

STADT MELLE

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "BAUMGARTEN"

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

BEGRÜNDUNG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB VON EINER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB UND VON EINEM UMWELTBERICHT NACH § 2A BAUGB WIRD ABGESEHEN

DER ARTENSCHUTZRECHTLICHE FACHBEITRAG (BIO-CONSULT, 07.02.2022), DER FACHBEITRAG SCHALLSCHUTZ (RP-SCHALLTECHNIK, 07.02.2022), DIE ORIENTIERENDE ALTLASTEN-/ BODENUNTERSUCHUNG (CT GUTACHTERBÜRO, 18.03.2022), DAS BAUGRUNDGUTACHTEN (CT GUTACHTERBÜRO, 18.03.2022) SOWIE DER HYDRAULISCHE NACHWEIS (HI-NORD, 05/2022) SIND ANLAGEN DER BEGRÜNDUNG

BEARBEITET DURCH: STAND: 19.07.2022



PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN

MÜHLENSTR. 3 49074 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG STADTPLANUNG BAULEITPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG FREIRAUMPLANUNG DORFERNEUERUNG

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

Inhaltsverzeichnis

		<u>Seite</u>
1	Planungsanlass und -ziel	3
2 3	Planungsrechtliche HinweiseLage und Größe des Änderungsbereichs	
4	Bauleitplanerische Gesichtspunkte	
5 5.1 5.2	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben Fachgesetze Fachplanungen	6
6 7	Bestand Standortbegründung.	
8 8.1 8.2 8.3	Bebauungskonzept, Erläuterung der geplanten Änderungen	15 16
8.4 8.4.1 8.4.2	Festsetzungen in Textform	17
9	Klimaschutz, Energieeinsparung	20
10 10.1 10.1.1 10.1.2 10.1.3 10.1.4 10.1.5 10.1.6 10.2	Umweltbelange Umweltauswirkungsbewertung Zusammenfassende Bestandsbeurteilung Verkehrslärm Umgang mit Altlasten Sonstige Immissionen Artenschutz Zusammenfassende Auswirkungsbeurteilung Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Abwägung der Umweltbelange	20 22 25 25 25 32
11 12 13 14 15 16	Ver- und Entsorgung Brandschutz Belange der Denkmalpflege, Bodenfunde Flächenbilanz Stellplatzempfehlungen Finanzierung der Erschließung Bodenordnung	35 36 36
18	Auslegungsvermerk	36

1 Planungsanlass und -ziel

Die Schaffung von Wohnraum durch ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung im Zuge der Innenentwicklung gehört zu den hoch priorisierten strategischen Zielen der Stadt Melle.

Diese Zielsetzung ist aus mehreren Gründen sinnvoll:

- Eine angemessene bauliche Nachverdichtung stärkt den Ortskern als Wohn-, Arbeits-, und Versorgungsbereich.
- Die Nutzung von baulich vorgeprägten und bereits verkehrlich erschlossenen Flächen verringert den Verbrauch ökologisch wertvoller Flächen, schont Natur und Landschaft und trägt zum Erhalt des Außenbereiches auch als Naherholungsgebiet bei.
- Durch die bestehende Erschließung und Infrastruktur wird der sonst übliche Aufwand für neue Erschließungsanlagen deutlich verringert.

Vorliegend soll unter den Leitlinien von Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Verwendung von ökologischen Baustoffen eine das Zentrum stärkende gemischte Wohnbebauung mit Tagespflege und Wohnraum entstehen. Die Fläche ist verkehrlich gut angebunden und angrenzend von Wohnbebauung geprägt, sodass hier ein Beitrag zur städtebaulich geordneten Weiterentwicklung im Ortskern von Melle-Gesmold geleistet werden kann.

2 Planungsrechtliche Hinweise

Für die vorliegende Planung wird der § 13 a BauGB angewendet. Nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB gilt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Dies sind Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Nach dem Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2007 vom 21.03.2007 werden damit Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB,
- innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.¹

Die rechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind insbesondere aufgrund folgender Fakten erfüllt:

- Es handelt sich um eine Bebauungsplanänderung zur Schaffung von Wohnraum innerhalb baulich vorgeprägter Siedlungsflächen im Ortskern von Melle-Gesmold.
- 2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung liegt unter 20.000 m².
- 3. Durch die Planung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- 4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

.

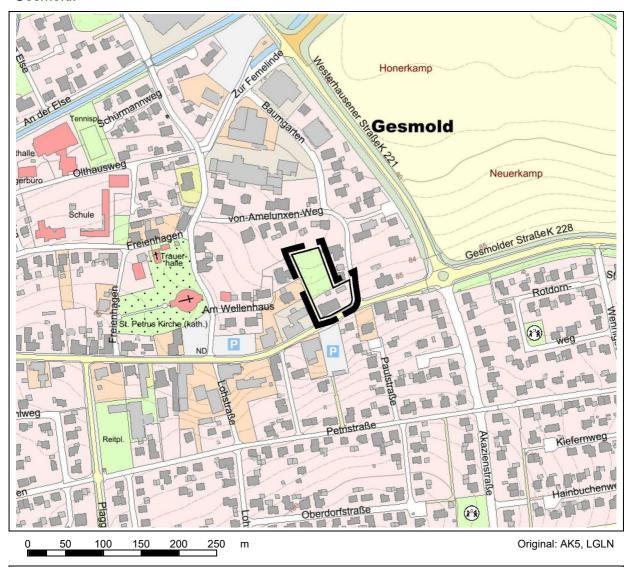
¹ vgl. Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 – Mustererlass), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007, Kapitel 2.1.2.

Die Definition für Innenentwicklung lautet dementsprechend für die vorliegende Planung: Fortentwicklung und Nachverdichtung von innerhalb des Siedlungskörpers und eines rechtswirksamen Bebauungsplans liegenden Flächen, mit dem Ziel, insbesondere zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich. Da ferner eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Die Belange von Natur und Landschaft sind jedoch grundsätzlich mit entsprechender Gewichtung zu berücksichtigen. Hierzu wurde eine Umweltauswirkungsbewertung in die vorliegende Begründung integriert. Zudem wurden mehrere Fachgutachten erstellt.

3 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der ca. 3.600 m² große Änderungsbereich liegt innerhalb der engeren Ortslage von Gesmold, unmittelbar nördlich der Gesmolder Str. (K 228) und unmittelbar westlich der Straße "Von-Ameluxen-Weg". Überplant wird das Flurstück 64/5, Flur 1, Gemarkung Gesmold.



Stadt Melle 3. Änd. B-Plan "Baumgarten" Änderungsbereich M. 1 : 5.000

4 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es **Aufgabe der Bauleitplanung**, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuchs 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 Baugesetzbuch 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 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie die zahlreichen unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

Nach dem vom Vorhabenträger entwickelten Bebauungs- und Nutzungskonzept sollen im Änderungsbereich barrierefreie, altersgerechte und bezahlbare Wohnungen und eine gesunde gesellschaftliche Durchmischung aus Singles, Paaren, Familien und insbesondere Senioren entstehen. Damit erhalten in der vorliegenden Planung insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen ein besonderes Gewicht.

Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen Weise zu vollziehen. Nach Auffassung der Stadt ist die vorliegende Planung von besonderer städtebaulicher Bedeutung und für eine nachhaltige Entwicklung erforderlich.

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 300 m nördlich 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. Für den Bereich FFH-Gebiets "Else und obere Hase" besteht mittlerweile auch eine Landschaftsschutzgebietsverordnung (Landkreis Osnabrück, Verordnung vom 11.03.2019) mit identischem Geltungsbereich.

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.

Eingriffsregelung nach Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Der vorliegende B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach sind im vorliegenden Fall u. a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a ist allerdings ausgeschlossen, wenn "durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (NUVPG) unterliegen." Es erfolgte daher eine Prüfung der "UVP-pflichtigen Vorhaben" gemäß UVPG und NUVPG mit dem Ergebnis, dass durch die vorliegende Planung keine UVP-pflichtigen Projekte vorbereitet werden.

Da zudem eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - die geplanten Nutzungsänderungen und Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden, ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Die Belange von Natur und Landschaft sind jedoch grundsätzlich mit entsprechender Gewichtung zu berücksichtigen. Hierzu wurde eine Umweltauswirkungsbewertung in die vorliegende Begründung integriert.

<u>Artenschutz</u>

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

- 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, 07.02.2022) wurde im Zuge des Planverfahrens erarbeitet und ist Anlage der Begründung. Danach sind keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Zur vorbeugenden Vermeidung von Auswirkungen auf Artenschutzbelange wurden textliche Festsetzungen zum Schutz geschützter Tierarten in den B-Plan aufgenommen (Festsetzung Nr. 6.1 u. 6.2, siehe auch Kapitel 8.5.1 u. 10.1.5). Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen.

Immissionsschutz, Altlasten, Kampfmittel

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

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind insbesondere Immissionen durch Verkehrslärm zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurden ein Fachgutachten (RP Schalltechnik, 07.02.2022) erstellt. Nach den Ergebnissen des Gutachtens werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für MI (60/50 dB(A) tags/nachts) tags und nachts im gesamten Änderungsbereich sowie die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für MI (64/54 dB(A) tags/nachts) nachts insgesamt und tags in Teilbereichen überschritten. Die vom Lärmgutachter vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaßnahmen wurden daher als textliche und zeichnerische Festsetzungen in den B-Plan übernommen (Festsetzung Nr. 4.1, siehe auch Kapitel 8.5.1 u. 10.1.2).

Im Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück ist für den Bereich des Bestandsgebäudes innerhalb des Änderungsbereichs (Gesmoder Str. 178) ein Altstandort gem. § 2 Abs. 5 Ziff. 2 BBodSchG verzeichnet. Zur Bewertung der Gefahrenlage wurde zu diesem Standort eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt (CT Gutachterbüro, Dipl.- Geogr. Carsten Temme, 18.03.2022). Aus den Ergebnissen der Bodenuntersuchung ergeben sich insbesondere Auflagen, die in die textlichen Festsetzungen des B-Plans aufgenommen wurden (Festsetzung Nr. 4.2, siehe auch Kapitel 8.5.1 u. 10.1.3).

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" liegt mindestens 200 m nördlich des Änderungsbereichs.

Tiefbauamt der Stadt Melle² Sachstandsbericht vom 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

Rund 315 m nordwestlich des Änderungsbereichs verläuft der Fluss "Else", die ein prioritäres Fließgewässer gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ist.

5.2 Fachplanungen

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPHV)

01.09.2021 ist der erste länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten³. Der Plan dient dazu, den Hochwasserschutz zu verbessern, indem hochwassergefährdete Flächen besser und vor allem auch einheitlicher durch vorausschauende Raumplanung geschützt werden.

Insbesondere folgende raumordnerischen Ziele dieser Verordnung sind dabei auch für die vorliegende Bauleitplanung relevant:

"I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

(...)

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

(...)

II.1.3 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

²Stadt Melle -Tiefbauamt -, Schutzmaßnahmen vor Hochwasser und urbanen Sturzregen im Melle, Sachstandsbericht 2019, Melle 2019, S. 12 ff ³ Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom

^{19.08.2021 (}BGBI. I 2021, S. 3712)

- 1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.
- 2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden."⁴

Für das vorliegende Plangebiet lässt sich hinsichtlich einer Hochwassergefährdung folgendes feststellen:

- Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes sowie ferner außerhalb von Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikogebieten (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} gemäß der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des NLWKN, Stand 31.12.2019). Erhebliche Gefährdungen durch Überschwemmungen sind innerhalb des Plangebietes oder seines näheren Umfelds bislang nicht aufgetreten.
- 2. Gemäß des hydraulischen Nachweises⁵ wurde festgestellt, dass aufgrund ungünstiger Versickerungsbedingungen eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebiets nicht möglich ist. Darum soll das im Änderungsbereich anfallende Oberflächenwasser in einem Regenwasserrückhaltebecken (RRB) innerhalb des Änderungsbereichs eingeleitet, rückgehalten und gedrosselt an den Vorfluter abgeführt werden. Damit wird die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt. Abgesehen davon ist grundsätzlich zu beachten, dass Starkregenereignisse durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht vollständig aufgenommen werden können, so dass es zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Grundsätzlich hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um vorhandene und künftige bauliche Anlagen gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei den barrierefreien Zugängen
 - gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei den barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sollte u.a. das Merkblatt DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" grundsätzlich beachtet werden. Die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung "Ausweichen", "Widerstehen" und/oder "Anpassen" sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen aufgenommen.
- 3. Der vorliegende B-Plan bereitet Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB vor. Hierdurch wird u.a. eine verkehrsreduzierende und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung gefördert, die gleichzeitig auch ein wichtiger Baustein des Klimaschutzes ist. Denn mit der Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten in zentralen Lagen hoher Standortgunst wird der Flächenverbrauch in randlichen Ortslagen und damit u.a. auch das motorisierte Verkehrsaufkommen und damit wiederum u.a. der CO2-Ausstoß verringert. Die insgesamt geringere Flächenversiegelung minimiert auch die Hochwasserproblematik.

Fazit:

Insgesamt wird aus den vorstehenden Darlegungen deutlich, dass für die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen durch Hochwasser zu erwarten sind, bzw. dass durch angemessene Vorsorgemaßnahmen gegen Starkregenereignisse potentielle Gefährdungen vermieden werden können. Die raumordnerischen Zielsetzungen zum

⁴ Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 (BGBI. I 2021, S. 3712), Abschnitt B Festlegungsteil

⁵ HI-Nord Planungsgesellschaft mbH: "B.-Plangebiet Stadt Melle, OT Gesmold 'Baumgarten, 3. Änderung', Hydraulische Nachweisführung", Osnabrück, 05/2022

Hochwasserschutz werden vorliegend im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB beachtet. Ein besonderer Handlungsbedarf besteht jedoch im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung diesbezüglich nicht.

Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)

Im geltenden 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 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. Für den Änderungsbereich selbst werden keine raumordnerischen Vorrangoder Vorsorgefunktionen bestimmt (weiße Fläche).

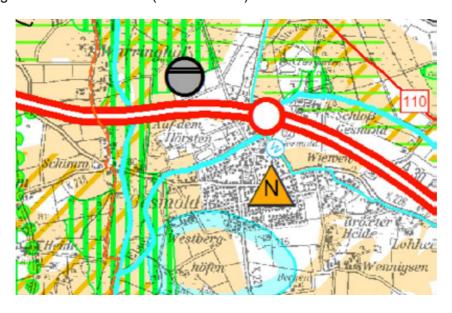


Abb.: Ausschnitt aus dem geltenden RROP

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der LRP des Landkreises Osnabrücks 1993 kennzeichnet den Änderungsbereich ebenfalls ohne konkrete Bestimmungen als weiße Fläche.

Landschaftsplan (LP)

Der LP der Stadt Melle ordnet in der Karte 1 (Landschaftsökologische Raumeinheiten) den Änderungsbereich 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.

Gemäß Karte 2 (Wasser) liegt das Areal in einem Bereich, in dem die Bodeneignung nicht bewertet wurde. Zudem liegt der Änderungsbereich in einem Raum mit einer Grundwasser-Neubildungsrate / Jahr der Kategorie II (> 100 - 200 mm).

Die Karten 3 (Boden) und 4 (Luft) treffen für den Änderungsbereich keine Aussagen.

Die Karten 5 a (Lebensgemeinschaften) und 5 b (Schutzgebiete) treffen für das Plangebiet keine Aussagen.

Gemäß Karte 6 (Vielfalt, Eigenart und Schönheit) gehört der Änderungsbereich zu den Ortslagen mit zusammenhängender Bebauung.

In Karte 7 (Belastungen und Gefährdungen) ist die nahräumlich zum Änderungsbereich verlaufende Autobahn 30 als Emissionsquelle gekennzeichnet.

Die Karten 7 a (Konflikte mit städtebaulicher Entwicklung) und 8 (Maßnahmen / Entwicklung) treffen für den Änderungsbereich keine Aussagen.

Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Melle ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Dementsprechend wird auch die vorliegende Änderung des B-Plans gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

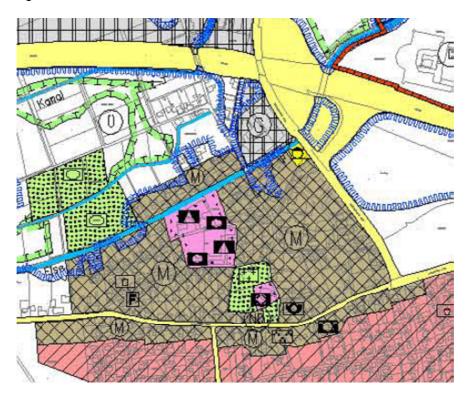


Abb.: Ausschnitt aus dem geltenden FNP

Der rechtswirksame Bebauungsplan (B-Plan) "Baumgarten" setzt für den Änderungsbereich ein Mischgebiet (MI) fest.



Abb.: Ausschnitt aus dem geltenden B-Plan

Zulässig sind im südlichen Bereich (Bestandsgebäude Gesmolder Str. 178) Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser (E/D) mit zwingend zwei Vollgeschossen (II) in offener Bauweise (o). Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt hier 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8. Im nördlichen Teilbereich sind Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser (E/D) mit maximal zwei Vollgeschossen (II) in offener Bauweise (o) zulässig. Die GRZ beträgt hier 0,4 und die GFZ 0,7.

Ferner wird die Stellung bauliche Anlagen vorgegeben (West-Ost-Ausrichtung). Zudem wird durch Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche und damit die Bebaubarkeit des nördlichen Teilbereichs stark eingeschränkt.

Sonstige Fachplanungen

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

6 Bestand

Der Änderungsbereich ist im Süden bereits bebaut (Gebäude Gesmolder Str. 178 inkl. Nebenanlagen). Der überwiegende Teil ist jedoch unbebaut und wird bislang als Intensivgrünland genutzt.



Foto: Luftbild des Änderungsbereich mit näherer Umgebung

7 Standortbegründung

Mit der vorliegenden Änderung des B-Plans "Baumgarten" soll insbesondere im Wege der angemessenen Innenentwicklung und Nachverdichtung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Für den Änderungsbereich sprechen dabei insbesondere folgende Gründe:

- Das Plangebiet wird im geltenden FNP bereits als gemischte Baufläche dargestellt und ist damit das Ergebnis eines umfangreichen Planungs- und Abwägungsprozesses mit anschließender Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.
- Für den Änderungsbereich besteht ein rechtswirksamer B-Plan, der die Fläche bereits als Mischgebiet (MI) festsetzt und für ca. die Hälfte des Änderungsbereichs eine Bebauung mit Hauptgebäuden zulässt.
- Das Areal liegt innerhalb des Siedlungskörpers des Ortsteils Gesmold, im unmittelbaren Anschluss an bestehende Baugebiete bzw. überplante Gebiete und damit nahräumlich zu den vorhandenen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen und ist verkehrstechnisch gut über das bestehende Straßennetz angebunden.
- Für das Areal bestehen keine der Planung entgegenstehenden zwingenden raumordnerischen Vorrangfunktionen oder naturschutzfachlichen Schutzgebietsausweisungen.
- 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 den Planungszweck verfügbar.

8 Bebauungskonzept, Erläuterung der geplanten Änderungen

Geplant sind zwei zweigeschossige langgestreckte Gebäudekörper mit Staffelgeschoss. Diese sollen in zwei Bauabschnitten errichtet werden. Am Verbindungspunkt der beiden Gebäudekörper ist der zentrale Eingang für alle Bewohner geplant, der barrierefrei und über einen gemeinsamen Platz mit Begegnungsmöglichkeiten erreicht werden kann. Ein Aufzug und stufenlose Laubengänge sollen zu den Wohnungen führen.

Nach derzeitigem Planungsstand werden voraussichtlicht 24 Wohneinheiten entstehen. Die Wohnungsgrößen sollen variieren zwischen ca. 40 m², ca. 65 m², bis ca. 130 m² und können damit dem Bedarf von Bewohnern in unterschiedlichen Lebensphasen entsprechen.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen das aktuelle Bebauungskonzept des Investors als Draufsicht und als Isometrie.

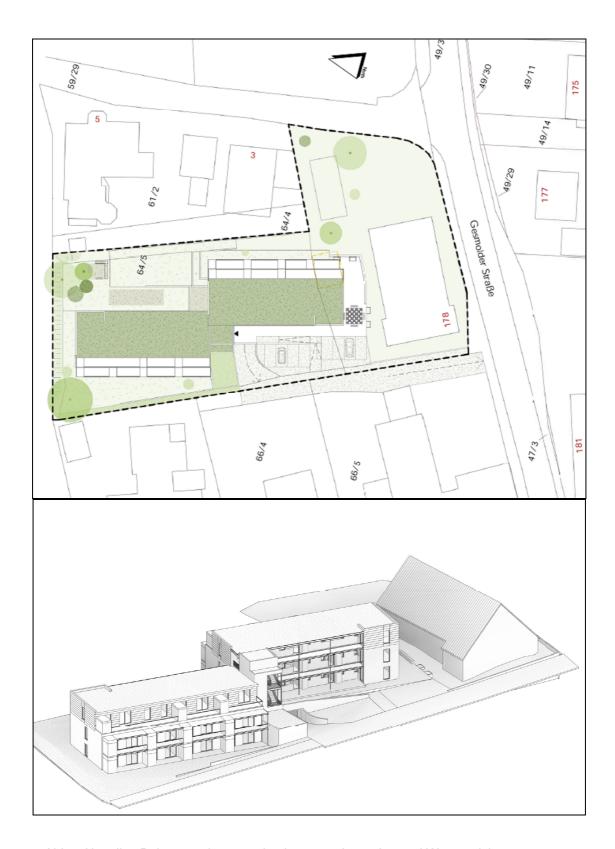


Abb.: Aktuelles Bebauungskonzept des Investors Lageplan und Westansicht © RMN Architekten Osnabrück

8.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO:

Das bislang nach den rechtswirksamen B-Plan "Baumgarten" festgesetzte Mischgebiet (MI) wird innerhalb des Änderungsbereichs in ein Urbanes Gebiet (MU) umgewandelt. Angesichts der aktuellen Baunachfrage sowie des mit der Stadt abgestimmten Nutzungs- und Bebauungskonzepts wählt die Stadt für die gewünschte bauliche Nachverdichtung bewusst den Baugebietstyp MU nach § 6a BauNVO. Im Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2017⁶ wird zum MU folgendes ausgeführt:

"Die neue Baugebietskategorie "Urbane Gebiete" erweitert das städtebauliche Instrumentarium der Kommunen. Mit § 6a BauNVO soll den Kommunen eine Möglichkeit zur Verfügung gestellt werden, um planerisch eine nutzungsgemischte "Stadt der kurzen Wege" zu verwirklichen. Die neue Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, und sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor. Damit soll auch Verkehr vermieden bzw. reduziert und die Entstehung eines lebendigen öffentlichen Raums gefördert werden. Unterstützt wird dies durch eine höhere Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Absatz 1 BauNVO) sowie durch besondere Festsetzungsmöglichkeiten zur Anordnung von Wohnnutzungen innerhalb eines Gebäudes und das Verhältnis von Wohn- und gewerblichen Nutzungen in Gebäuden.

Maßgeblich für die Anwendbarkeit des § 6a BauNVO ist die Wahrung seiner Zweckbestimmung, nicht die Größe der Gemeinde.

Die neue Gebietskategorie kann grundsätzlich sowohl bei der Planung einer erstmaligen Bebauung als auch bei der Überplanung von bebauten Bereichen zur Anwendung kommen. Tragende städtebauliche Zielsetzungen können dabei die Erhaltung oder die Entwicklung einer entsprechenden Nutzungsmischung gegebenenfalls in Verbindung mit einer hohen baulichen Dichte sein, die sich von den anderen Gebietskategorien, insbesondere dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet, aber auch vom Kerngebiet unterscheidet."⁷

Das MU eignet sich für die städtebaulichen Zielsetzungen, denn mit der Festsetzung von MU wird die gewünschte Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Versorgung, etc. nicht aufgegeben; im Vergleich zu MI muss die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe in einem MU jedoch nicht gleichgewichtig sein. Dies erlaubt z.B. auch eine überwiegende Wohnnutzung.

Das MU wird gemäß der städtebaulichen Zielsetzungen bezüglich der zulässigen Nutzungen durch eine textliche Festsetzung wie folgt gegliedert:

Zulässig sind:

- 1. Wohngebäude,
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
- 3. Einzelhandelsbetriebe (nur im MU1 zulässig!),
- 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- 1. Schank- und Speisewirtschaften,
- 2. sonstige Gewerbebetriebe,
- 3. Vergnügungsstätten,
- 4. Tankstellen.

Von den in MU gemäß § 6a BauNVO zulässigen Nutzungen werden Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen, weil für sie im Änderungsbereich und seinem näheren Umfeld weder ein

⁶ BauGBÄndG 2017 – Mustererlass, beschlossen von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 28.09.2017

⁷ ebenda, Kapitel 2.6.1

Bedarf noch eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit besteht und diese Nutzungen tlw. ein erhebliches Konfliktpotential besitzen.

Da der Änderungsbereich nur einen kleinen Teilbereich des insgesamt bestehenden MI darstellt wird die in MI geforderte Nutzungsmischung durch die Einschränkungen innerhalb des Änderungsbereichs nicht beeinträchtigt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Plangebiet wird in drei Bereiche (MU 1 bis MU 3) unterteilt, die sich hinsichtlich der jeweils zulässigen städtebaulichen Werte geringfügig unterscheiden.

Für alle MU gelten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sowie die Möglichkeit, Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zu errichten. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gefasst, sodass die hierdurch bestimmte überbaubare Grundstücksfläche das geplante Bauvorhaben (vgl. Kapitel 8) zulässt und die Bestandbebauung bei etwaigen künftigen Neubau- oder Anbauvorhaben noch hinreichende Entwicklungsmöglichkeiten behält.

Für das MU 1 wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Diese lässt Gebäudelängen bis 50 m zu. Im MU 2 u. MU 3 wird die abweichende Bauweise mit Baukörperlängen von mehr als 50 m ermöglicht.

Die Gebäudehöhe wird in allen MU auf maximal 10,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (OKFF EG) begrenzt. Dies wird durch eine textliche Festsetzung geregelt.

Für die MU 1 - 3 werden, ebenfalls durch textliche Festsetzungen, differenzierte Höhenbezugspunkte für die jeweilige OKFF EG festgelegt. Dabei wird die Topographie des Änderungsbereichs mit einem von der Gesmolder Straße aus deutlich abfallenden Gelände berücksichtigt. Hierdurch wird die Integration der neuen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild gefördert.

Weitere textliche Festsetzungen inkl. örtliche Bauvorschriften regeln u.a. Pflanzbindungen, Maßnahmen zum Klimaschutz sowie die Gestaltung von Einfriedungen und Freiflächen (siehe hierzu auch Kapitel 8.5).

8.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Änderungsbereichs erfolgt weiterhin von der Gesmolder Straße aus. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich. Die aktuell angedachte Zufahrt überlagert auch westlich angrenzende Privatgrundstücke außerhalb des Änderungsbereichs. Diese Zufahrtskonzeption ist in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern privatrechtlich zu sichern.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sollen im Wesentlichen auf einem Parkdeck im belichteten und belüfteten Untergeschoss geschaffen werden, sodass ein Großteil des Grundstücks unversiegelt bleiben kann und Emissionen für die Anlage und Nachbarn auf ein Minimum begrenzt werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde in den B-Plan aufgenommen.

Durch die künftigen Kfz-Bewegungen werden die bestehenden Straßen nicht übermäßig belastet, so dass negative Auswirkungen auf das Gesamtverkehrssystem nicht zu erwarten sind.

Da innerhalb des Änderungsbereichs voraussichtlich keine hinreichenden Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge entstehen werden, müssen die Mülltonnen am Tage der Müllabfuhr an die von Müllfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen gestellt werden.

8.4 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.

8.4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.1, Nutzungsregelungen

Mit diesen Festsetzungen wird das geplante MU hinsichtlich der zulässigen Nutzungen spezifiziert. Gemäß des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Melle (CIMA, 2011) gehört nur der Bereich des MU 1 zum Stadtteilzentrum Gesmold. Daher werden auch nur im MU 1 Einzelhandelsbetriebe zugelassen. In den MU 2 u. 3 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Ferner werden bestimmte nach § 6 Abs. 2 u. 3 BauNVO im MU allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Schank- u. Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten, Tankstellen) entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt gemäß § 1 Abs. 5 u. 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.

So haben z.B. Vergnügungsstätten nicht selten eine Verdrängung bzw. Verhinderung der erwünschten Nutzungen "normaler" Art zur Folge. Dadurch kann es zu einer Abwertung sowie zu nachteiligen Strukturveränderungen kommen.

So können z.B. von Spielhallen, angesichts erheblicher Umsätze und unreglementierter Öffnungszeiten im Vergleich zu anderen Gewerbebetrieben besonders hohe Mieten gezahlt werden. Hinzu kommt, dass Vergnügungsstätten sich häufig im Verbund mit anderen Nutzungen befinden, die in ihrem Zusammenwirken unerwünschte Auswirkungen auf das Niveau haben können.

"Den Vergnügungsstätten ist (..) eigen, dass sie eine meistens erhebliche (Lärm-) Belästigung der Funktion "Wohnen" bewirken. Die vielfach reißerisch aufgemachte und - gewisse - Triebverhalten ansprechende "Reklame" zum Besuch der Lokalitäten verstärkt noch die negativ prägenden Auswirkungen derartiger Vergnügungsstätten auf Wohnbereiche. (...)

Die allgemein bekannten Störungen und Belästigungen, das "Drum und Dran", u.a. durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Nachtzeit und das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten entspr. animierten Besucher sind i.A. nicht zu verhindern oder zu unterbinden." (Fickert/Fieseler, ebenda, RN 22.2)

Um die oben geschilderte zu befürchtende Abwertung des MU sowie angrenzender Bereiche bzw. städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der soll auch den nachhaltigen Fortbestand des gewachsenen Gefüges sichern. Hier nutzt die Stadt die Regelungsmöglichkeiten der BauNVO und folgt der Rechtsprechung, denn durch den Ausschluss allein von Vergnügungsstätten bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des MU gewahrt. Vergnügungsstätten sind eine ausnahmsweise im MU zulässige aber ihnen nicht ausschließlich zugeordnete Nutzungsart.

Zu 2.1 bis 2.2, Vorgaben zu Gebäudehöhen

Durch die Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen, werden - unter Wahrung eines angemessenen Spielraumes - die vom Investor geplanten Gebäude ermöglicht und gleichzeitig unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert. Damit wird eine Integration in das Orts- und Landschaftsbild gefördert. Damit die Höhenvorgaben besser nachvollzogen werden können, wurde in der Planzeichnung innerhalb der Gesmolder Straße (außerhalb des Änderungsbereichs) Lage und Höhe (85,17 m über NHN) eines dort vorhandenen Kanalschachtdeckels angegeben.

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 Bauherrn ergeben sich mit dieser Festsetzung die Alternativen, entweder das Bauvorhaben mit allen Nebennutzungen auf 60% des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis zu 80% 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 (a) soll die geplanten über 50 m langen Gebäudekörper ermöglichen. Ohne diese Regelung wären in offener Bauweise nur Baukörperlängen bis 50 m zulässig.

Zu 4.1. Verkehrslärmschutz

Diese Festsetzungen zum Schallschutz wurden aus Gründen der Lärmvorsorge zum Schutz vor Verkehrslärm von der Autobahn 30 sowie von den Kreisstraßen K 221 u. K 228 getroffen. Mit diesen Festsetzungen werden die im Fachbeitrag Schallschutz Verkehrslärm (RP Schalltechnik, 07.02.2022) dargelegten Ergebnisse berücksichtigt und die empfohlenen passiven Lärmschutzmaßnahmen für die betroffenen Flächen des Plangebietes - hier Lärmpegelbereiche V u. VI planungsrechtlich verbindlich festgeschrieben. Bei Einhaltung bzw. Realisierung der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Zu 4.2, Vorsorgemaßnahmen aufgrund einer Altablagerung

Diese Festsetzungen wurden aus Vorsorgegründen zum Schutz vor Auswirkungen von der im Änderungsbereich liegenden Altablagerung getroffen. Dabei wird den Empfehlungen des Bodengutachters gefolgt.⁸

Zu 5.1 bis 5.3, 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 den in den B-Plan aufgenommenen Listen verwendet werden. Die Listen orientieren sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst in wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten.

Zu 5.4, Dachbegrünung

Die Dachbegrünung soll 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.

Ausgenommen von der Pflicht der Dachbegründung werden Dachflächen, die der Gebäudebelichtung oder notwendigen technischen Einrichtungen dienen sowie Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie) installiert werden.

_

⁸ vgl. CT Gutachterbüro: "Orientierende Bodenuntersuchung, Neubau einer Wohnanlage, Gesmolder Str. 178, 49326 Melle", Osnabrück, 18.03.2022.

Zu 6.1, Bauzeitenregelung

Die getroffene Bauzeitenregelung soll dazu beitragen, dass artenschutzrechtliche Konflikte durch Nutzungsänderungen bei der Baufeldräumung, bei Unterhaltungsarbeiten und bei Erschließungsmaßnahmen möglichst vermieden werden.

Zu 6.2, Schutzmaßnahmen für Fledermäuse und Insekten

Diese Festsetzung dient dem Artenschutz, insbesondere dem vorbeugendem Schutz von Insekten und Fledermäusen. Fledermäuse sind nachtaktive Tiere und eine nächtliche Dauerbeleuchtung stört den Biorhythmus dieser Säugetiere erheblich, was zum Tod der Tiere führen kann. Lichtquellen ziehen ferner Insekten an und verursachen oftmals deren Tod. Dadurch fehlen Insekten u.a. als wichtige Futterquelle für Fledermäuse.

Zu 7.1, Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur schadlosen gedrosselten Ableitung des planbedingt hinzukommenden Oberflächenwassers soll gem. des Hydraulischen Nachweises auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Änderungsbereichs ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) mit einem Rückhaltevolumen von 44,4 m³ errichtet werden. Gemäß § 96 Abs. 3 NWG ist hier anstelle der Stadt der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Aufgrund der Topografie soll das RRB im Norden des Änderungsbereichs und unter Berücksichtigung der vorhandenen Kanaltrasse und des Bemessungsgrundwasserspiegels von 79,6 m NN angeordnet werden.

Zur 8.1, Flächen für Stellplätze

Die für die geplanten Nutzungen in den MU2 u. MU3 erforderlichen PKW-Einstellplätze sollen im Wesentlichen auf einem Parkdeck im belichteten und belüfteten Untergeschoss (Tiefgarage) geschaffen werden, sodass die zusätzliche Versiegelung des Bodens für Stellplätze minimiert werden kann und Emissionen für die Anlage und Nachbarn auf ein Minimum begrenzt werden. Dieses Stellplatzkonzept wird durch die Festsetzung 8.1 verbindlich gesichert.

8.4.2 Baugestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Zu 1 u. 2, Gestaltungsregelungen zu Einfriedungen u. unbebauten Grundstücksflächen Lebendige Einfriedungen aus Heckenpflanzen sowie begrünter bzw. gärtnerisch angelegter Freiflächen beleben das Ortsbild, dienen u.a. als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, speichern Regenwasser und funktionieren an heißen Tagen als natürliche Klimaanlage. Bei den zulässigen Kombinationen aus Hecke und Zaun muss die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet sein.

Vegetationshemmende Kies- und Schotterflächen 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.

Zu 3 u. 4) Durch die gestalterischen Vorgaben zur Einfriedung von Stellplätzen sowie zur Begrünung von Abfallbehältern mit Heckenpflanzen soll ein (natur-) freundliches Siedlungsbild gefördert werden. Die Hecken durchgrünen das Plangebiet, fördern das Naturerlebnis und dienen als Lebensraum für Tiere.

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 wichtig⁹.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden B-Plans wurden u.a. so getroffen, dass sie einer solarenergetischen Gebäudeoptimierung nicht entgegenstehen.

Ferner wurde festgesetzt, das Flachdächer zu begrünen sind. Die Dachbegrünung dient dabei auch als lokale Klimaschutzmaßnahme, da hierdurch u.a. die Auswirkungen durch Hitze- und Starkregen gemildert werden. Ausgenommen von der Pflicht zur Dachbegründung werden u.a. auch Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie) installiert werden. Der Bauherr hat damit die Wahl, entweder das Dach zu begrünen oder Solaranlagen anzubringen. Es wird jedoch ausdrücklich empfohlen die geforderte Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen zu kombinieren. Hierzu können u.a. aufgeständerte Photovoltaiksysteme verwendet werden. Durch diese Kombination wird ein mehrfacher Beitrag zum Klimaschutz geleistet (u.a. Einsparung fossiler Brennstoffe durch Solarenergienutzung, Verringerung des Oberflächenwasserabflusses durch Speicherung/Verdunstung in der Dachbegründung). Ferner wird durch die Verdunstungskühle der Dachbegrünung die Effektivität der Photovoltaikmodule gesteigert. In Hinblick auf Gebäude bezogene Klimaschutzmaßnahmen bildet ansonsten das Gebäudeenergiegesetz (GEG) den rechtlichen Rahmen.

10 Umweltbelange

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach sind im vorliegenden Fall u. a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Die Umweltbelange sind jedoch grundsätzlich mit angemessener Gewichtung in die Abwägung einzustellen. Die nachfolgenden Ausführungen und Beurteilungen zu den Umweltschutzgütern sollen dementsprechend als Abwägungsgrundlage dienen.

10.1 Umweltauswirkungsbewertung

Mit der nachfolgenden Umweltauswirkungsbewertung erfolgt eine <u>überschlägige</u> tabellarische Bewertung der planbedingten Umweltauswirkungen auf die Umweltschutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 u. § 1a BauGB).

10.1.1 Zusammenfassende Bestandsbeurteilung

	Schutzgut / Bestand	Empfindlichkeit
Me	nsch	
0	Der Änderungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen B-Plans "Baumgarten" der Stadt Melle und ist bereits weitgehend bebaut. Der Änderungsbereich und die planungsrelevante Umgebung sind als Mischgebiet ausgewiesen. Die bestehenden und die geplanten Nutzungen werden bzgl. ihrer Empfindlichkeit gegenüber Störwirkungen als weniger empfindlich eingestuft. Als bestehende Vorbelastungen sind zu berücksichtigen:	••
0	Aufgrund angrenzender und im weitern Umfeld befindlichen Straßen (u.a. K 222, K 228, BAB 31) ist das Plangebiet durch Verkehrslärm vorbelastet. Zur Beurteilung wur-	

⁹ vgl: Faltblatt "Solarenergie im Planungs- und Baurecht" der Studiengemeinschaft für Fertigbau e.V., Wiesbaden, Bearbeiter: Dipl.- Ing. Peter Goretzki

_

0	de ein Fachbeitrag Schallschutz erstellt (RP Schalltechnik, 07.02.2022). Innerhalb des Plangebiets ist zudem im Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück eine Altlast verzeichnet; zur Beurteilung wurde eine Orientierende Bodenuntersuchung arstellt (CT Cutechterbürg Tomme, 18.03.2022)	
	chung erstellt (CT Gutachterbüro Temme, 18.03.2022).	
Boo		
0	Das Plangebiet ist im Süden bereits bebaut, der Norden wird trotz der geringen Größe von ca. 2.000 m² noch als Grünland genutzt. Im wesentlichen soll die bauliche Ausnutzbarkeit optimiert werden. Durch die bisherige Bebauung und sonstige vorhandene bzw. zulässige Versiegelungen sind die Böden bereits als erheblich überformt und vorbelastet einzustufen. Nach Angaben der Bodenkarte von Niedersachsen (Blatt Bissendorf, M. 1:25.000) handelt es sich um nicht kartierte Flächen der Ortslagen. Im Umfeld der Ortslage Gesmolds findet sich ein mittlerer Plaggenesch über Parabraunerde. Es handelt sich dabei um fruchtbare Lößböden. Eschböden sind kulturhistorisch bedeutsam. Im Plangebiet sind die anstehenden Böden aber offenbar erheblich überformt und entsprechend vorbelastet.	••
0	In dem Baugrundgutachten zum vorliegenden Bauleitplanverfahren (CT Gutachterbüro Temme, 18.03.2022, S. 4 - 6) wurde kein Plaggenesch mehr vorgefunden, allerdings starke Lößlehmauflagen. Das Plangebiet ist zudem gekennzeichnet durch erhebliche Höhenunterschiede von	
0	insgesamt rund 5 m zwischen dem Norden und der Gesmolder Straße im Süden. Das Gelände fällt dabei stark nach Norden hin ab.	
Flä		
Was	Es handelt sich um teilweise bebaute Flächen der engeren Ortslage von Melle - Gesmold mit einer Grundflächezahl von 0,4. Hinsichtlich ihrer derzeitigen Bedeutung für Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Erholung kommt der Fläche eine ins- gesamt geringe Bedeutung zu. Angesichts der baulichen Vorprägung des Plangebie- tes und seines Umfeldes, zeigt die Fläche zudem eine gute Standorteignung für die angestrebte bauliche Nachverdichtung. sser	•
0	Im Plangebiet und der näheren Umgebung liegen keine Oberflächengewässer. In dem	••
0	Baugrundgutachten (CT Gutachterbüro Temme, 18.03.2022,S. 6) zum vorliegenden Bauleitplanverfahren wurden die Grundwasserstände bei 2,92 bis 5,75 m unter Geländeoberkante festgestellt. Örtlich kann allerdings Staunässe auftreten. Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit und zum Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde ein Hydraulischer Nachweis erstellt (HI Nord, 05/2022).	
Lut	t und Klima	
0	Im Plangebiet und der näheren Umgebung handelt es sich um das Klimatop der be- bauten Ortslage im ländlichen Raum, mit insgesamt nur geringer Vorbelastung der Luft- und Klimasituation. Eine besondere lokalklimatische Funktion des Plangebietes ist nicht zu erkennen. Die Bedeutung für die Lufthygiene von Siedlungsbereichen ist gering.	•
Pfla	inzen und Tiere	
0	Die Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt sind durch die bestehende Bebauung vom Plangebiet und seiner Umgebung bereits erheblich vorbelastet, dennoch nutzen verschiedene Tierarten das Plangebiet und seine Umgebung als Lebensraum oder Nahrungshabitat. Von den europarechtlich geschützten Tierarten sind Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen möglich. Angesichts der umfangreichen Bebauung, intensiven Nutzungen und angrenzenden Siedlungs- und Gartenbereichen ist die Liste der potenziellen Tiervorkommen allerdings sehr begrenzt.	• / ••
0	Zur Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für geschützte Pflanzen und Tiere wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (BioConsult, 07.02.2022) erstellt. Die faunistischen Lebensraumpotenziale sind demnach nur gering. An Brutvögeln könnten am ehesten Gebäudebrüter vorkommen, in den umliegenden Siedlungsbereichen auch Gebäude-, Höhlen- und Gebüschbrüter. Das durch die geplante Bebauung verloren gehende artenarme Grünland besitzt aufgrund der geringen Größe und der artenarmen Ausprägung keine relevanten Lebensraumfunktionen für europarechtlich geschützte Pflanzen und Tiere.	
0	Für Fledermäuse sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten. Artenschutzrechtliche Konflikte können u. a. durch eine Bauzeitenregelung und fledermausfreundliche Beleuchtung voraussichtlich vermieden werden. Bei etwaigen Abbrucharbeiten von Gebäuden sind zudem Kontrollen zu etwaigen Vorkommen oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen durchzuführen. Beim derzeitigen Kenntnisstand ergibt sich für das Plangebiet eine insgesamt geringe faunistische Bedeutung. Die floristische Bedeutung des Plangebietes ist	

	derzeit ebenfalls als gering anzusetzen. Weitergehende Untersuchungen erscheinen der Stadt derzeit als Abwägungsgrundlage nicht notwendig.	
Rio	logische Vielfalt	
0	Bezüglich der Biologischen Vielfalt ist das Plangebiet insgesamt als weniger empfind-	-/•
	lich zu betrachten. Neben bebauten Bereichen bestehen strukturarme Gärten und artenarmes Intensivgrünland, planungsrechtlich ist alles bislang ausgewiesen als Mischgebiet. Die Gartenbereiche sind hinsichtlich der Biologischen Vielfalt insgesamt als wenig empfindlich einzustufen, die Gebäude und befestigten Flächen als unempfindlich. Die anderen Lebensräume im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld	-7•
	besitzen ebenfalls eine insgesamt geringe Empfindlichkeit für das Schutzgut.	
Lar	dschaft	
0	Das Plangebiet ist hinsichtlich des Landschaftsbildes baulich vorgeprägt und erheblich vorbelastet. Die kleine Grünlandfläche ist positiv zu beurteilen.	•
Kul	tur- und Sachgüter	
0	Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind insbesondere Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Als Sachgüter sind jedoch auch Rechte und Werte Dritter zu berücksichtigen. Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich u.a. mehrere Gebäude, Straßen und unterirdische Versorgungsleitungen. Archäologische Fundstellen sind bislang innerhalb des Plangebietes nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschossen werden.	•
We	chselwirkungen, kumulierende Auswirkungen, sonstige Belange	
0	Es ergaben sich bisher keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch kumulierende Planungen und Vorhaben, auch unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme, in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sowie der Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete sind insgesamt als weniger erheblich zu beurteilen. Ein besonderer Handlungs- oder Untersuchungsbedarf zu etwaigen Wechselwirkungen ist derzeit nicht ersichtlich. Es liegen keine Hinweise vor zu Vorhaben benachbarter oder sonstiger nahegelegener Plangebiete, die erhebliche Auswirkungen auf die vorliegende Planung haben oder im Rahmen der Betrachtung von Wechselwirkungen näher zu untersuchen wären.	•

Bewertung: ••• sehr empfindlich/ •• empfindlich/ • wenig empfindlich/ - unempfindlich

Damit ist der Ist-Zustand des Areals und des näheren Umfelds für die Umweltschutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere als empfindlich und für die sonstigen Umweltschutzgüter als wenig empfindlich einzustufen.

10.1.2 Verkehrslärm

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind insbesondere Immissionen durch Verkehrslärm (u.a. K 222, K 228, BAB 30) zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurde ein Fachgutachten (RP Schalltechnik, 07.02.2022) erstellt. In der Zusammenfassung kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

"Ergebnisse Verkehrslärm:

Die Stadt Melle beabsichtigt, den Bebauungsplan "Baumgarten" im Ortsteil Gesmold zu ändern. Ziel der Änderung ist die zusätzliche Ausweisung von gemischten Bauflächen mit einer Anbindung an die Gesmolder Straße im Ortskern.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Schallschutzes für künftigen Anwohner und Nutzungen zu berücksichtigen. Maßgeblich ist dabei die Lärmvorsorge auf der Basis der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".

Aufgabe dieser Untersuchung war es, die relevanten Emissions- und Beurteilungspegel auf der Fläche des Plangebiets zu simulieren. Das Gebiet wird von verschiedenen Straßen verlärmt.

Die Berechnung hat ergeben, dass im gesamten Plangebiet mit Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag zu rechnen ist. Auch in der Nacht ist das gesamte Plangebiet von einer Überschreitung betroffen.

Zum Schutz der Wohngebäude sind Festsetzungen entsprechend der DIN 4109 im gesamten Geltungsbereich notwendig. Im Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche IV und V auf den betroffenen überbaubaren Bereichen festzusetzen.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 50 dB(A) in der Nacht ist die Festsetzung zu treffen, dass schallgedämmte Lüftungen vorzusehen sind.

Zusätzlich wird empfohlen, dass Außenwohnbereiche in den Überschreitungsbereichen am Tag im Schallschatten der Wohngebäude mit einer Eigenabschirmung zu errichten sind.."¹⁰

Bewertung und Abwägung Konflikte Verkehrslärm:

Vorbemerkung:

Da die geltende DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Beiblatt 1, das Urbane Gebiet (MU) (noch) nicht kennt, wird das MU hinsichtlich der Orientierungswerte bei Verkehrslärm einem Mischgebiet (MI) gleichgesetzt. Dies folgt sinngemäß der aktuellen 16. BImSchV, da diese Kerngebieten (MK), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI) und Urbanen Gebieten (MU) die selben Immissionsgrenzwerte zuordnet.

Nach den Ergebnissen des Fachbeitrags Schallschutz werden aufgrund des Verkehrslärms die Orientierungswerte der DIN 18005 für MI (60/50 dB(A) tags/nachts) tags und nachts im gesamten Änderungsbereich überschritten.

Die Ergebnisse zeigen auch, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für MI (64/54 dB(A) tags/nachts) nachts insgesamt und tags bis zu einem Abstand von ca. 20 m von der südlichen Flurstücksgrenze überschritten werden.

Ein Beschluss des BVerwG, vom 13.12.2007 (BVerwG 4 BN 41.07) führt zur 16. BlmSchV folgendes aus:

"Von den in der 16. BImSchV festgelegten Immissionswerten darf in einer Bebauungsplanung, die nicht den Neubau oder die wesentliche Erweiterung einer Straße zum Inhalt hat, abgewichen werden. Das gilt auch für die planerische Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel. Eine Überschreitung der Immissionswerte kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein."

Gleiches gilt nach der Rechtsprechung des BVerwG auch für die Orientierungswerte der DIN 18005 (siehe hierzu: BVerwG, Urteil vom 22.03.2007 - 4 CN 2.06 -).

Ein weiteres Urteil des BVerwG, vom 17.03.2005 (BVerwG 4 A 18.04) enthält folgenden Leitsatz:

"Für die Abwägung bieten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eine Orientierung. Werden die in § 2 Abs. 1 Nr. 3 der 16. BImSchV für Dorf- und Mischgebiete festgelegten Werte eingehalten, sind in angrenzenden Wohngebieten regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) gewahrt und vermittelt das Abwägungsgebot keinen Rechtsanspruch auf die Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen."

Dies bedeutet, dass im Rahmen der Bauleitplanung - neben der DIN 18005 - grundsätzlich auch die 16. BImSchV als Orientierungshilfe genutzt werden kann, es ist sogar möglich - unter Würdigung der besonderen Bedingungen des Planungsfalls - von den Orientierungswerten der DIN 18005 sowie den IGW der 16. BImSchV abzuweichen.

Unter Berücksichtigung des Tenors dieser BVerwG-Urteile ist es nach Auffassung der Stadt Melle bei der vorliegenden Planung durchaus zulässig,

_

¹⁰ RP-Schalltechnik: "Stadt Melle, Bebauungsplan 'Baumgarten' (3. Änderung) Ortsteil Gesmold, Fachbeitrag Schallschutz Verkehrslärm", Osnabrück, 07.02.2022, S. 1

- 1. die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV als Orientierungshilfe in der Abwägung zu nutzen und
- 2. von den IGW abzuweichen.

Nach der oben zitierten Rechtsprechung des BVerwG kann bei Einhaltung der IGW für MI von "gesunden Wohnverhältnissen" ausgegangen werden.

Aufgrund der knappen Flächenverfügbarkeit ist die Stadt der Auffassung, dass eine bauliche Entwicklung von Mischgebietsnutzungen auch in den Bereichen erfolgen soll, die bis zu den IGW der 16. BlmSchV für MI durch Verkehrslärm belastet werden. Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes sollen jedoch die Lärmbelastungen der Bereiche mit Überschreitung der IGW für MI durch Lärmschutzmaßnahmen gemindert werden.

Aktiven Schallschutzmaßnahmen wird im Regelfall der Vorzug gegenüber passiven Schutzmaßnahmen gegeben. Aus städtebaulichen Gründen werden bei diesem Projekt keine aktiven Maßnahmen umgesetzt, da einerseits die Emittenten in diesem Fall teilweise in einer weiteren Entfernung vom Plangebiet verlaufen (A 30) und anderseits im Ortskern keine Schallschutzwände oder -wälle errichtet werden können.

Die Möglichkeiten zur Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, - wälle) sind eingeschränkt. Am effektivsten sind aktive Lärmschutzmaßnahmen unmittelbar an der Schallquelle. Vorliegend sind die Schallquellen (u.a. BAB 30) weit entfernt. Ferner ist insbesondere auch aufgrund der innerörtlichen Lage (Ortsbild) die Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wänden und Wällen städtebaulich nicht verträglich. Infrage kommen daher vorliegend passive Lärmschutzmaßnahmen. Die vom Lärmgutachter vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaßnahmen wurden daher als textliche und zeichnerische Festsetzungen in den B-Plan übernommen.

10.1.3 Umgang mit Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück ist für den Bereich des Bestandsgebäudes innerhalb des Änderungsbereichs (Gesmoder Str. 178) ein Altstandort gem. § 2 Abs. 5 Ziff. 2 BBodSchG verzeichnet. Zur Bewertung der Gefahrenlage wurde zu diesem Standort eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt (CT Gutachterbüro, Dipl.- Geogr. Carsten Temme, 18.03.2022). Der Gutachter kommt dabei zu folgender Bewertung/Empfehlung:

"Die Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Übergangsbereich vom früher gewerblich genutzten südlichen Grundstück mit der Altbebauung zum künftigen Baugrundstück waren unauffällig. Es wurden keine Auffälligkeiten im Boden und der Bodenluft, die auf Belastungen mit leichtflüchtigen aromatischen und/oder Mineralölkohlenwasserstoffen aus der Nutzung der früheren Tankstelle bzw. der Werkstatt hinweisen, festgestellt. Das Neubauvorhaben wird folglich nicht von der früheren gewerblichen Nutzung beeinträchtigt.

Die zum Abbrand von Osterfeuern genutzte Fläche im zentralen Bereich der Baufläche weist keine signifikant erhöhten Schadstoffgehalte im Oberboden auf, die auf die vergangene temporäre Nutzung hinweisen. Die zunächst leicht erhöhten PAK-Gehalte der Oberbodenmischprobe von den Flächen außerhalb der Osterfeuerfläche konnte in den veranlassten Abgrenzungsuntersuchungen auf den Grundstücksbereich, der bereits während der Oberbodenbeprobung durch vermehrte Beimengungen an Kohle und Ziegelbröckchen auffiel, und die oberen 20cm begrenzt werden. Der in diesem Bereich anfallende Abtragsboden ist aufgrund des PAK-Gehaltes bis in 20cm Tiefe als Boden der LAGA-Einbauklasse Z 2 einzustufen. Alle übrigen untersuchten Untersuchungsergebnisse erfüllen die Kriterien der LAGA-Einbauklasse Z 0, das heißt, das sowohl der humose Oberboden als auch die darunter befindlichen Auffüllungen unproblematisch verwertet werden können. Der "Mutterboden" ist dabei einer Aufbereitung/Wiederverwendung als Kulturboden zuzuführen, um seine Funktion gem. den Vorgaben des BBodSchG zu erhalten. Die aufgefüllten schwach humosen Böden darunter sollten idealerweise bei der Verfüllung einer Abgrabung in der Durchwurzelungsschicht verwertet werden. Da die TOC-Gehalte nur etwas oberhalb des Z 0- Wertes der LAGA TR Boden bei maximal 1 % liegen. Mit Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde oder

alternativ mit einer Nachuntersuchung des C:N-Verhältnisses kann ggf. eine Verwertung unterhalb der Durchwurzelungsschicht stattfinden.

Schutzgutgefährdung gemäß der BBodSchV und ein Handlungsbedarf lassen sich aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen und den geologischen und hydrogeologischen Standortbedingungen für das künftige Baugrundstück insgesamt nicht ableiten. Für spätere bauliche Maßnahmen im unmittelbaren ehemaligen Tankstellen- oder Werkstattbereich ist die Situation neu zu bewerten.

Zur fachgerechten Separierung der Z 2-Böden im nordöstlichen Baufeld von den übrigen unbelasteten Böden wird eine fachgutachtliche Begleitung der Erdarbeiten empfohlen. In diesem Zusammenhang können auch die Erdarbeiten im südlichen Baufeld und damit im Übergangsbereich zum Altstandort begleitet werden."¹¹

Die Empfehlungen des Gutachters wurden aus Vorsorgegründen in die textlichen Festsetzungen des B-Plans übernommen.

10.1.4 Sonstige Immissionen

Mit erheblichen Auswirkungen durch sonstige Immissionen ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu rechnen.

10.1.5 Artenschutz

Eine Artenschutzprüfung (BIO-CONSULT, 07.02.2022) wurde im Zuge des Planverfahrens erarbeitet und ist Anlage der Begründung. Die Gutachterin kommt dabei zu folgender Zusammenfassung:

"(...)

Bei einer Begehung im November 2021 wurden das Plangebiet und das Umfeld auf die Eignung als Lebensraum (u. a. Fortpflanzungsstätte, Nahrungshabitat) für verschiedene Artengruppen untersucht und bewertet. Im Umfeld sind Vorkommen von überwiegend häufigen und ungefährdeten Vogelarten festgestellt worden, aber auch Vorkommen der gefährdeten Art Haussperling. Mit Vorkommen weiterer vor allem häufiger Arten ist zur rechnen. Das Plangebiet hat aufgrund seiner Ausstattung und Lage eine mittlere bis geringe Lebensraumeignung für Tier- und Pflanzenarten.

Durch den Bau einer Wohnanlage auf der Grünlandfläche werden voraussichtlich keine Fortpflanzungstätten zerstört und es wird kein essenzielles Nahrungshabitat einer Art durch die Änderungen überplant.

Durch die Planung ist nicht mit Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1-4 BNatSchG zu

Um dem Artenschutz auch im dörflichen Bereich zu fördern, werden Empfehlungen zur nachhaltigen Gestaltung der Planungen aufgeführt."¹²

Danach sind keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Zur vorbeugenden Vermeidung von Auswirkungen auf Artenschutzbelange wurden Hinweise zum Schutz geschützter Tierarten in den B-Plan aufgenommen (artenschutzfreundliche Bauzeitenregelung und Außenbeleuchtung). Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen.

10.1.6 Zusammenfassende Auswirkungsbeurteilung

Nachfolgend werden schutzgutspezifisch die zu erwartenden Umweltauswirkungen aufgelistet und bewertet. Darüber hinaus werden die vorgesehenen Maßnahmen zur Konfliktbewältigung aufgeführt, insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung <u>potenziell erheblicher</u> Beeinträchtigungen. Zudem werden Hinweise gegeben

¹¹ CT Gutachterbüro, Dipl.- Geogr. Carsten Temme. "Orientierende Bodenuntersuchung, Neubau einer Wohnanlage, Gesmolder Str. 178, 49326 Melle", Osnabrück, 18.03.2022. S. 13

12 BIO-Consult: "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Baumgarten"

in der Stadt Melle, Ortsteil Gesmold", Belm, 07.02.2022, S. 15

zu weitergehendem Handlungs- oder Abwägungsbedarf (z. B. Maßnahmen der Umweltüberwachung, des Monitorings etc.).

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblich- keit	Beurteilung der Auswirkungen sowie vorgesehene Vermeidungs und Minimierungsmaßnahmen sowie ggf. sonstige Maßnahmen (z. B. CEF-Maßnahmen)	Weitergehender Abwägungs- oder Handlungsbedarf
Mensch	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	Baulärm	•	Im Zuge von Bauarbeiten ist insbesondere mit Baulärm und baubedingten Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Diese sind i.d.R. als baumaßnahmenbedingt hinzunehmen. Baulärm darf jedoch bestimmte Immissionswerte nicht überschreiten. Ob bei dem Betrieb einer Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen bei den Anwohnern entstehen, wird nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) beurteilt. Die AVV Baulärm enthält neben Immissionsrichtwerten das Verfahren zur Ermittlung des Beurteilungspegels. Sofern die Bestimmungen der AVV Baulärm eingehalten werden, sind keine erheblichen Auswirkungen durch Baulärm zu erwarten.	nicht erforderlich
-	Umweltauswirkungen im			
	 Zuge der Betriebsphase ○ Auswirkungen durch Straßenverkehrslärm 	••	Zur Beurteilung des auf die Planung einwirkenden Verkehrslärms wurde ein Schallschutzgutachten erstellt (RP Schalltechnik, 07.02.2022). Durch die vorliegende Änderung des B-Plans erfolgt kein Näherrücken an Straßen, die Untersuchung hat dennoch ergeben, dass im gesamten Plangebiet mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (16.BImSchV) sowohl für den Tag-, als auch den Nachtzeitraum zu rechnen ist. Die vom Gutachter empfohlenen passiven Lärmschutzmaßnahmen wurden im B-Plan festgesetzt.	.nicht erforderlich
	Auswirkungen durch Gewerbelärm	•	Im relevanten Umfeld sind keine stark emittierenden Betriebe vorhanden. Zudem wird der Änderungsbereich als Urbanes Gebiet festgesetzt und ist ansonsten von Mischgebieten umgeben, so dass keine erheblichen Auswirkungen durch Gewerbelärm zu erwarten sind.	nicht erforderlich
	 Auswirkungen durch landwirtschaftliche Gerüche 	•	Durch die vorliegende Änderung des B-Plans "Baumgarten" erfolgt kein Näherrücken an landwirtschaftliche Betriebe. Es ist daher davon auszugehen, dass innerhalb des vorliegenden Plangebietes - zudem insbesondere auch bei Berücksichtigung der Ortsüblichkeit und den Vorgaben der neuen TA Luft - keine erheblichen Auswirkungen durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen zu	nicht erforderlich

			erwarten sind.	
	o Störfallgefahren	•	Störfallbetriebe gemäß Störfall- Verordnung (12. BImSchV) oder Kampfmittel sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Im Änderungsbereich sind Störfallbe- triebe nicht zulässig, so dass keine erheblichen Gefährdungen durch Störfälle zu erwarten sind.	nicht erforderlich
	Auswirkungen durch Altlasten oder Kampfmittel	•	Es wurden keine Auffälligkeiten im Boden und der Bodenluft, die auf Belastungen mit leichtflüchtigen aromatischen und/oder Mineralölkohlenwasserstoffen aus der Nutzung der früheren Tankstelle bzw. der Werkstatt hinweisen, festgestellt. Das Neubauvorhaben wird folglich nicht von der früheren gewerblichen Nutzung beeinträchtigt. Im Nordosten des Plangebiets wurde im Bereich einer zum Abbrand von Osterfeuern genutzten Fläche in den oberen 20 cm der Bodenschichten erhöhte PAK Werte festgestellt. Der in diesem Bereich anfallende Abtragsboden ist aufgrund des PAK-Gehaltes bis in 20 cm Tiefe als Boden der LAGA-Einbauklasse Z 2 einzustufen. Dieser Boden ist fachgerecht von den unbelasteten Böden zu separieren. Es wird eine fachgutachtliche Begleitung der Erdarbeiten empfohlen. Die Empfehlungen des Gutachters wurden aus Vorsorgegründen in die textlichen Festsetzungen des B-Plans übernommen. Mit Gefahren für das Plangebiet durch Kampfmittel ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu rechnen.	Für spätere bauliche Maßnahmen im unmittelbaren ehemaligen Tankstellen- oder Werkstattbereich im Süden des Plangebiets sind weitere Untersuchungen vorzunehmen.
Boden	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase		Toolingii.	
	Eintrag von wasser- gefährdenden Stoffen	• / ••	Während der Bauphase ist grund- sätzlich darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Ein besonderer Regelungsbedarf durch planungsrechtliche Festset- zungen besteht hierzu im Rahmen der Bauleitplanung nicht.	nicht erforderlich
	Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbe- wegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc.	••	Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut. Die planbedingt zusätzliche Bodenversiegelung ergibt sich aus einer Vergrößerung der überbaubaren Bereiche und einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche durch eine GRZ von 0,6 statt 0,4. In Anbetracht der bereits bestehenden Ausweisung als Mischgebiet fällt die Beeinträchtigung durch Neuversiegelung insgesamt aber eher gering aus. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB gelten die infolge der Planung sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als	nicht erforderlich

			bereits vor der planerischen Ent- scheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.	
	 Verlust von Boden als Standort und Lebens- raum für Pflanzen und Tiere durch Versiege- lung 	••	Siehe oben	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase		-	-
Fläche	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	 Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen 	•	Nachverdichtung bestehender Mischgebietsflächen; Schutz von ökologisch hochwertigeren Flächen im Außenbereich. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutz- rechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Rege- lung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	 Schaffung von Bau- rechten u.a. zur ge- werblichen Fortent- wicklung und Stand- ortsicherung 	(positiv)	Positive Wirkung auf das Schutzgut. Kein Handlungsbedarf	nicht erforderlich
Wasser	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	 Eintrag von wasser- gefährdenden Stoffen in das Grundwasser oder den Vorfluter. 	• / ••	Während der Bauphase ist grund- sätzlich darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Ein besonderer Regelungsbedarf durch planungsrechtliche Festset- zungen besteht hierzu im Rahmen der Bauleitplanung nicht.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	Belastung des Vor- fluters durch Be- schleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschie- beführung	•	Das Plangebiet ist bereits erschlossen, tlw. bebaut und komplett als MI ausgewiesen. Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit und zum Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde ein Hydraulischer Nachweis erstellt (HI Nord, 05/2022). Eine Versickerung ist demnach nicht möglich. Für rund 930 m² vorhandener Bebauung und die dort bestehenden Entwässerungseinrichtungen im Süden des Plangebietes wird die bisherige Entwässerung in die Gesmolder Straße und in den Von-Ameluxen-Weg aufrecht erhalten. Für das restliche Plangebiet erfolgt eine gedrosselte Ableitung über ein im Nordwesten des Änderungsbereichs neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken. Mit einer erheblichen planbedingten Abflussverschärfung ist nach Angaben der Hydraulischen Nachweisfüh-	nicht erforderlich

			rung nicht zu rechen.	
	Reduzierung der Oberflächenwasser- versickerung mit dar- aus resultierender Reduzierung der Grundwasserneu- bildungsrate	•	Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl wird von ökologischen Bauweisen abhängig gemacht. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	o Hochwassergefahren	•	Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes sowie ferner außerhalb von Hochwassergefahrenund Hochwasserrisikogebieten (HQ ₁₀₀ und HQ _{extrem} gemäß der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des NLWKN, Stand 31.12.2019). Erhebliche Gefährdungen durch Überschwemmungen sind innerhalb des Plangebietes oder seines näheren Umfelds bislang nicht aufgetreten. Es wird jedoch allgemein darauf hingewiesen, dass es bei Starkregenereignissen (höhere Gewalt) zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Um Gebäude gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei den barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sollte u.a. das Merkblatt DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" grundsätzlich beachtet werden. Die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung "Ausweichen", "Widerstehen" und/oder "Anpassen" sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden. Ein angemessener Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherren.	nicht erforderlich
Luft und Klima	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenver- siegelung	•	Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut bzw. es bestehen bereits Baurechte für erhebliche Versiegelungen, durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche und Ausweitung der überbaubaren Bereiche sind jedoch Veränderungen des lokalen Kleinklimas zu erwarten. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Es erfolgt dennoch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet.	nicht erforderlich
	 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Aus- 	•	Besondere Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind nicht ersicht- lich. Planbedingte erheblich negative	nicht erforderlich

_				
	maß der Treibhaus-		Auswirkungen auf das Klima sind	
	gasemissionen) und		ebenfalls nicht zu erwarten.Die pla-	
	der Anfälligkeit der		nungsrechtlichen Festsetzungen des	
	geplanten Vorhaben		vorliegenden B-Plans wurden u.a. so	
	gegenüber den Fol-		getroffen, dass sie einer solarenerge-	
	gen des Klima-		tischen Gebäudeoptimierung nicht	
	wandels		entgegenstehen.	
			Ferner wurde festgesetzt, dass	
			Flachdächer zu begrünen sind. Die	
			Dachbegrünung dient dabei auch als	
			lokale Klimaschutzmaßnahme, da	
			hierdurch u.a. die Auswirkungen	
			durch Hitze- und Starkregen gemil-	
			dert werden. Ausgenommen von der	
			Pflicht zur Dachbegründung werden	
			u.a. auch Dachflächen, auf denen	
			Anlagen zur Nutzung der Sonnen-	
			energie (Photovoltaik, Solarthermie)	
			installiert werden. Der Bauherr hat	
			damit die Wahl, entweder das Dach	
			zu begrünen oder Solaranlagen	
			anzubringen.	
			Für die anzupflanzenden Gehölze	
			sind geeignete klimaresiliente Arten	
			zu verwenden. Eine Liste in der Be-	
	Umuraltaria di la		gründung gibt geeignete Arten vor.	
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	 Veränderung des 	•	wie vorstehend	nicht erforderlich
	örtlichen Kleinklimas			
	durch bestehende			
	Bebauung und Bo-			
	denversiegelung			
Pflanzen	Umweltauswirkungen im			
und Tiere	Zuge der Bauphase	,	Dunch die Eubähung den mulägeinen	wicht outside
	Zuge der Bauphase O Verlust von Lebens-	• / ••	Durch die Erhöhung der zulässigen	nicht erforderlich
	Zuge der Bauphase O Verlust von Lebensräumen und Lebens-	• / ••	Grundfläche und die Ausweitung der	nicht erforderlich
	Zuge der Bauphase o Verlust von Lebens- räumen und Lebens- raumpotenzialen für	• / ••	Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich	nicht erforderlich
	Zuge der Bauphase O Verlust von Lebensräumen und Lebens-	• / ••	Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und	nicht erforderlich
	Zuge der Bauphase o Verlust von Lebens- räumen und Lebens- raumpotenzialen für	• / ••	Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000	nicht erforderlich
	Zuge der Bauphase o Verlust von Lebens- räumen und Lebens- raumpotenzialen für	• / ••	Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000 m² große Fläche im bereits ausge-	nicht erforderlich
	Zuge der Bauphase o Verlust von Lebens- räumen und Lebens- raumpotenzialen für	• / ••	Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000 m² große Fläche im bereits ausgewiesenen Mischgebiet wird zwar	nicht erforderlich
	Zuge der Bauphase o Verlust von Lebens- räumen und Lebens- raumpotenzialen für	• / ••	Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000 m² große Fläche im bereits ausge-	nicht erforderlich
	Zuge der Bauphase o Verlust von Lebens- räumen und Lebens- raumpotenzialen für	• / ••	Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000 m² große Fläche im bereits ausgewiesenen Mischgebiet wird zwar noch als Grünland genutzt, ist aber	nicht erforderlich
	Zuge der Bauphase o Verlust von Lebens- räumen und Lebens- raumpotenzialen für	• / ••	Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000 m² große Fläche im bereits ausgewiesenen Mischgebiet wird zwar noch als Grünland genutzt, ist aber sehr artenarm ausgeprägt und besitzt nur geringe spezifische Lebensraumpotenziale.	nicht erforderlich
	Zuge der Bauphase o Verlust von Lebens- räumen und Lebens- raumpotenzialen für	• / ••	Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000 m² große Fläche im bereits ausgewiesenen Mischgebiet wird zwar noch als Grünland genutzt, ist aber sehr artenarm ausgeprägt und besitzt nur geringe spezifische Lebensraumpotenziale. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a	nicht erforderlich
	Zuge der Bauphase o Verlust von Lebens- räumen und Lebens- raumpotenzialen für	• / ••	Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000 m² große Fläche im bereits ausgewiesenen Mischgebiet wird zwar noch als Grünland genutzt, ist aber sehr artenarm ausgeprägt und besitzt nur geringe spezifische Lebensraumpotenziale. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutz-	nicht erforderlich
	Zuge der Bauphase o Verlust von Lebens- räumen und Lebens- raumpotenzialen für	• / ••	Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000 m² große Fläche im bereits ausgewiesenen Mischgebiet wird zwar noch als Grünland genutzt, ist aber sehr artenarm ausgeprägt und besitzt nur geringe spezifische Lebensraumpotenziale. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Rege-	nicht erforderlich
	Zuge der Bauphase o Verlust von Lebens- räumen und Lebens- raumpotenzialen für	• / ••	Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000 m² große Fläche im bereits ausgewiesenen Mischgebiet wird zwar noch als Grünland genutzt, ist aber sehr artenarm ausgeprägt und besitzt nur geringe spezifische Lebensraumpotenziale. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	Zuge der Bauphase o Verlust von Lebens- räumen und Lebens- raumpotenzialen für	• / ••	Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000 m² große Fläche im bereits ausgewiesenen Mischgebiet wird zwar noch als Grünland genutzt, ist aber sehr artenarm ausgeprägt und besitzt nur geringe spezifische Lebensraumpotenziale. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Es erfolgt dennoch eine Festsetzung	nicht erforderlich
	Zuge der Bauphase o Verlust von Lebens- räumen und Lebens- raumpotenzialen für	• / ••	Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000 m² große Fläche im bereits ausgewiesenen Mischgebiet wird zwar noch als Grünland genutzt, ist aber sehr artenarm ausgeprägt und besitzt nur geringe spezifische Lebensraumpotenziale. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Es erfolgt dennoch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen	nicht erforderlich
	o Verlust von Lebens- räumen und Lebens- raumpotenzialen für Pflanzen und Tiere		Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000 m² große Fläche im bereits ausgewiesenen Mischgebiet wird zwar noch als Grünland genutzt, ist aber sehr artenarm ausgeprägt und besitzt nur geringe spezifische Lebensraumpotenziale. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Es erfolgt dennoch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet.	
	o Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere Nachhaltige Verände- ∨erlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere	• / ••	Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000 m² große Fläche im bereits ausgewiesenen Mischgebiet wird zwar noch als Grünland genutzt, ist aber sehr artenarm ausgeprägt und besitzt nur geringe spezifische Lebensraumpotenziale. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Es erfolgt dennoch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet.	nicht erforderlich
	O Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere ○ Nachhaltige Veränderung der Standortbe-		Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000 m² große Fläche im bereits ausgewiesenen Mischgebiet wird zwar noch als Grünland genutzt, ist aber sehr artenarm ausgeprägt und besitzt nur geringe spezifische Lebensraumpotenziale. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Es erfolgt dennoch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet. Aufnahme eines Hinweises in den B-Plan zur Verwendung fledermaus-	
	o Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere Nachhaltige Verände- ∨erlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere		Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000 m² große Fläche im bereits ausgewiesenen Mischgebiet wird zwar noch als Grünland genutzt, ist aber sehr artenarm ausgeprägt und besitzt nur geringe spezifische Lebensraumpotenziale. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Es erfolgt dennoch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet. Aufnahme eines Hinweises in den B-Plan zur Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtung.	
	O Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere ○ Nachhaltige Veränderung der Standortbe-		Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000 m² große Fläche im bereits ausgewiesenen Mischgebiet wird zwar noch als Grünland genutzt, ist aber sehr artenarm ausgeprägt und besitzt nur geringe spezifische Lebensraumpotenziale. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Es erfolgt dennoch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet. Aufnahme eines Hinweises in den B-Plan zur Verwendung fledermaus-	
	O Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere ○ Nachhaltige Veränderung der Standortbe-		Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000 m² große Fläche im bereits ausgewiesenen Mischgebiet wird zwar noch als Grünland genutzt, ist aber sehr artenarm ausgeprägt und besitzt nur geringe spezifische Lebensraumpotenziale. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Es erfolgt dennoch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet. Aufnahme eines Hinweises in den B-Plan zur Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtung. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a	
	O Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere ○ Nachhaltige Veränderung der Standortbe-		Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000 m² große Fläche im bereits ausgewiesenen Mischgebiet wird zwar noch als Grünland genutzt, ist aber sehr artenarm ausgeprägt und besitzt nur geringe spezifische Lebensraumpotenziale. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Es erfolgt dennoch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet. Aufnahme eines Hinweises in den B-Plan zur Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtung. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutz-	
	O Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere ○ Nachhaltige Veränderung der Standortbe-		Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000 m² große Fläche im bereits ausgewiesenen Mischgebiet wird zwar noch als Grünland genutzt, ist aber sehr artenarm ausgeprägt und besitzt nur geringe spezifische Lebensraumpotenziale. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Es erfolgt dennoch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet. Aufnahme eines Hinweises in den B-Plan zur Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtung. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regerechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regere	
	∇uge der Bauphase Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen Verletzung oder Tötung geschützter	• / ••	Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000 m² große Fläche im bereits ausgewiesenen Mischgebiet wird zwar noch als Grünland genutzt, ist aber sehr artenarm ausgeprägt und besitzt nur geringe spezifische Lebensraumpotenziale. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Es erfolgt dennoch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet. Aufnahme eines Hinweises in den B-Plan zur Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtung. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Aufnahme von Hinweisen in den B-Plan zum Schutz geschützter Tierar-	nicht erforderlich Beim Abriss oder erheblichen Aus-
	∇uge der Bauphase Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen Verletzung oder Tö-	• / ••	Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000 m² große Fläche im bereits ausgewiesenen Mischgebiet wird zwar noch als Grünland genutzt, ist aber sehr artenarm ausgeprägt und besitzt nur geringe spezifische Lebensraumpotenziale. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Es erfolgt dennoch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet. Aufnahme eines Hinweises in den B-Plan zur Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtung. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Aufnahme von Hinweisen in den B-Plan zum Schutz geschützter Tierarten (artenschutzfreundliche Bauzei-	nicht erforderlich Beim Abriss oder erheblichen Ausbau alter Bausub-
	∇uge der Bauphase Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen Verletzung oder Tötung geschützter	• / ••	Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000 m² große Fläche im bereits ausgewiesenen Mischgebiet wird zwar noch als Grünland genutzt, ist aber sehr artenarm ausgeprägt und besitzt nur geringe spezifische Lebensraumpotenziale. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Es erfolgt dennoch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet. Aufnahme eines Hinweises in den B-Plan zur Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtung. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Aufnahme von Hinweisen in den B-Plan zum Schutz geschützter Tierarten (artenschutzfreundliche Bauzeitenregelung und Außenbeleuch-	nicht erforderlich Beim Abriss oder erheblichen Ausbau alter Bausubstanz sind ergän-
	∇uge der Bauphase Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen Verletzung oder Tötung geschützter	• / ••	Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000 m² große Fläche im bereits ausgewiesenen Mischgebiet wird zwar noch als Grünland genutzt, ist aber sehr artenarm ausgeprägt und besitzt nur geringe spezifische Lebensraumpotenziale. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Es erfolgt dennoch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet. Aufnahme eines Hinweises in den B-Plan zur Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtung. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Aufnahme von Hinweisen in den B-Plan zum Schutz geschützter Tierarten (artenschutzfreundliche Bauzeitenregelung und Außenbeleuchtung). Der Artenschutz gemäß § 44	nicht erforderlich Beim Abriss oder erheblichen Ausbau alter Bausubstanz sind ergänzende Beurteilung
	∇uge der Bauphase Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen Verletzung oder Tötung geschützter	• / ••	Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000 m² große Fläche im bereits ausgewiesenen Mischgebiet wird zwar noch als Grünland genutzt, ist aber sehr artenarm ausgeprägt und besitzt nur geringe spezifische Lebensraumpotenziale. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Es erfolgt dennoch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet. Aufnahme eines Hinweises in den B-Plan zur Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtung. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Aufnahme von Hinweisen in den B-Plan zum Schutz geschützter Tierarten (artenschutzfreundliche Bauzeitenregelung und Außenbeleuchtung).Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der	nicht erforderlich Beim Abriss oder erheblichen Ausbau alter Bausubstanz sind ergänzende Beurteilung zu Gebäudebrütern
	∇uge der Bauphase Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen Verletzung oder Tötung geschützter	• / ••	Grundfläche und die Ausweitung der überbaubaren Bereiche ergeben sich Verluste von Lebensräumen und Pflanzen und Tiere. Eine rund 2.000 m² große Fläche im bereits ausgewiesenen Mischgebiet wird zwar noch als Grünland genutzt, ist aber sehr artenarm ausgeprägt und besitzt nur geringe spezifische Lebensraumpotenziale. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Es erfolgt dennoch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet. Aufnahme eines Hinweises in den B-Plan zur Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtung. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden. Aufnahme von Hinweisen in den B-Plan zum Schutz geschützter Tierarten (artenschutzfreundliche Bauzeitenregelung und Außenbeleuchtung). Der Artenschutz gemäß § 44	nicht erforderlich Beim Abriss oder erheblichen Ausbau alter Bausubstanz sind ergänzende Beurteilung

			Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob Vermeidungs- oder Ausgleichsmaß- nahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.	dermäusen erfor- derlich. Ansonsten sind keine weiteren Maßnahmen erfor- derlich.
	 Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ge- schützter Tierarten 	• / ••	wie vorstehend	wie vorstehend
	 Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung 	• / ••	wie vorstehend	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	 Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung 	• / ••	wie vorstehend	nicht erforderlich
Biolo- gische Vielfalt	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	 keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut 	-	-	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	 keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut 	-	-	nicht erforderlich
Land- schaft	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	 Neustrukturierung des Orts- und Land- schaftsbildes 	٠	Durch angemessene Bauhöhen- beschränkungen und die Steuerung der zulässigen Flächenversiegelung können die zu erwartenden Verän- derungen des Orts- und Land- schaftsbildes und des Erholungs- raumes minimiert werden. Es erfolgt dennoch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet.	nicht erforderlich
	 Wertminderung durch Beseitigung bzw. Be- einträchtigung regio- nal-typischer Land- schaftselemente 	•	nicht erforderlich	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	 Neustrukturierung des Orts- und Land- schaftsbildes 	•	S.O.	nicht erforderlich
Kultur und Sach- güter	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	 potentielle Beein- trächtigung von ar- chäologischen Bo- denfunden 	•	Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäolo- gischen Bodenfunden nach § 14 NDSchG wird in den Planunterlagen hingewiesen (insbes. Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen wäh- rend der Bauphase).	nicht erforderlich
	 potentielle Beein- trächtigung von Ver- sorgungsleitungen 	•	In den Planunterlagen wird darauf hingewiesen, dass auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen ist (insbes. Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bauphase).	nicht erforderlich

	Umweltausw Zuge der Be	virkungen im triebsphase			
		neblichen Ingen zu er-	-	-	nicht erforderlich
Wechsel- wirkun- gen, ku- mulie- rende Auswir- kungen, sonstige Belange	Umweltausw Zuge der Ba	virkungen im uphase			
	Auswirku warten Umweltausw	neblichen ingen zu er- virkungen im	•	-	nicht erforderlich
	-	triebsphase neblichen ingen zu er-	•	-	nicht erforderlich
Gesamtbe	urteilung:	Kei	in weiterge	hender Kompensations- oder Handl	ungsbedarf

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

10.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Der rechtswirksame Bebauungsplan (B-Plan) "Baumgarten" setzt für den Änderungsbereich ein Mischgebiet (MI) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt hier 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7 bzw. 0,8. Durch die festgelegten Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche und damit die Bebaubarkeit des nördlichen Teilbereichs stark eingeschränkt.

Mit der vorliegenden Änderung wird im wesentlichen eine Nachverdichtung ermöglicht mit einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Vergrößerung des Baufensters. Aufgrund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² - sind entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht vorgesehen.

Auch wenn bei einer Aufstellung gemäß § 13 a BauGB keine zwingende Ausgleichspflicht besteht, so wird seitens der Stadt Melle dennoch eine harmonische Eingliederung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild durch ergänzende neue Gehölzanpflanzungen innerhalb des Änderungsbereichs angestrebt. Es erfolgt hierfür eine planungsrechtliche Festsetzung, dass je angefangene 500 m² Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen ist (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).

Die nachfolgenden Artenlisten geben eine Auswahl geeigneter Gehölzarten- und -sorten für die festgesetzten Anpflanzungen vor. Sie orientieren sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfassen im Wesentlichen die standortgerechten heimischen Gehölzarten sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten und Sorten, wobei sich diese Auswahl insbesondere auch an den derzeitigen Erkenntnissen zur Toleranz der Arten und Sorten auf die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels orientiert.

Standortheimische Gehölze und stadtklimafeste, klimaresiliente Gehölzarten

In der Regel sollten in Gärten und Grünflächen grundsätzlich nach wie vor vorzugsweise standortheimische Gehölze verwendet werden, u. a. da an diese Arten auch die überwiegende Zahl der heimischen Tierarten und Pilze etc. angewiesen sind.

Standortheimische Gehölzarten:

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Corylus avellana	Hasel
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Betula pendula	Sand-Birke	Cytisus scoparius	Besenginster
Carpinus betulus	Hainbuche	Euonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	llex aquifolium	Stechpalme
Populus tremula	Zitter-Pappel	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Gew. Traubenkirsche	Rosa canina	Hunds-Rose
Quercus robur	Stiel-Eiche	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Salix caprea	Sal-Weide
Salix alba	Weiß-Weide	Salix cinerea	Grau-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	Viburnum opulus	Wasserschneeball
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Ulmus glabra	Berg-Ulme		
Taxus baccata	Eibe		
Tilia cordata	Winter-Linde		
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		

Neben den genannten Landschaftsgehölzen sind auch Obstbäume als geeignet einzustufen, sofern Hoch- oder Halbstämme gepflanzt werden. Sowohl aus Sicht des Landschaftsbildes als auch aus Sicht des Artenschutzes sind sie den vorgenannten Gehölzen als "standortgerecht und heimisch" gleichzusetzen. Dabei sollten alte, robuste, regionale Obstsorten bevorzugt verwendet werden.

Prunus avium	-	Süß-Kirsche	Cydonia oblonga	-	Quitte
Prunus cerasus	-	Sauer-Kirsche	Pyrus communis	-	Birne
Prunus domestica	-	Pflaume	Juglans regia	-	Walnuß
Malus domestica	-	Apfel			

Neben den vorzugsweise zu verwendenden standortheimischen Gehölzen der obigen Listen können auch weitere, insbesondere stadtklimafeste bzw. an die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels angepasste, klimaresiliente Gehölzarten verwendet werden.

<u>Uneingeschränkt für den Straßenseitenraum geeignete stadtklimafeste Bäume - Arten und besonders geeignete Zuchtsorten (Auswahl aus GALK-Straßenbaumliste vom 23.06.2021):</u>

Botanischer Name / Sorte:	Deutscher Name:
Acer campestre "Elsrijk"	Feld-Ahorn
Acer platanoides "Columnare"	Säulenförmiger Spitzahorn
Alnus x spaethii	Purpurerle
Amelanchier arborea "Robin Hill"	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus "Fastigiata"	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus	Blumenesche
Fraxinus ornus "Rotterdam"	Blumenesche
Gleditsia triacanthos "Skyline"	Dornenlose Gleditschie
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus tschonoskii	Wollapfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus padus "Schloss Tiefurt"	Traubenkirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Quercus cerris	Zerr-Eiche

Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur "Fastigiata"	Pyramiden-Eiche
Quercus robur "Fastigiata Koster"	Pyramiden-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Robinia pseudoacacia "Bessoninana"	Kegel-Robinie
Robinia pseudoacacia "Nyirsegi"	Robinie
Robinia pseudoacacia "Sandraidiga"	Robinie
Robinia pseudoacacia "Semperflorens"	Robinie
Robinia pseudoacacia "Umbraculifera"	Kugel-Robinie
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere
Sorbus intermedia "Brouwers"	Oxelbeere
Sorbus x thuringiaca "Fastigiata"	Thüringische Säulen-Mehlbeere
Tilia cordata "Greenspire"	Amerikanische Stadtlinde
Tilia cordata "Rancho"	Amerikanische Stadtlinde
Tilia tomentosa "Brabant"	Brabanter Silberlinde
Tilia x europaea "Euchlora"	Krimlinde
Tilia x europaea "Pallida"	Kaiserlinde
Tilia x flavescens "Glenleven"	Kegellinde
Ulmus x hollandica "Lobel"	Schmalkronige Stadtulme

Sonstige, für Gärten und Grünflächen geeignete, stadtklimafeste bzw. klimaresiliente Gehölzarten:

Bäume		Sträucher	
Acer monspessulanum	Felsen-Ahorn	Amelanchier lamarkii	Kupfer-Felsenbirne
Castanea sativa	Edelkastanie	Amelanchier ovalis	Gew. Felsenbirne
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum	Buddleja alternifolia	Schmetterlingsflieder
Celtis australis	Europ. Zürgelbaum	Buddleja davidii	Sommerflieder
Corylus colurna	Baumhasel	Eleagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide
Crataegus carrierei	Apfeldorn	Euonymus alatus	Korkflügelstrauch
Crataegus crus-galli	Hahnendorn	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Gleditsia triacanthos	Lederhülsenbaum	Ligustrum vulgare	Liguster
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Sophora japonica	Schnurbaum	Viburnum lantana	Wolliger Schneeeball
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer		
Pinus nigra	Schwarz-Kiefer		

10.3 Abwägung der Umweltbelange

Die Stadt Melle ist davon überzeugt, dass die vorliegende Planung zur Ortsentwicklung benötigt wird und dass die Planung dadurch gerechtfertigt ist. In diesem Sinne sind u.a. die planbedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Naturschutzes und der Landespflege sowie die sonstigen Umweltbelange gehen nicht vor.

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen -z. B. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch angemessene Innenentwicklung und Nachverdichtung - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - z.B. Berücksichtigung der Belange von Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden.

Im vorliegenden Fall - Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² - sind entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Vorrangige Belange von Natur und Landschaft stehen der vorliegenden Planung insgesamt nicht entgegen.

Dennoch werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die die durch die Planung vorbereiteten bzw. potentiellen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft tlw. vermeiden und minimieren sollen (u.a. Pflanzgebote).

Die erheblichen Auswirkungen auf den Menschen (Verkehrslärm) lassen sich durch passive Lärmschutzmaßnahmen auf ein nicht oder wenig erhebliches Maß reduzieren. Die Maßnahmen zur Minderung der erheblichen Auswirkungen durch Verkehrsimmissionen wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Insgesamt lässt sich feststellen, dass durch die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe die Tabelle in Kapitel 10.1.6) die tlw. erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sowohl während der Bauphase, als auch für die Betriebsphase auf ein wenig bis nicht erhebliches Maß vermindert werden können. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

11 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Baugebietes mit Trinkwasser, Strom, Wärmeversorgung, Kommunikation sowie die Verkehrserschließung kann sichergestellt werden. Neue öffentliche Verund Entsorgungsanlagen werden nicht erforderlich.

Im Zuge der Bauarbeiten soll darauf geachtet werden, dass vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden. Im Bedarfsfall soll der jeweilige Versorgungsträger um Anzeige von erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden.

Die Abfallbehälter müssen am Tage der Müllabfuhr an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitgestellt werden.

Gemäß des hydraulischen Nachweises¹³ ist aufgrund der Geländetopografie und der vorgesehenen Straßenlage ist für die geplante Wohnbebauung ein Anschluss der <u>Schmutzwasserleitung</u> im Freigefälle an die vorhandene Ortskanalisation an der nördlichen Grundstücksgrenze möglich. Das anfallende Schmutzwasser wird über die Ortskanalisation und einer Abwasserpumpstation über eine Druckrohrleitung der Abwasserreinigungsanlage Gesmold zugeleitet. Die Bemessung der Abwasserpumpstation und der Nachweis der vorhandenen Behandlungskapazitäten auf der Kläranlage Gesmold sind zu überprüfen.

Aufgrund unzureichender Bodendurchlässigkeit ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich. Zur schadlosen gedrosselten Ableitung des planbedingt hinzukommenden <u>Oberflächenwassers</u> soll gem. des Hydraulischen Nachweises auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Änderungsbereichs ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) mit einem Rückhaltevolumen von 44,4 m³ errichtet werden; gemäß § 96 Abs. 3 NWG ist hier anstelle der Stadt der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Aufgrund der Topografie soll das RRB im Norden des Änderungsbereichs und unter Berücksichtigung der vorhandenen Kanaltrasse und des Bemessungsgrundwasserspiegels von 79,6 m NN angeordnet werden.

Die geplanten Maßnahmen zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers stellen sicher, dass keine Abflussverschärfungen entstehen. Planbedingte Beeinträchtigungen des Vorfluters oder eine Verschärfung der Hochwasserproblematik in Gesmold sind nicht zu erwarten. Zur Absicherung des Entwässerungskonzeptes mit Anlage eines RRBs wurde eine entsprechende textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen.

Weitere Details sind dem Hydraulischen Nachweis zu entnehmen. Dieser ist Anlage der Begründung. Die wasserrechtlichen Bestimmungen sollen grundsätzlich beachtet werden, 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.

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 Brandschau des Landkreises Osnabrück, dem Stadtbrandmeister und dem Wasserwerk der Stadt Melle abgestimmt werden.

.

¹³ HI Nord: "B-Plangebiet Stadt Melle, OT Gesmold 'Baumgarten, 3. Änderung', Hydraulische Nachweisführung", Osnabrück, Mai 2022, Kapitel 4

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	
Urbanes Gebiet (MU)		3.608	m²	100	%
	Fläche insgesamt	3.608	m²	100	%

Städtebauliche Werte	MU:	
3.608 m ² x GRZ 0,6	=	2.165 m² max. zul. Grundfläche
3.608 m ² x GFZ 1,2	=	4.330 m² max. zul. Geschossfläche

15 Stellplatzempfehlungen

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 Änderung erfordert keine neuen öffentlichen Erschließungsanlagen. Der 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 zusamme Bebauungsplanänderung in der Zeit vomöffentlich ausgelegen.	
Melle, den	
Stadtbaurat	