollgeschosses wird gleichzeitig sichergestellt, dass keine für die Umgebung zu dichte und damit rücksichtslose Bebauung entstehen kann. Es werden demnach insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Konzeption erwartet, sondern mit der Planung den aktuellen Anforderungen an die innerörtliche Nachverdichtung Rechnung getragen.

2. Nutzung

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist durch Wohngebäude geprägt. Östlich des Plangebiets schließt sich der noch verdichtete Ortskern an. Süd-westlich des Plangebiets sind der Sportplatz und die Schule gelegen. Nördlich des Plangebiets liegen Einfamilienhausgebiete. Das Plangebiet wird zudem von den Landesstraßen L 94 und L 95 tangiert.

Da die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes als eingeschränktes Mischgebiet vorgesehen ist, fügt es sich in die Planungssystematik des vorhandenen Bebauungsplanes ein. Nutzungskonflikte werden nicht erwartet, bzw. werden durch den Ausschluss von bestimmten Mischgebietsnutzungen verhindert.

3. Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet wird von den Straßen L 95 – Borgloher Straße im Süden und L 94 – Wellingholzhausener Straße im Osten begrenzt. Diese Straßen erschließen auch das Gebiet. Nachverdichtungen im hinteren Bereich sind über Wegebaulasten oder eine Neu-Parzellierung der Grundstücke vorzunehmen.

Die verkehrliche Erschließung der hinterliegenden Grundstücke und Gebäude soll über privatrechtliche Regelungen erfolgen. Die Errichtung neuer Straßen oder Wege ist daher nicht erforderlich. Notwendige Erschließungskosten sind von den künftigen Bauherren zu tragen. Einstellplätze sind von den Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Negative Auswirkungen auf den bestehenden Straßenraum werden aufgrund der Kleinflächigkeit nicht erwartet.

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

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

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Das vorhandene Kanalsystem kann gemäß Entwässerungsbeitrag auch weiterhin für das Plangebiet genutzt werden.

Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Im Einzelnen sind die zwei Varianten der Abwasserableitung dem wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Die geplanten Gebäude können an das vorhandene Leitungssystem angeschlossen werden. Wesentliche Auswirkungen werden auf das Leitungssystem nicht erwartet.

Der wasserrechtliche Fachbeitrag kommt zu folgendem Fazit:

„Die Entwässerung der neu geplanten Grundstücke ist grundsätzlich in verschiedenen Ausführungen möglich. In den nächsten Planungsschritten sollte der genaue Verlauf und der bauliche Zustand der privaten Leitungen überprüft werden. Für die favorisierte Anschlussmöglichkeit kann anschließend anhand einer hydraulischen Kanalnetzberechnung der jeweiligen Regenwassernetze geprüft werden, ob die hydraulische Leistungsfähigkeit ausreichend ist oder ob der Anschluss mit vorgeschalteter Retention vorgesehen werden sollte.“

Oberflächenwasser

Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist grundsätzlich in geplanten Wohngebieten anzustreben, soweit die Bodenverhältnisse und die Grundwasserverhältnisse gegeben sind. Niederschlagsabflüsse sollen über Flächen mit wasserundurchlässige Pflaster als auch über den bewachsenen Boden versickern.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über die bestehenden Wasserleitungen gewährleistet. Diese können 48 m³/h gem. DWA Arbeitsblatt 405 sicherstellen. Die Rettung aus den möglichen eingeschossigen Gebäuden kann über das Gerät der Feuerwehr (Steckleiter) erfolgen.

VI. Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen

Auch wenn das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet wird und so kein Umweltbericht zu fertigen ist, sind im Bauleitplanverfahren die Umweltbelange zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Bewertung der Bestandssituation der Naturraumpotenziale wird daher anhand der bisher gültigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorgenommen.

1. Bewertung

Die zu überplanenden Teilbereiche der Grundstücke sind bereits heute versiegelt oder gärtnerisch genutzt. Folgende Tabelle gibt einen Überblick über alle Umweltbelange, die in die Betrachtung mit eingeflossen sind.

Umweltbelang	Betroffen	Nicht betroffen
Schutzgüter nach § 2 Abs. 1 UVPG		
Arten /Lebensgemeinschaften	x	
Biotoptypen	x	
Biologische Vielfalt		x
Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser	x	
Fläche	x	
Oberflächengewässer		x
Klima / Luft (Lokalklima)		x
Landschafts-/Ortsbild		x
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		x
Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Wechselwirkungen		
Schutzgebiete und Geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		x
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		x
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		x
Sonstiges		
Vermeidung von Emissionen		x
Anfälligkeit gegenüber Unfällen, Katastrophen		x
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x

Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x
Darstellung von Landschaftsplänen		x
Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (einschl. Wasserschutzgebieten gem. § 19 WHG, Heilquellenschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten gem. § 32 WHG)		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x

2. Erläuterung

Nicht für alle Umweltbelange ist eine Betroffenheit durch die Planung gegeben. Für die Belange, für die eine Betroffenheit gesehen wird oder für die ein Erläuterungsbedarf gegeben ist, sollen im Folgenden kurz erläutert und eine knappe Auswirkungsanalyse zu den zu erwartenden Konflikten gemacht werden.

Arten /Lebensgemeinschaften, Biototypen, Biologische Vielfalt

Das Plangebiet besteht aus Grundstücken, die überwiegend mit Gebäuden bebaut sind. Die restlichen Freiflächen sind private Gärten, Stellplätze oder ein niedergelegter Garagenhof. Ein Eingriff in den Boden hat damit schon merklich stattgefunden. Hinsichtlich der Biotopstrukturen herrschen vom Menschen geschaffene und beeinflusste Biototypen vor. Natürlich gewachsene Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebiets sind Hecken- und Gehölzstrukturen vorhanden. Die Gärten sind mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Es handelt sich überwiegend um Scherrasen. Eine weitere Differenzierung ist nicht angezeigt, da es sich einheitlich um eine vom Menschen beeinflusste Gartengestaltung handelt.

Neben der angepassten und angepflanzten Flora wird auch eine siedlungstypische und auf den Lebensraum angepasste Fauna erwartet. Diese kann auf die Veränderungen des Lebensraumes reagieren. Im Rahmen des Verfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu folgendem Fazit:

„Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind kleinräumliche Eingriffe in Flora und Fauna zu erwarten. Dies betrifft jedoch oft Rasenflächen oder gärtnerisch gestaltete Flächen sowie bereits mit Nebenanlagen überbaute Flächen. Bei einer gezielten Platzierung der Baukörper als Maßnahme zur Minimierung bzw. Verhinderung des Eingriffs in Arten und Lebensgemeinschaften sind voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.“

Als weitere eingriffsmindernde Maßnahme kommt bei Flachdächern der Hauptanlagen die Begrünung der Dächer in Betracht.

Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser

Folgende Klassifizierungen liegen für Boden vor:

- Plaggenesch unterlagert von Pseudogley-Parabraunerden
- Gley

Durch die weitere Nachverdichtung des Gebiets kann grundsätzlich ein schonender Umgang mit dem Boden angenommen werden, da noch nicht versiegelte Böden im Außenbereich geschont werden. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass unter dem Mährasen und

den Gehölzen eine natürliche Bodenentwicklung stattfinden kann. Die Versiegelung beschränkt sich auf das Wohngebäude und Nebengebäude sowie eine Auffahrt.

Die Erweiterung des Baufeldes hat nur zum Teil eine weitere Versiegelung des Bodens zur Folge, da Nebengebäude bereits auf der bisher nicht überbaubaren Grundstückfläche zulässig waren und errichtet wurden. Unter den neu versiegelten Bereichen ist die natürliche Bodenentwicklung gestört. Als Minimierung für den dadurch erfolgten Eingriff in den Oberflächenabfluss ist auf Flachdächern der Hauptnutzung ein Gründach festgesetzt.

Die Klassifizierung des Bodens und Grundwasser aus LBEG2 und NUMIS3 als grundwasserfern und einem mittleren Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung zeigt eine geringe bis mittlere Bedeutsamkeit der beiden Umweltbelange für das lokale Ökosystem. Aus diesem Grund ist mit einem unerheblichen Eingriff in die Umweltbelange Boden und Wasser zu rechnen.

Fläche

Nachverdichtung fördert den gesetzgeberischen Auftrag des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB). Mit der Planung wird eine innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht. Aus der Kleinteiligkeit der Änderung der bereits vorherrschenden Bebauung der Fläche ist mit unerheblichen Beeinträchtigungen des Umweltbelangs „Fläche“ zu rechnen.

Landschafts-/Ortsbild

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die Planänderung hat nur sehr geringe Auswirkungen auf das Ortsbild, da es sich um eine weitere Innenentwicklung im Innenbereich des Straßengevierts handelt. Das Landschaftsbild wird von den Planungen nicht tangiert.

Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Bebauung der Flurstücke muss davon ausgegangen werden, dass jeweils der Maßstab der Energieeinsparverordnung angewendet wird und die Bauherrenschaft die neuste und somit energiesparsamste Technik verbaut.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind eigenständige Belange der Bauleitplanung. Die Heraushebung dieser Belange sollen für die Folgenabschätzung im Hinblick auf den Klimawandel sensibilisieren. Obwohl der Klimawandel ein globales Thema ist, muss der Umgang mit ihm lokal und auch durch kleinere Einzelmaßnahmen erfolgen. Die Bauleitplanung stellt dabei ein wesentliches Instrument der kommunalen Planung dar.

Dazu ist zum Beispiel auch die Ausstattung mit Anlagen, Einrichtungen und anderen Maßnahmen zu rechnen, die sich direkt positiv auf den Klimaschutz und die Energieeinsparung auswirken. Gerade schon aus Gründen der Kosteneinsparung muss davon ausgegangen werden, dass der neueste Stand der Technik Berücksichtigung findet und beispielsweise der Energieverbrauch und die damit verbundene CO₂ Emission bereits auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird. Die mögliche Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlagen sind hilfreiche Maßnahmen zum Klimaschutz.

Da sich die bauliche Veränderung in einer Bestandssituation bewegt, sind klimatisch relevante Grünstrukturen nicht beeinträchtigt und auch eine klimatische Verschlechterung des Siedlungsgebiets wird nicht erwartet.

Die Planung bewegt sich im innerörtlichen Bereich. Aufgrund der räumlichen Lage und der anvisierten Maßnahmen werden bereits negative Auswirkungen auf die klimatische Situation vermieden. Die Planung trägt durch die Schonung anderer Bereiche bereits als Maßnahme zur Klimaanpassung bei.

3. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geht folgendes hervor:

„Zur sicheren Vermeidung der Verletzung und Tötung von Vögeln ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, die sich etwa über den Zeitraum von Mitte März bis Mitte August erstreckt. Während der Brutzeit dürfen die Arbeiten nur begonnen werden, wenn vorher durch einen Vogelkundler festgestellt wurde, dass keine Vogelbruten im Eingriffsbereich vorhanden sind.“

Insgesamt werden durch die zusätzliche Bebauung, die durch die Änderung des B-Plans ermöglicht wird, unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44(1) Nr. 1-3 BNatSchG erfüllt.“

4. Bewertung

Die Planung hat – bis auf die Bodenversiegelung – keine erheblichen Umweltauswirkungen. Kompensationen zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen sind nicht erforderlich.

VII. Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Im Plangebiet sind bis jetzt großzügige Festsetzungen der Baugrenzen getroffen worden. Gleichwohl reichen diese nicht aus, um auch eine Bebauung in der zweiten Reihe zu ermöglichen. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Vollgeschosse und der Grund- sowie Geschossflächenzahl definiert. Außerdem ist die offene Bauweise festgesetzt.

Bei der Neuplanung orientieren sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung an dem bestehenden Bebauungsplan, da diese mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bereits eine moderate Versiegelung zulassen. Es wird jedoch zum Innenbereich die Geschossigkeit reduziert, um einen städtebaulich verträglichen Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung zu ermöglichen.

Der Ursprungsbebauungsplan richtete sich nach der BauNVO 1977. Für die jetzige Überplanung des Gebietes ist die BauNVO 2017 maßgebend. Zukünftig ist für das Plangebiet nur die 1. Änderung des Bebauungsplanes relevant und heranzuziehen.

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß der beabsichtigten Entwicklung wird auch unter Beibehaltung der Festsetzungssystematik im bestehenden Bebauungsplan ein „Mischgebiet“ festgesetzt. Jedoch werden die allgemein zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, da diese einen zu großen Flächenanspruch haben und darüber hinaus ein Störpotential für die enge Dorflage entwickeln, was aufgrund der Rücksichtnahme aus stadtplanerischer Sicht zu verhindern ist. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden ebenfalls aufgrund ihres Störgrades und der vom Ortskern abgerückten Lage ausgeschlossen.

Zulässig sind damit im Plangebiet: Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe; Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Funktion eines Mischgebietes zur verträglichen Nutzung von Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist somit gewahrt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ wird für das Plangebiet bei 0,4 beibehalten. Demnach wäre, unter Einbeziehung des § 19 Abs. 4 BauNVO, eine Überdeckung der Grundfläche bis zu 0,6 zulässig. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, hinzugerechnet werden.

Für den Bereich der Reihenhäuser (Flurstücke 13/2 bis 13/5) kann bei etwaigen Veränderungen der baulichen Anlage die Ausnahme des § 19 Abs. 4 S. 2 Nr. 2 BauNVO gelten und weitere Überschreitung zugelassen werden, da der Grundstückszuschnitt nur so eine sinnvolle Ausnutzung erlaubt.

Im straßenbegleitenden Bereich wird zudem eine GFZ von 0,8 festgesetzt um – im Zusammenspiel mit der dortigen Zahl der Vollgeschosse – eine maßvolle Entwicklung zu ermöglichen und den städtebaulichen Kontext zu wahren.

3. Zahl der Vollgeschosse

Im straßenbegleitenden Bereich der Bebauung werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Im hinteren Bereich nur eins. Die Definition eines Vollgeschosses leitet sich aus der Nieders. Bauordnung (NBauO) ab. Ziel ist es, im Plangebiet eine an die benachbarte Bebauung angelehnte Bebauung zu erzielen und somit auch einen Übergang zur nördlich gelegenen Wohnbebauung zu ermöglichen.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise ist bisher als offene Bauweise festgesetzt. Diese gilt auch weiterhin. Bauten dürfen in der Summe nicht länger als 50 m sein. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baufenstern kenntlich gemacht. Die Baufenster sind großzügig gestaltet. Daher sind Nebenanlagen außerhalb der Baufenster unzulässig. Die Abstandsflächen nach § 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind einzuhalten.

5. Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken

Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m mit standortheimischen Gehölzen, wahlweise in Kombination mit sichtdurchlässigen Zaunanlagen, zulässig.

Hierzu sind die Pflanzen der nachfolgenden Pflanzliste A zu verwenden: Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Besen-Ginster (*Cytisus scoparius*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Baum zu pflanzen.

Hierzu sind Pflanzen der nachfolgenden Pflanzliste B zu verwenden: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Moor-Birke (*Betula pubescens*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Ess-Kastanie (*Castanea sativa*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Silber-Weide (*Salix alba*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Es ist mindestens folgende Pflanzqualität für standorttypische und heimische Gehölze zu verwenden: zweimal verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 14 – 16 cm.

Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes fertig zu stellen.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind drei standortheimische Sträucher zu pflanzen. Hierzu sind die Pflanzen der Pflanzliste A zu verwenden. Es ist folgende Pflanzqualität für standortheimische Sträucher zu verwenden: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 60-100 cm. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes fertig zu stellen.

Vorhandene Gehölze können auf die Festsetzung angerechnet werden. Die Pflanzmaßnahmen dienen dazu, eine gute Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen und eine optische Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten. Gleichzeitig werden Strukturen bereitgestellt, die als Lebensgrundlage für Fauna und Flora der Hausgärten dienen.

Die oben aufgeführten Baumarten und Sträucher der beiden Pflanzlisten haben sich bewährt. Nicht standortgerechte Arten, z.B. Koniferen oder Lebensbäume sollten vermieden werden bzw. nur als Solitärgewächs angepflanzt werden.

Stellplatzanlagen mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze durch Baumpflanzungen sinnvoll zu gliedern, um den Aufheizeffekt zu reduzieren und die innere Durchgrünung zu fördern. Auch bei Verwendung wasserdurchlässiger Materialien heizen sich diese Flächen ohne Beschattung besonders in den Sommermonaten auf und erwärmen so zusätzlich die Umgebungsluft. Daneben trägt eine Begrünung größerer Stellplatzanlagen durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität bei.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung und Werbeanlagen sind ausschließlich insekten- und fleder-mausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (540 – 650 nm) und Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin zu verwenden. Sie müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren.

7. Dachbegrünung

Grundsätzlich sind Garagen und Carports mit Flachdach 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.

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass der Retentionsbedarf beziehungsweise das auf den Dachflächen zur Ableitung anfallende Niederschlagswasser gesenkt und das Mikroklima im Plangebiet verbessert wird.

8. Gestaltung von Freiflächen

Im Rahmen der Gestaltung von Freiflächen sind die Flächen, die innerhalb des zu bebauenden Grundstücks nicht überbaut sind und nicht für Zufahrten, Lagerplätze und Stellplätze benötigt werden gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zudem sind Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung anzulegen; die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig anzulegen.

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

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

VIII. Altlasten

Auf dem Grundstück „Borgloher Straße 2“ muss aufgrund der früheren Nutzung (Tankstelle) mit Auffüllungen oder kleinräumigen Bodenverunreinigungen gerechnet werden. Die Fläche ist im Altlastenkataster des Landkreis Osnabrücks unter der Altlastenkataster Nr. 459 024 056 5003 registriert.

Dazu wurde ein Untersuchungskonzept für die Orientierenden Untersuchungen erstellt, welches die Erkundung des Bodens im Hinblick auf dessen stoffliche und materialspezifische Zusammensetzung beinhaltet, um mögliche Verunreinigungen durch den Tankstellenbetrieb auf dem Standort zu erfassen. Die Untersuchungen umfassen dabei auch die Prüfung der Bodenluft.

Es werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Niederbringen von ca. 8 Rammkernsondierungen bis ca. 3 m u. GOK im Bereich der Zapfsäulen bzw. der ehemaligen Pflasterfläche und an der nördlichen Grenze, wo der unterirdische Tank vorhanden war (s.a. Anlage 1).
- Entnahme von Bodenproben und chemische Analytik nach MKW, BTEX und MTBE.
- Ausbau der RKS zu acht temporären Bodenluftmessstellen inkl. in-situ Messungen PID, sowie Entnahme von Bodenluftproben zur Bestimmung der MKW und BTEX in der Bodenluft.
- Wird oberflächennah Grundwasser bzw. Schichtenwasser angetroffen, ist anhand der Erkenntnisse im Feld zu überprüfen, ob erweiternd auch Wasserproben entnommen und chemisch untersucht werden sollten

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggf. mit Nebenbestimmungen über die o.g. erforderlichen Untersuchungen, die Entsorgung kontaminierten Bodens, bzw. besondere Maßnahmen bei Grundwasserhaltung zu rechnen.

IX. Städtebauliche Werte

Flächenbilanz des Plangebietes:	
Geltungsbereich der 1. Änderung	16.091 m ²
Mischgebiet	14.862 m ²
Verkehrsfläche	1.229 m ²

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Melle keine Kosten. Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

X. Abwägung

Die Abwägung wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Melle, den

Bürgermeister
Reinhard Scholz

