LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan „An der blanken Mühle II“ (in Buer)

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Entwurfsfassung zur förmlichen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Projektnummer: 221404
Datum: 2023-05-04

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass, -erfordernis und ziele / Standortbegründung 3

2 Verfahren / Abwägung 4

3 Geltungsbereich / Bestandssituation 5

4 Einordnung der Planung 6

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm 6

4.2 Flächennutzungsplan 6

4.3 Bebauungspläne 6

4.4 Ökologische Belange 7

5 Inhalte dieses Bebauungsplans 7

5.1 Übersicht zu Regelungsinhalte der diversen Baugebiete 7

5.2 Art der baulichen Nutzung / Aufschiebend bedingte Festsetzung 8

5.3 Maß der baulichen Nutzung 9

5.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen 11

5.5 Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten 12

5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 12

5.7 Verkehrsflächen 13

5.8 Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser 14

5.9 Öffentliche und private Grünflächen einschließlich Wasserflächen 14

5.10 Solarmindestfläche 15

5.11 Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm 15

5.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 17

5.13 Örtliche Bauvorschriften (auf Landesrecht beruhende Festsetzungen) 18

6 Technische Erschließung 19

7 Belange des Umweltschutzes 20

7.1 Umweltprüfung 20

7.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung 21

7.3 Besonderer Artenschutz 21

7.4 Klimaschutz / Klimaanpassung 22

7.5 Gesamtabwägung der Belange des Umweltschutzes 23

8 Abschließende Erläuterungen 23

8.1 Geruchsimmissionen 23

8.2 Hochwasserschutz (einschl. Starkregen) 23

8.3 Altlasten / Kampfmittel 24

8.4 Denkmalschutz 24

8.5 Bodenordnung und Realisierung 24

8.6 Erschließungskosten 25

8.7 Städtebauliche Zahlen und Werte 25

9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 25

GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

- Umweltbericht (IPW; 2023-04-05)

ANLAGEN:

- Fachbeitrag Schallschutz - Verkehrslärm (RPS; 2022-07-19)
- Immissionsschutzgutachten (LWK; 2022-03-24)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (BIO-CONSULT; 2021-03-05)
- Monitoringbericht zu CEF-Maßnahmen für Feldlerche (BIO-CONSULT; 2021-11-24)
- Nachweis zu schadloser Ableitung des Schmutz-/Regenwassers (HI Nord)

Sofern die o.g. Unterlagen nicht beigefügt sind, können diese beim Referat für Stadtentwicklung der Stadt Melle, Schürenkamp 16, 49324 Melle (Telefon: 05422 965-0, E-Mail: info@stadt-melle.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2023-05-04
Proj.-Nr.: 221404

Dipl. Ing. Moritz Richling

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass, -erfordernis und ziele / Standortbegründung

Die Stadt Melle hat in den letzten Jahren entsprechend des vorhandenen und mittelfristig zu erwartenden Bedarfes neue Baugebiete entwickelt; zuletzt wurde in Melle-Buer das neu Wohnbaugebiet „An der blanken Mühle“ erschlossen.

Die Baugrundstücke dieses Wohnbaugebiets „An der blanken Mühle“ sind zwischenzeitlich vollständig vermarktet worden. Da nach wie vor in Melle-Buer ein erheblicher Bedarf der Bevölkerung an Wohnraum besteht, soll dieses Wohnbaugebiet nun in einem zweiten Bauabschnitt in östlicher Richtung bis zum Nordring (L83) erweitert werden.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen erhalten hier ein besonderes Gewicht. Auf die Inanspruchnahme derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen kann nicht verzichtet werden, da weiterhin keine geeigneten Alternativflächen im erforderlichen Umfang im Innenbereich von Melle-Buer vorliegen (Gebäudeleerstände und Baulücken oder andere Nachverdichtungsmöglichkeiten).

Das Plangebiet bietet sich aus nachfolgenden Gründen für die Erschließung eines weiteren Wohnbaugebiets an:

- überwiegende Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan,
- vorhandenes städtebauliches Entwicklungspotential aufgrund nur mäßig geneigten Geländes,
- verkehrsgünstige Lage an bestehenden Sammelstraße,
- unmittelbarer Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche mit Wohnbauschwerpunkt,
- Ortskern Melle-Buer und vorhandene Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen verkehrstechnisch gut erreichbar,
- Verfügbarkeit der Fläche für wohnbauliche Entwicklung,
- Entbehrlichkeit für Landwirtschaft und keine unzumutbare Beeinträchtigung bestehende Landwirte mit immissionsschutzrechtlich relevanter Tierhaltung,
- geringes Konfliktpotential gegenüber zu beachtenden Umweltbelangen.

Derzeit liegt für das Plangebiet kein Bebauungsplan oder eine anderweitige Satzung nach BauGB vor. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist daher für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung unumgänglich. In diesem Verfahren werden die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abgewogen.

Das Wohnbaugebiet soll das östliche Siedlungsgebiet von Melle-Buer arrondieren und sich harmonisch in den vorhandenen Bestand sowie in die angrenzende freie Landschaft einfügen. Das städtebauliche Konzept als Grundlage dieses Bebauungsplans sieht überwiegend Grundstücke zur Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern sowie einzelne Mehrfamilienhausgrundstücke vor. Es ist eine abschnittsweise Erschließung vorgesehen. Insgesamt können danach rund 150 Wohnungen im Plangebiet entstehen.

Der Bebauungsplan greift die grundsätzlichen städtebaulichen Planungsziele der Stadt Melle im Hinblick auf eine nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung auf und berücksichtigt zahlreiche ökologische Belange wie etwa verdichtete Bauformen durch Mehrfamilien- und Hausgruppen und eine Erhöhung der Wohnfläche durch höhere Geschossigkeit.

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am 01.02.2022 beschlossen, diesen Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung sowie einer förmlichen Beteiligung aufzustellen. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 24. Änderung geändert.

Auf Beschluss des Verwaltungsausschusses vom …….. wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom ……. bis einschließlich ……. durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit ist die Gelegenheit zur Äußerung nicht wahrgenommen worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ……. über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum ……. aufgefordert worden.

Grundlegende Einwendungen gegen die hier anstehende Planung wurden nur seitens des Kreislandvolkverbands Melle geäußert:

Die Belange des Kreislandvolkverbands an der Erhaltung dieser Landwirtschaftsflächen mit überdurchschnittlicher Bodengüte und Niederschlagsmenge sowie äußerst günstigem Flächenzuschnitt konnten nicht berücksichtigt werden, da hier der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum der Vorrang eingeräumt wurde und keine besser geeignete Alternativflächen - etwa im Innenbereich von Melle-Buer - zur Verfügung standen.

Die geäußerten Anregungen und Hinweise der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden überwiegend im Planentwurf mit der Begründung berücksichtigt.

Unabhängig von den eingegangenen Stellungnahmen ist der Bebauungsplan zum Entwurf in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt worden:

- Die überbaubare Grundstücksfläche auf Flächen des WA-2.1 zwischen Planstraße A und Planstraße B wurden moderat erweitert, um der Bauherrenschaft größere Spielräume bei der Platzierung der Hauptanlagen zu gewähren,
- das Baugebiet innerhalb von Planstraße C wurde dem WA-3.2 zugeordnet, um hier auch Doppelhäuser zu ermöglichen. Außerdem wurden auch hier die überbaubare

Grundstücksfläche hier moderat erweitert worden, um der Bauherrenschaft größere Spielräume bei der Platzierung der Hauptanlagen zu gewähren,
- die überbaubare Grundstücksfläche auf Flächen des WA-2.2 westlich Planstraße C und nördlich des eigenständigen Fuß- und Radwegs wurde moderat erweitert worden, um hier auch eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen (gilt auch für WA-2.2a),
- die Beschränkung auf Hausgruppenbebauung innerhalb des WA-4 wurde aufgegeben, damit hier im Sinne der überwiegenden Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern eine größere Flexibilität erreicht werden kann,
- die öffentliche Grünfläche am nordwestlichen Rand des Plangebiets in private Grünfläche umgewidmet worden, da in Abstimmung mit dem Flächeneigentümer keine öffentliche Nutzung angestrebt wird,
- soweit die eigenständigen Fuß- und Radwege nicht auch zur Erschließung einzelner Baugrundstücke dienen sollen, wurde in klarstellendem Sinne ein Zu- und Abfahrtsverbot eingetragen (gilt auch entlang der nördlich angrenzenden Straße Rüschenbreede),
- auf den Baugrundstücken wurden Flächen zum Anpflanzen von Hecken ergänzt, soweit sie an eigenständige Fuß- und Radwege ohne innere Erschließungsfunktion angrenzen,
- an der Einmündung der Planstraße A in die Stüvestraße sind Sichtdreiecke nachrichtlich ergänzt worden.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle am …… dem Planentwurf und der Begründung zugestimmt und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ……. bis einschließlich ……. durchgeführt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen zur fertigen Planung abzugeben.

Parallel dazu wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom …… eingeholt.

3 Geltungsbereich / Bestandssituation

Geltungsbereich

Das Plangebiet in Melle-Buer ist Teil der Gemarkung Buer, Flur 7 und umfasst die Flurstücke 623, 630, 635 (teilw.), 636, 637, 639 und 641.

Bestandssituation

Die Fläche für den zweiten Bauabschnitt des Wohnbaugebiets „An der blanken Mühle“ liegt östlich des bereits erschlossenen Wohngebietes „An der blanken Mühle“ (erster Bauabschnitt) bzw. des Neuen Friedhofs und wird im Norden durch die nicht ausgebaute Straße Rüschenbreede, im Osten durch den Nordring (L83) sowie im Süden durch die Stüvestraße begrenzt.

Es wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Ackerland genutzt und weist ein deutliches Gefälle nach Süden hin auf. Das Gelände fällt von 114 m über Normalhöhennull (NHN) im Norden auf 93 m NHN im Süden.

Das nähere Siedlungsumfeld ist durch die ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung des ersten Bauabschnitts geprägt. Hier sind vornehmlich freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet worden; nur im Bereich westlich des Friedhofes sind auch einzelne, mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden. Innerhalb dieses ersten Bauabschnitts befindet sich auch ein Kinderspielplatz. An der Rüschenbreede befinden sich noch einzelne landwirtschaftliche Hofstellen. Südlich der Stüvestraße befindet sich die Kläranlage Melle-Buer in Zuordnung zum Suttbach.

4 Einordnung der Planung

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Plangebiet ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück größtenteils als Bereich ohne konkurrierende Nutzungszuweisungen („weiße Fläche“) ausgewiesen.

Lediglich ein ca. 50 Meter breiter Streifen nördlich der Stüvestraße wird von einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (D 2.1 02) überlagert. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für diesen Streifen nördlich der Stüvestraße bereits eine Wohnbaufläche dargestellt. Ferner wird darauf verwiesen, dass sich hier das offene Regenrückhaltebecken des ersten, westlich angrenzenden Bauabschnitts befindet, welches im Zuge dieses Bebauungsplans bauplanungsrechtlich gesichert und erweitert wird. Insofern wird defacto innerhalb dieses Streifens das einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft nicht wesentlich beeinträchtigt.

4.2 Flächennutzungsplan

In der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Stadt Melle ist die Fläche für den zweiten Bauabschnitt des Wohnbaugebiets „An der blanken Mühle“ weitgehend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im nördlichen Bereich sind demgegenüber Flächen für Ausgleich ausgewiesen. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans als Grundlage für diesen Bebauungsplan erforderlich. Da die Ausweisung weitere Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohngebiete erfolgt, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets hierdurch nicht beeinträchtigt.

4.3 Bebauungspläne

Für die Flächen des hier anstehenden zweiten Bauabschnitts des Wohnbaugebiets „An der blanken Mühle“ liegt derzeit weder ein Bebauungsplan noch eine anderweitige Satzung nach BauGB vor.

Die Wohngebäude aus dem ersten Bauabschnitt unmittelbar westlich des Plangebiets werden derzeit auf Grundlage des Bebauungsplans „An der blanken Mühle“ errichtet. Dieser Bebauungsplan ist rechtsverbindlich seit März 2018 und setzt die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 fest. Zulässig sind nur bauliche Anlagen (überwiegend nur Einzel- und Doppelhäuser) mit höchstens einem bzw. zwei Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 9,00 m. Die Längen der Gebäude sind gegenüber der offenen Bauweise stärker begrenzt. Die Hauptanlagen sind mit geneigten Dächern und einer Hauptfirstrichtung in Ost-West-Richtung zu errichten.

Am östlichen Rand des ersten Bauabschnitts ist ein Baugrundstück nur hälftig durch den Bebauungsplan „An der blanken Mühle“ überplant worden. Um einen inselartigen unbeplanten Bereich zwischen dem angrenzenden und dem hier anstehenden Bebauungsplan zu vermeiden und eine eindeutige Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen zu schaffen, wird dieses Baugrundstück vollständig in den Geltungsbereich des hier anstehenden Bebauungsplans einbezogen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden für diese überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „An der blanken Mühle“ unwirksam.

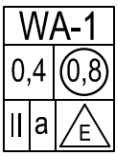
Der östlich angrenzende Nordring (L83) ist auf Grundlage des Bebauungsplans "Ortskernentlastungsstraße Buer - 3. Bauabschnitt" errichtet worden; dieser ist rechtsverbindlich seit April 2004 rechtsverbindlich.

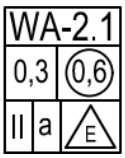
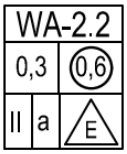
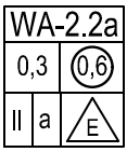
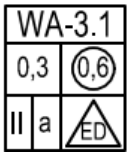
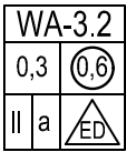
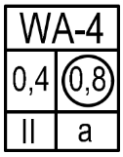
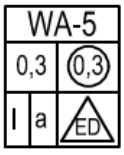
4.4 Ökologische Belange

Die Stadt Melle hat ein Konzept zur nachhaltigen Wohnbaulandentwicklung erarbeiten lassen, um Standards für die Berücksichtigung der ökologischen Belange zu konkretisieren. Dieses Konzept ist vom Rat der Stadt Melle auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept am 24.03.2021 mit Selbstbindung beschlossen worden und soll bei allen zukünftigen Bauleitplanverfahren angewendet werden.

5 Inhalte dieses Bebauungsplans

5.1 Übersicht zu Regelungsinhalte der diversen Baugebiete

Nutzungsschablone	Bauabschnitt	Gebäudehöhe (Höchstmaß ü. Bezugspunkt)		Max. Zahl der Wohnung			Sonderregelungen
		Traufe	First	E	D	H	
	1	6,50 m	10,00 m	8	/	/	- (Wohn-)Bebauung erst nach Errichtung des Lärmschutzwalls bis zum nördlichen Rand der zentralen öffentlichen Grünfläche zulässig. - Höchstzulässige Gebäudelänge: 25 m.

	1	6,50 m	10,00 m	2	/	/	- (Wohn-)Bebauung erst nach Errichtung des Lärmschutzwalls bis zum nördlichen Rand der zentralen öffentlichen Grünfläche zulässig. - Höchstzulässige Gebäudelänge: 25 m.
	2	6,50 m	10,00 m	2	/	/	- (Wohn-)Bebauung erst nach vollständiger Errichtung des Lärmschutzwalls zulässig. - Höchstzulässige Gebäudelänge: 25 m.
	2	6,50 m	10,00 m	2	/	/	- (Wohn-)Bebauung erst nach vollständiger Errichtung des Lärmschutzwalls zulässig. - (Wohn-)Bebauung erst dann zulässig, wenn Einhaltung des Immissionswertes für Gerüche in Wohngebiete gutachterlich nachgewiesen wird. - Höchstzulässige Gebäudelänge: 25 m.
	1	6,50 m	10,00 m	2	2	/	- (Wohn-)Bebauung erst nach Errichtung des Lärmschutzwalls bis zum nördlichen Rand der zentralen öffentlichen Grünfläche zulässig. - Bei Doppelhäusern darf GRZ um 0,1 und GFZ um 0,2 ausnahmsweise überschritten werden. - Höchstzulässige Gebäudelänge: 25 m.
	2	6,50 m	10,00 m	2	2	/	- (Wohn-)Bebauung erst nach vollständiger Errichtung des Lärmschutzwalls zulässig. - Höchstzulässige Gebäudelänge: 25 m.
	1	6,50 m	10,00 m	/	/	1	- (Wohn-)Bebauung erst nach Errichtung des Lärmschutzwalls bis zum nördlichen Rand der zentralen öffentlichen Grünfläche zulässig. - Höchstzulässige Gebäudelänge: 25 m (bei Einzel- und Doppelhäusern) und 40 m (bei Hausgruppen).
	/	4,00 m	10,00 m	2	2	/	- Höchstzulässige Gebäudelänge: 25 m.

5.2 Art der baulichen Nutzung / Aufschiebend bedingte Festsetzung

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Planungsziele und der Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplans für den ersten Bauabschnitt werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Gebäude mit zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen sind allerdings solange unzulässig, bis der festgesetzte Lärmschutzwall errichtet worden ist, da die Festsetzungen zum Schallschutz auf den Baugrundstücken die Errichtung dieses Lärmschutzwalls voraussetzen. Dabei ist für die Zulässigkeit dieser Nutzungen im ersten Bauabschnitt südlich der zentralen öffentlichen Grünanlage (= WA-1, WA-2.1, WA-3.1 und WA-4) nur maßgeblich, dass dieser Lärmschutzwall bis auf Höhe des nördlichen Randes besagter Grünfläche errichtet wird. Die vollständige Errichtung des Lärmschutzwalls ist nur Voraussetzung für die Zulässigkeit dieser Nutzungen im zweiten Bauabschnitt nördlich der zentralen öffentlichen Grünfläche (= WA-2.2, WA-2.2a und WA-3-2).

Im Übrigen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig, da diese Nutzungen hier nicht erforderlich sind und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Melle-Buer ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Bereich für die geplante Mehrfamilienhausbebauung (WA-1) wird die GRZ gemäß Orientierungswert für Obergrenze der BauNVO mit 0,4 festgesetzt, um hier eine möglichst optimale bauliche Ausnutzung zu ermöglichen.

Im Bereich für die freistehende Ein- und Zweifamilienhausbebauung (WA-2.1 und WA-2.2 einschl. WA-2a) wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt, um hier die Versiegelung des Bodens und damit den Eingriff in den Naturhaushalt durch bauliche Anlagen möglichst gering zu halten. Zudem wird so der überwiegende Charakter eines locker bebauten und durchgrünten Wohnbaugebiets aus dem westlich angrenzenden Gebiet fortgesetzt.

Im WA-3 (WA-3.1 und WA-3.2) sollen sowohl konventionelle Einzelhäuser als auch Doppelhäuser ermöglicht werden. Dabei soll künftigen Bauherren und Investoren freigestellt bleiben, ob sie Einzel- oder Doppelhäuser errichten. Zur Minderung des Eingriffs soll die Versiegelung auch hier eng begrenzt werden. Die für Doppelhäuser notwendige GRZ von 0,4 wäre bei einer Realisierung lediglich von Einzelhäusern unangemessen und würde möglicherweise zu nachbarschaftlichen Spannungen führen. Da die Bauform noch nicht feststeht, kann im Bebauungsplan jedoch noch kein Bereich mit einer festzusetzenden höheren Dichte abgegrenzt werden. Deshalb wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt und eine Ausnahme gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO für Doppelgrundstücke ergänzt, wonach dort ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 0,1 zugelassen werden kann.

Da im WA-4 auch Reihen- bzw. Hausgruppenbebauung zulässig ist, wird die GRZ gemäß Orientierungswert für Obergrenze der BauNVO mit 0,4 festgesetzt, um hier eine möglichst optimale bauliche Ausnutzung zu ermöglichen.

Im WA-5 wird die Grundflächenzahl von 0,3 aus dem westlich angrenzenden Bebauungsplan, der hier teilweise überplant wird, unverändert übernommen, wodurch die Ausnutzbarkeit diesbezüglich hier nicht eingeschränkt wird.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Obwohl die zulässige Gebäudekubatur und damit die Ausnutzung des Grundstücks durch Festsetzung der GRZ in Verbindung mit Festsetzungen zur „dritten Dimension“ (Höhe baulicher Anlagen) und zur Gestaltung (z.B. Dachform) ausreichend beschrieben ist, wird dennoch nicht auf eine Geschossflächenzahl verzichtet.

Die Geschossflächenzahl von 0,8 (WA-1 und WA-4) bzw. von 0,6 (WA-2.1, WA-2.2 einschl. WA-2.2a sowie WA-3.1 und WA-3.2) bzw. 0,3 (WA-5) folgt hier der GRZ in Verbindung mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und ist ein wichtiger Anhaltspunkt für die Abschätzung der Auswirkungen des Bebauungsplans, z.B. auf die Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung, den Verkehr, den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur usw.

Im WA-3 kann die Geschossflächenzahl - analog zur GRZ - bei Doppelhausgrundstücke aus den zuvor erläuterten Gründen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise um bis zu 0,2 überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Obwohl die zulässige Gebäudekubatur und damit die Ausnutzung des Grundstücks durch Festsetzung der GRZ in Verbindung mit Festsetzungen zur „dritten Dimension“ (Höhe baulicher Anlagen) und zur Gestaltung (z.B. Dachform) ausreichend beschrieben ist, wird dennoch nicht auf eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

Um neben der Mehrfamilienhausbebauung (WA-1) auch für die Eigenheimbebauung (WA-2.1, WA-2.2 einschl. WA-2.2a, WA-3.1, WA-3.2 und WA-4) eine Reduktion der Flächeninanspruchnahme bei gleichzeitiger Erhöhung der Wohnfläche durch eine höhere Geschossigkeit zu ermöglichen, sind – anders als im westlich angrenzenden Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt – bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

Im WA-5 wird die Zahl der Vollgeschosse aus dem westlich angrenzenden Bebauungsplan, der hier teilweise überplant wird, unverändert übernommen, wodurch sich die Bebauung hier in den angrenzenden Siedlungsbestand einfügen wird.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höchstmaße für die Traufhöhen von 4,00 m bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss und 6,50 m bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sowie die Firsthöhen 10,00 m werden aus dem westlich angrenzenden übernommen, damit ein harmonisches Siedlungsbild entsteht und das Landschaftsbild nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt wird.

Die maßgebenden Bezugspunkte sind zwecks hinreichender rechtlicher Bestimmtheit über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und orientieren sich an den im Plangebiet vorhandenen,

natürlichen Geländehöhen, wobei ein moderater Zuschlag für moderate Aufhöhungen des Geländes und Sockelausbildungen berücksichtigt wird. Damit ist eine eindeutige Bestimmung der Höhenlage ohne – ggf. veränderbare – Bezugspunkte in der Örtlichkeit möglich.

Um den Gestaltungsspielraum der Bauherren geringfügig zu erweitern und Aspekte wie Barrierefreiheit zu berücksichtigen, können Überschreitungen der festgesetzten Firsthöhen um bis zu 2,0 m für einzelne Dachaufbauten wie Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen ausnahmsweise zugelassen werden.

5.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen

Bauweise / Haustypen

Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung (WA-1) sind nur Einzelhäuser zulässig, um hier die Auswirkungen einer Verdichtung durch Doppelhäuser und Hausgruppen zu vermeiden.

Im Bereich der Einfamilienhausbebauung sind entsprechend der örtlichen Nachfrage ausschließlich freistehende Einzelhäuser vorgesehen (WA-2.1 und WA-2.2 einschl. WA-2.2a). Auf den Baugrundstücken östlich der Planstraßen B und C sowie innerhalb des von der Planstraße C umfassten Bereichs sollen zusätzlich auch Doppelhäuser ermöglicht werden (WA-3.1 und WA-3.2). Um ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen, sind folglich im WA-2.1 und WA-2.2 einschl. WA-2.2a nur Einzelhäuser und im WA-3.1 und WA-3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Südlich des zentralen Grünzugs soll in Ergänzung hierzu auch eine Reihen- bzw. Hausgruppenbebauung ermöglicht werden (WA-4), um im Sinne der Nachhaltigkeit auch eine Reduktion der Flächeninanspruchnahme pro Bewohner durch verdichtete Bauformen zu ermöglichen.

Im Plangebiet soll die kleinteilige Bebauungsstruktur aus dem ersten Bauabschnitt fortgesetzt werden. Daher wird die abweichende Bauweise übernommen, wodurch die Gebäudelängen gegenüber der offenen Bauweise deutlich stärker begrenzt werden. Aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes ist allerdings stets ein seitlicher Grenzabstand wie in der offenen Bauweise einzuhalten. Die Maße für die höchstzulässigen Gebäudelängen von 25,0 m bei Einzel- und Doppelhäusern und 40,0 m bei Hausgruppen werden aus dem westlich angrenzenden Bebauungsplan übernommen und können insofern als ortsüblich bezeichnet werden.

Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind flächenhaft durch straßenseitige und rückwärtige Baugrenzen so festgesetzt, dass die Wohngebäude straßenseitig errichtet werden, aber den Bauherren ein hinreichender Spielraum bei der Platzierung dieser auf dem Baugrundstück verbleibt. Nur sofern nach dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept auch eine Bebauung in zweiter Reihe vorgesehen ist, wird dies durch die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht.

Gegenüber den Straßenverkehrsflächen halten die überbaubaren Grundstücksflächen einen Mindestabstand von 3,0 m ein, damit hier das Lichtraumprofil der Straße betont wird und zusammenhängende Vorgärten entstehen. Auch zu eigenständigen Fuß- und Radwegen sowie zu den Flächen mit Anpflanzbindung wird ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten, um ein unmittelbares Heranrücken an diese Flächen durch Hauptanlagen zu vermeiden.

Stellung baulicher Anlagen

Die Vorgabe der Hauptfirstrichtung folgt den Festsetzungen des Bebauungsplans für den ersten Bauabschnitt dieses Baugebiets sowie dem städtebaulichen Konzept für diesen zweiten Bauabschnitt und fördert somit eine harmonische Integration in das vorhandene Ortsbild.

5.5 Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Die Mindestabstände von Garagen, überdachten Stellplätze sowie bauliche Nebenanlagen zur Straßenverkehrsfläche und zu eigenständigen Fuß- und Radwegen dienen der Vermeidung von Verkehrsbehinderungen etwa durch geöffnete Garagentore und fördern die Entwicklung begrünter Vorgartenflächen. Um die Bauherren nicht unverhältnismäßig einzuschränken, sind Zuwegungen/Zufahrten, Einfriedungen und Standplätze für Abfallbehälter hiervon ausgenommen. Da (großflächige) Kies- bzw. Schotterflächen auch als bauliche Anlagen im Sinne von § 29 BauGB anzusehen sind, sind diese folglich im Vorgarten nicht zulässig (VG Hannover, 4. Kammer, Urteil vom 26.11.2019, 4 A 12592/17).

Zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen insbesondere im Vorgarten und damit Stellplätze und Garagen zusammenhängend angelegt werden, ist ferner je Baugrundstück nur eine Zufahrt zur Erschließungsstraße mit einer Breite von 6,0 m zulässig.

5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In Fortsetzung des durch Ein- und Zweifamilienbebauung geprägten Charakters aus dem ersten Bauabschnitt dieses Baugebiets (westlich angrenzender Bebauungsplan) und in Vermeidung eines unkontrollierten Nebeneinanders von Eigenheimen und Geschosswohnungen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im WA-2.1 und WA-2.2 (einschl. WA-2a), WA-3.1 und WA-3.2, WA-4 und WA-5 deutlich begrenzt (differenziert nach Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen):

In freistehenden Einzelhäusern sowie auch in Doppelhäusern sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Somit wird der angestrebte Gebietscharakter erreicht und gleichzeitig besteht grundsätzlich die Möglichkeit für die Unterbringung einer Einliegerwohnung.
In Reihenhäusern (Hausgruppen) soll je Einheit nur eine Wohnung zulässig sein, um hier insbesondere die Konsequenzen für die Nachbarschaft zu minimieren (hohes Verkehrsaufkommen und damit verbundene Erhöhung der Immissionen, Stellplatzbedarf an öffentlichen Parkplätzen wie auch privaten Stellplätzen etc.).

Daneben soll ausschließlich auf Baugrundstücken im Süden des Plangebiets in räumlicher Nähe zur Hauptzufahrt an der Stüvestraße die Errichtung einzelner Mehrfamilienhäuser möglich sein (WA-1), um dem begrenzten Bedarf für Geschosswohnungen zu entsprechen. Durch diese Lage wird der vermehrte Ziel- und Quellverkehr hier direkt abgefangen. Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist hier auf höchstens acht begrenzt, um eine ortsuntypische Verdichtung („Mietskasernen“) zu vermeiden.

5.7 Verkehrsflächen

Dieser zweite Bauabschnitt des Wohnbaugebiets „An der blanken Mühle“ soll über eine Haupterschließung von Süden an die Stüvestraße verkehrlich angebunden werden. Zudem ist eine untergeordnete Zufahrtmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge von Westen über die Straßen „Torfer Esch" bzw. „Müllers Kamp“ aus dem Wohngebiet „An der blanken Mühle" möglich.

Daneben ist im Norden eine Anbindung an die Straße Rüschenbreede für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, die auch als Flucht- und Rettungsweg genutzt werden kann. Um einen unwirtschaftlichen Ausbau dieser Straße für eine einseitige Erschließung von Wohnbaugrundstücken sowie einen möglicherweise erforderlichen Linksabbieger am Nordring (L83) zu vermeiden, soll diese nördliche Anbindung daher für Anlieger- und Lieferverkehr nicht durchlässig sein. Eine Ausführung der Anbindung kann analog dem ersten Bauabschnitt „An der blanken Mühle" als schmalere Straße mit seitlichen Grünstreifen und Straßenpollern erfolgen. Die Erschließung der an diese Straße grenzenden Baugrundstücke soll ausschließlich von Süden aus dem Plangebiet erfolgen, weshalb entlang der Straße Rüschenbreede in klarstellendem Sinne ein Zu- und Abfahrtsverbot in Ergänzung zu den hier festgesetzten Flächen zum Anpflanzen eingetragen ist.

Die Planstraße A als zentrale Hauptzufahrt wird mit einer Breite von 7,5 m festgesetzt und soll als Tempo 30-Zone mit separatem Gehweg auf Hochbord ausgebaut werden; somit dürfen hier Pkw grundsätzlich am Straßenrand geparkt werden. Die Planstraße B und C werden mit einer Breite von 6,5 m festgesetzt und sollen ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg ebenfalls als Tempo 30-Zone ausgebaut werden.

Die innere Erschließung dieses Wohnbaugebiets erfolgt durch zwei eigenständige Ringerschließungen (Planstraßen B und C), wodurch gebietsfremder Durchgangsverkehr vermieden wird. Neben der Erschließungsfunktion für die geplanten Wohngebäude kann aufgrund der schlaufenartigen Straßenführung auch eine verkehrsgerechte Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge sowie für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ohne separate Wendeanlagen gewährleistet werden.

Das Plangebiet soll zudem über einen Fuß- und Radweg im Westen an den ersten Bauabschnitt des Wohngebiets „An der blanken Mühle" angeschlossen werden.

Durch eigenständige Fuß- und Radwege können die öffentlichen Grünflächen am Rand des Plangebiets zudem auf kurzem Wege von den Planstraßen aus erreicht werden. Soweit diese

eigenständigen Fuß- und Radwege keine innere Erschließungsfunktion für einzelne Baugrundstücke wahrnehmen, ist in klarstellendem Sinne hier ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Im Übrigen ist für Fußgänger und Radfahrer ein autofreies Wegenetz innerhalb der ringförmig angeordneten öffentlichen Grünflächen entlang der Außengrenzen dieses Plangebietes vorgesehen, das durch Grünstreifen flankiert wird und auch zum Zwecke der Unterhaltung der Entwässerungs- und ggf. Lärmschutzbauwerke dient.

5.8 Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das bestehende offene Regenrückhaltebecken des ersten Bauabschnitts an der Stüvestraße im Süden des Plangebiets soll erhalten, um weitere offene Flächen für die Regenrückhaltung ergänzt und in die öffentliche Freiraumgestaltung eingebunden werden. Die Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser ist im Hinblick auf eine naturnahe Herstellung ausreichend dimensioniert.

5.9 Öffentliche und private Grünflächen einschließlich Wasserflächen

Öffentliche Grünflächen einschließlich Wasserflächen

Das Wohnbaugebiet wird durch eine zentrale öffentliche Grünfläche in einen nördlichen und südlichen Bereich gegliedert. Daneben wird das Plangebiet sowohl zum westlich angrenzenden Wohnbaugebiet und zum Friedhof als auch zur östlich angrenzenden freien Landschaft bzw. zum Nordring (L83) auf öffentlichen Flächen in einer Breite von 10 bis 20 m eingegrünt werden. Da diese öffentlichen Grünflächen insbesondere der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit dienen sollen, wird die Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Ein Kinderspielplatz ist innerhalb des Plangebiets nicht vorgesehen, da die bestehende Anlage nebst Boulebahn innerhalb der zentralen Grünfläche des ersten Bauabschnitts auf kurzem Wege erreicht werden kann (ca. 150 m bis 400 m). Es ist aber denkbar, einzelne Spiel- oder Fitnessgeräte auch innerhalb der öffentlichen Grünflächen dieses zweiten Bauabschnitts aufzustellen. Es bietet sich in Verbindung mit dem Fuß- und Radweg im Grüngürtel ggf. auch die Umsetzung eines „Themenweges" z.B. ökologischer Lehrpfad, Fitness Trail o.Ä. an.

Entlang des Nordrings (L83) berücksichtigen diese öffentlichen Freiflächen auch bereits die voraussichtlich erforderlichen Abstände, die im Falle einer baldigen Umwidmung von einer Stadtstraße zur anbaufreien Kreisstraße einzuhalten sind. Auch sind hier Maßnahmen für den aktiven Verkehrslärmschutz vorgesehen (Lärmschutzwall).

Auch die Zuleitung des Regenwassers aus dem ersten Bauabschnitt zum Regenrückhaltebecken durch einen Graben an der Ostgrenze des Friedhofs wird in das Grünkonzept eingebunden und gesichert.

Um dem Erschließungsträger größere Flexibilität bei der Planung eines Energiekonzepts für das gesamte Baugebiet zu ermöglichen (z.B. kalte Nahwärme), können die der Versorgung

der Baugebiete mit Elektrizität und Wärme dienenden Nebenanlagen auch innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ / „Lärmschutzwall“ als Ausnahme zugelassen werden.

Private Grünflächen

Im Übergang zur nordwestlich angrenzenden ehemaligen Hofstelle wird in Abstimmung mit dem Flächeneigentümer eine private Grünfläche festgesetzt.

5.10 Solarmindestfläche

Bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb des zweiten Bauabschnitts (= also nicht im WA-5), die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, sind mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten (Solarmindestfläche). Dies entspricht den Vorgaben der Landesbauordnung für Wohngebäude, bei denen der Bauantrag nach dem 31. Dezember 2024 übermittelt wird.

Diese Solarfestsetzung wird unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse mit dem Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen, der Stellung baulicher Anlagen und der Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit festgesetzt. Diese Vorgabe dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien. Die dezentrale Produktion von Strom und Wärme verringert die „Importabhängigkeit“ im Energiebereich und trägt auch zur Netzentlastung bei. Energieversorgungs- und Energiepreisrisiken werden hierdurch reduziert. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO2 noch andere Luftschadstoff-Emissionen.

Diese Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Um den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen, können ersatzweise anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden, da eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter sein kann.

Um unnötige Härten zu vermeiden, können weitere Ausnahmen zulässig im Einvernehmen mit der Stadt als Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden, sofern die Nutzung der Sonnenenergie durch PV-Anlagen nicht mehr in einem ausgewogenen Kosten-Nutzen-Verhältnis steht und eine nicht beabsichtigte Härte darstellen würde (z.B. bei dauerhafter Beschattung der Dachfläche durch Bäume - ohne Einflussmöglichkeit des Bauherrn).

5.11 Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Im Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm) wird festgestellt, dass Maßnahmen zum Schutz vor den vom Nordring (L83) ausgehenden verkehrlichen Schallemissionen erforderlich sind.

Vor diesem Hintergrund wird der in diesem Fachbeitrag angeregte Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,00 m innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Der geplante Lärmschutzwall kann den Schutzzweck für die Freiflächen und die Erdgeschosse am Tag überwiegend erfüllen.

Die Breite der für diesen Lärmschutzwall festgesetzten Fläche ist mit 12,0 m so dimensioniert, dass die Böschungsneigung mindestens 1:1,5 betragen, die Dammkrone mit einer Mindestbreite von 1,00 m ausgeführt werden und zur Entwässerung des Lärmschutzwalls eine mindestens 2,00 m breite Mulde zwischen Lärmschutzwall und Landesstraßengrenze entstehen kann:

Im Rahmen dieses Fachbeitrags wird auch festgestellt, dass der Lärmschutzwall bei einer abschnittsweisen Erschließung nicht direkt vollständig errichtet werden muss. Der erste Bauabschnitt reicht dabei bis an die zentrale öffentliche Grünfläche heran. Nach den Berechnungen ist es für die Erschließung dieses ersten Bauabschnitts ausreichend, den Lärmschutzwall bis zum nördlichen Rand dieser zentralen Grünfläche zu errichten. Erst bei der Erschließung des zweiten (und damit letzten) Bauabschnitts ist der Lärmschutzwall dann auf die Gesamtlänge hin auszubauen.

Insbesondere zum Schutz der Obergeschosse sind zusätzlich in weiten Teilen des Plangebiets passive Schutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich, damit die Innenraumpegel der geplanten Gebäude das Niveau für gesunde Wohnverhältnisse aufweisen.

Soweit trotz Lärmschutzwall lärmbelastete Bereiche über 55 dB(A) am Tag in den Erd- und/oder Obergeschossen vorliegen, dürfen dort die Außenwohnbereiche grundsätzlich nur im Schallschatten des künftigen Gebäudes errichtet werden. Von diesen Vorgaben zum baulichen Selbstschutz darf abgewichen werden, sofern ein gesonderter Nachweis im Rahmen des Bauantrages darüber erbracht wird, wonach die zugrundeliegenden schalltechnischen Anforderungen auf andere Weise eingehalten werden. Sofern der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag nicht überschritten wird, kann von zusätzlichen baulichen Maßnahmen abgesehen werden. Im Übrigen gelten diese Einschränkungen für Balkone und Dachterrassen bei Einfamilienhäusern nur dann, wenn sich im Obergeschoss eine abgeschlossene Wohnung (z.B. als Etagenwohnung) befindet.

In der Nacht kommt es im Nahbereich des Lärmschutzwalls auf den ersten Grundstücken – insbesondere in den Obergeschossen – weiterhin zu einer Überschreitung des Orientierungswerts. Daher sind dort schallgedämmte Lüftungen zusätzlich zur Festsetzung der Lärmpegelbereiche in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Gebäudefronten vorzusehen. Eine Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen.

5.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aus ortsgestalterischen Gründen sind geschlossene Heckenpflanzung auf den Allgemeinen Wohngebieten im Übergang zu den öffentlichen Grünflächen sowie entlang eigenständiger Fuß- und Radwege ohne innere Erschließungsfunktion für die Baugrundstücke vorgesehen.

Zur harmonischen Einbindung des geplanten Wohnbaugebiets in das Landschaftsbild ist der Lärmschutzwall innerhalb der öffentlichen Grünfläche beidseitig mit Sträuchern zu bepflanzen. Um alternativ eine Ausstattung der Böschungsflächen des Lärmschutzwalls mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie zu ermöglichen, kann hier in diesem Falle von einer Bepflanzung abgesehen werden.

Flachgeneigte Dächer (= Neigung von höchstens 15 Grad) sind grundsätzlich extensiv zu begrünen (betrifft aufgrund der Mindestdachneigung aus den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplans nur Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen), um die mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen zu reduzieren, die Niederschlagsabflussspitzen zu begrenzen, die öffentlichen Entwässerungssysteme zu entlasten sowie Staub und Schadstoffe aus der Luft zu filtern. Um die Bauherren nicht unzumutbar einzuschränken, sind Nebenanlagen mit einer Ausdehnung von weniger als 20 m², Belichtungsflächen und Flächen mit technischen Einrichtungen einschließlich baulicher Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie von dieser Verpflichtung ausgenommen. Um den Bauherren einen größeren Spielraum zu ermöglichen, kann außerdem auf die Dachbegrünung verzichtet werden, wenn anstelle dessen eine Ausrüstung dieser Dachflächen mit Photovoltaikmodulen erfolgt. Gleichsam ist eine Kombination aus Dachbegrünung und Ausrüstung mit Photovoltaikmodulen wünschenswert.

Um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung sicherzustellen, ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksfläche und in der Straßenverkehrsfläche je angefangene 800 m² Straßenverkehrsfläche zu pflanzen. Um eine hinreichende Durchgrünung der Baugrundstücke zu erreichen, sind die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume bei dieser Ermittlung nicht einzurechnen. Durch ein naturnahes gestaltetes Umfeld soll ferner für die künftigen Bewohner und sonstigen Nutzer eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert werden.

Größere Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen sinnvoll zu gliedern, um den Aufheizeffekt zu reduzieren und die innere Durchgrünung zu fördern. Auch bei Verwendung wasserdurchlässiger Materialien heizen sich diese Flächen ohne Beschattung besonders in den Sommermonaten auf und erwärmen so zusätzlich die Umgebungsluft. Daneben trägt eine Begrünung größerer Stellplatzanlagen durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität beizutragen. Alternativ zu Baumpflanzungen besteht die Möglichkeit einer begrünten Stellplatzüberdachung. Bei der Bemessung der zu pflanzenden Stellplatzbäume sind folglich die begrünten überdachten Stellplätze nicht einzurechnen.

Für die festgesetzten Anpflanzungen ist die Verwendung von Pflanzmaterial der Herkunftsregion 4 vorgeschrieben. Ferner wird die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste heimischer

Arten dieses Bebauungsplans empfohlen. Diese Liste orientiert sich an den Standorteigenschaften im Plangebiet und erfasst im Wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten.

5.13 Örtliche Bauvorschriften (auf Landesrecht beruhende Festsetzungen)

In Ergänzung zu den vorgenannten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, die auf Bundesrecht beruhen, sind weitere auf Landesrecht beruhende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Diese Festsetzungen orientieren sich deutlich an dem westlich angrenzenden Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt und sollen zu einer möglichst harmonischen Integration des künftigen Wohnbaugebietes in das dorfartige Ortsbild von Melle-Buer beitragen. Der Bauherrenschaft verbleibt aber ein ausreichender Spielraum bei der individuellen Gestaltung der Gebäude. Soweit der nachfolgend begründete Regelungsumfang denjenigen des westlich angrenzenden Bebauungsplans übertrifft, so gelten diese weitergehenden Regelungen in dem Bereich der geringfügigen Überplanung (WA-5) nicht. Ursächlich hierfür ist, dass dieses Baugrundstück noch dem ersten Bauabschnitt zuzurechnen ist und vom zweiten Bauabschnitt durch einen öffentlichen Grünzug getrennt ist:

Dächer

Die Dachausbildung hat wesentlichen Einfluss auf das Gesamtbild eines Ortes und kann daher bei der Schaffung eines identitätsstiftenden Charakters beitragen. Unter Würdigung des Siedlungsbilds im näheren Umfeld sind daher nur Gebäude mit ortsüblicher Dachneigung von mindestens 25° zulässig. Davon abweichend ist bei Garagen und überdachte Stellplätze (Carports sowie Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, auch ein Flachdach zulässig, da diese Anlagen das Erscheinungsbild des Wohnbaugebiets nur sehr in untergeordnetem Umfang beeinflussen.

Um die Hauptdachflächen zu betonen und damit zu einem ruhigen und harmonischen Siedlungsbild beizutragen, sind Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) nur bis höchstens 50 v.H. der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Außerdem muss der Abstand vom Ortgang, Grat, First und Traufe mindestens 1,00 m betragen.

Zur Förderung eines harmonischen Gesamteindruckes und zur Vermeidung einer Störung des Orts- und Landschaftsbilds sind Dacheindeckungen bei geneigten Dächern nur in Form von unglasierten und/oder matt engobierten Dachpfannen mit ortsüblichen Farbtönen zulässig (roten, rotbraunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen). Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig, um der Bauherrenschaft weitere Gestaltungsspielräume zu ermöglichen. Zur Förderung einer Dachbegrünung gelten diese Vorgaben zur Dacheindeckung dann nicht.

Um zu vermeiden, dass das Siedlungsbild durch unterschiedliche Gestaltungselemente an einer baulichen Einheit negativ beeinflusst wird, sind sämtliche Gebäudeeinheiten bei Doppelhäusern und Hausgruppen mit einer einheitlichen Material- und Farbwahl der Dacheindeckungen zu versehen.

Außenwände

Damit sich die künftige Bebauung in das umliegende Siedlungsbild einfügt und innerhalb des Baugebiets ein möglichst einheitliches Siedlungsbild entsteht, sind als Verblendmaterial für die Außenfassaden der Hauptanlagen nur ortsübliche Klinker und Verblender in roter/rotbrauner und weißer Farbgebung sowie Putz in weißen Farbtönen zulässig. Um die Bauherren nicht zu stark einzuschränken, sind abweichend hiervon auf maximal 20 % der Außenfassaden auch andere Materialien zulässig.

Um zu vermeiden, dass das Siedlungsbild durch unterschiedliche Gestaltungselemente an einer baulichen Einheit negativ beeinflusst wird, sind sämtliche Gebäudeeinheiten bei Doppelhäusern und Hausgruppen mit einer einheitlichen Material- und Farbwahl der Außenwände zu versehen.

Einfriedungen

Um die innere Durchgrünung zu fördern und den optischen Gesamteindruck nicht durch freistehende Holz- bzw. Metallzäune zu belasten, sind Einfriedungen nur als Gehölzhecke zulässig. Um den Bauherren größere Gestaltungsspielräume zu eröffnen, sind sonstige Baustoffe und Bauteile (z.B. Metall- oder Holzzäune) nur zulässig, wenn sie so in die Gehölzhecke integriert werden, dass sie vom öffentlichen Raum aus betrachtet optisch nicht wahrnehmbar sind.

Um innerhalb des Baugebiets eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu ermöglichen, sind bei Verwendung sonstiger Baustoffe und Bauteile (z.B. Metall- oder Holzzäune) Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere im Bodenbereich vorzusehen (z.B. Mindestabstand zum Boden, keine Untermauerung).

Damit ein offener, einladender Gesamteindruck des Wohnbaugebiets mit halboffenen Räumen im Vorgarten entsteht und eine optisch prägende Gassenbildung vermieden wird, sind Einfriedungen zu der Straßenverkehrsfläche, von der aus das betreffende Baugrundstück erschlossen ist, nur bis zu einer Höhe von höchstens 1,50 m über Straßenoberkante zulässig.

Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter

Bei Mehrfamilienhausbebauung würden größere Stellplatzanlagen sowie wahllos auf dem Grundstück abgestellte Abfallbehälter das angestrebte qualitativ hochwertige Erscheinungsbild des Baugebietes stören, wenn sie vom öffentlichen (Straßen-)Raum aus in Erscheinung treten. Im Hinblick auf ein harmonisches Ortsbild sind sie daher mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen.

6 Technische Erschließung

Elektrizitäts- und Wasserversorgung / Telekommunikation

Die Elektrizitäts- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch Anschluss an das jeweilige Netz sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht möglich (Quelle: Nachweis zur schadlosen Ableitung der Schmutz- und Regenwasser). Für den Anschluss an die angrenzende Regenwasserkanalisation ist daher die Schaffung zusätzlichen Rückhaltevolumens erforderlich. Zur Dämpfung des Niederschlagswasserabflusses wurde im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Vorplanung die Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens für den ersten Bauabschnitt des Wohnbaugebiets „An der blanken Mühle“ im Süden dieses zweiten Bauabschnitts mit Drosselabfluss in die vorhandene Ortskanalisation vorgesehen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser kann im Freigefälle unter dem Parkplatz hindurch zur vorhandenen Schmutzwasserkanalisation der Ortslage direkt vor Einleitung in die Kläranlage abgeleitet werden.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird durch abhängige und unabhängige Löschwasserentnahmestellen sichergestellt (bestehende Löschwasserzisterne aus dem ersten Bauabschnitt liegt in hinreichender Nähe und verkehrliche Anbindung des neuen Baugebietes für Feuerwehrfahrzeuge ist hinreichend sichergestellt) und im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien konkret nachgewiesen. Die technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung abgestimmt.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

7 Belange des Umweltschutzes

7.1 Umweltprüfung

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden. Dieser Umweltbericht kommt zu folgendem Ergebnis: *„Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biotoptypen-Bestand sowie in die Bodenfunktionen (Plaggenesch-Böden mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit). Dies führt zu einer anthropogenen bzw. technischen Überprägung des Plangebietes und seines Umfeldes. Die Eingriffe in die Lebensraum- und Bodenfunktionen werden über die biotopspezifischen (multifunktional wirksamen) Kompensationsmaßnahmen ersetzt. Die Kompensation der vorliegenden Eingriffe wird zum einen über die planinternen Maßnahmenflächen ausgeglichen. Darüber hinaus sind jedoch weitere externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die weiterhin erforderlichen Maßnahmen zur Aufwertung von*

Natur und Landschaft erfolgen über die Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen im Zuge der Herstellung einer vorgezogenen artenschutzrechtlichen Kompensationsfläche (CEF-Maßnahmenfläche) ca. 250 m östlich des Geltungsbereiches sowie über den Kompensationsflächenpool „Gut Ostenwalde“. Darüber hinaus sind zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (ACEF – Maßnahmenfläche Feldlerche) sowie die Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich eines Lichtmanagements und die Einhaltung von Erschließungszeiten erforderlich. Nach Umsetzung dieser Maßnahmen verbleiben keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.“

7.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Im Rahmen der Eingriffs- und Kompensationsermittlung des Umweltberichts wird festgestellt, dass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet nicht ausreichen, um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren.

Dieses Kompensationsdefizit in Höhe von knapp 55.000 Werteinheiten soll durch folgende planexterne Maßnahmen ausgeglichen bzw. ersetzt werden:

- Umwandlung einer intensiv genutzten Ackerfläche (Gemarkung Markendorf, Flur 8, Flurstück 201/3) in eine extensiv genutzten Frischwiese im Zuge der Anlage einer CEF-Maßnahmenfläche (= 12.000 Werteinheiten) sowie

- Aufwertungen von Waldbereichen, Gewässerflächen, Gehölzfreien Biotopen der Sümpfe und Niedermoore, Gras- und Staudenfluren sowie Grünlandflächen über den anerkannten Kompensationsflächenpool „Gut Ostenwalde“ (= 43.000 Werteinheiten).

Insgesamt verbeiben somit keine Beeinträchtigungen für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild.

7.3 Besonderer Artenschutz

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan wird auf Grundlage einer Brutvogelkartierung folgendes festgestellt:

„*Von den 23 im Untersuchungsraum festgestellten Vogelarten besteht bei 15 Arten Brutverdacht. Unter den Brutvogelarten befinden sich mit Feldlerche, Rauchschwalbe und Bluthänfling drei Arten auf der Roten Liste unter „gefährdet“, zwei Arten, Gartengrasmücke und Stieglitz sind auf der Vorwarnliste verzeichnet. Die Feldlerche brütet als einzige Art direkt im Plangebiet, während die anderen Arten ihre Reviermittelpunkte im südlichen, westlichen und im nördlichen Umfeld haben. Für diese Arten wird sich durch die Umsetzung der Planung nichts ändern. Hier sind insbesondere Empfehlungen für eine Bereicherung des Wohnbaugebietes durch ergänzende Maßnahmen für die Artenvielfalt zu beachten.“*

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF) für die Feldlerche sowie weiterer Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung und Lichtmanagement) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Diese CEF-Maßnahme ist bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück sowie dem Umweltbüro der Stadt Melle abgestimmt.

Darüber hinaus werden Empfehlungen für die Bauleitplanung im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gegeben hinsichtlich der Vermeidung von Vogelschlag an reflektierenden Glasscheiben und einer allgemeinen Aufwertung des Wohnbaugebietes durch Anlage von blühenden Saumstrukturen und das Pflanzen einheimischer Gehölze.

7.4 Klimaschutz / Klimaanpassung

Angesichts der Herausforderungen aus der Klimakrise wird grundsätzlich die Entwicklung möglichst nachhaltiger, klimawandelresilienter Baugebiete angestrebt, um den globalen Anforderungen aus der Klimaveränderung lokal gerecht zu werden und möglichst geringe Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Boden, Klima, Luft und Menschen zu erzeugen.

Klimaschutz

Die hier anstehende Wohnbauentwicklung erfüllt durch die Standortwahl wesentliche Anforderungen an den Klimaschutz. Die öffentlichen und privaten Einrichtungen der Daseinsvorsorge von Melle-Buer sind auf kurzem Wege ohne motorisierte Unterstützung zu erreichen. Außerdem wird der externe Energiebedarf dieses Wohnbaugebiets reduziert, da die Bauherren zur mindestens hälftigen Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen verpflichtet sind. Daher kommt auch der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass nach Umsetzung der Planung nicht mit einem signifikant erhöhten Schadstoffeintrag in die Luft zu rechnen ist. Ebenso wird durch die Planung kein erheblicher Ausstoß von sogenannten Treibhausgasen bedingt.

Klimaanpassung

Im Hinblick auf die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels sind die umfassenden Maßnahmen zur Eingrünung des Wohnbaugebiets durch zusammenhängende Grünflächen, die Begrünung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der Baugrundstücke und die anteilige Reduzierung der Grundflächenzahl auf 0,3 (anstelle von 0,4) im überwiegenden Teil der allgemeinen Wohngebiete hervorzuheben, die insgesamt zu einer Reduzierung des Aufheizeffekts versiegelter Freiflächen beitragen und die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsraten laut Umweltbericht minimieren. Es werden in Teilen verdichteten Bauformen (Mehrfamilienhäuser im Süden sowie Reihenhäuser südlich der zentralen Grünfläche ermöglicht, was zu einer Reduktion der Flächeninanspruchnahme pro Bewohner beiträgt. Durch die Vorgabe der Gebäudestellung mittels Vorgabe der Stellung baulicher Anlagen kann im überwiegenden Teil des Wohnbaugebiets eine Erhöhung des potentiell nutzbaren PV-Ertrags durch weitgehende Südausrichtung erreicht werden.

Auch sind durch die Umsetzung dieser Wohnbauentwicklung auf vornehmlich derzeit landwirtschaftlich genutzten Freiflächen und den damit verbundenen Verlust der Kaltluftbildungsfähigkeit keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima in den umliegenden Siedlungsbereichen zu erwarten, da dort keine thermisch belasteten Flächen vorhanden sind.

7.5 Gesamtabwägung der Belange des Umweltschutzes

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Stadt Melle in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Belange des Umweltschutzes in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

8 Abschließende Erläuterungen

8.1 Geruchsimmissionen

Im Immissionsschutzgutachten werden die innerhalb der Plangebietsfläche auftretenden und durch benachbarte geruchsemittierende Anlagen aus den Bereichen Landwirtschaft/Nutztierhaltung und Abfallsiedlungswirtschaft bedingten Geruchsimmissionen ermittelt und beurteilt. Im Ergebnis wird aufgezeigt, dass der in Anhang 7 der TA Luft unter der Ziffer 3.1 festgesetzte Immissionswert von 0,10 innerhalb der geplanten Wohnbaufläche größtenteils eingehalten wird. Ausgenommen hiervon sind zwei relativ kleine Abschnitte im äußersten Nordwesten und Südwesten der Plangebietsfläche, in denen der Immissionswert von 0,10 überschritten wird.

Nach einschlägiger Rechtsprechung besteht ein Schutzanspruch vor Geruchsimmissionen nur für Hauptanlagen (Gebäude mit zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen und Außenwohnbereich an den Gebäuden wie beispielsweise Terrassen oder Balkone). Hauptanlagen können grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Zur Konfliktvermeidung werden daher zunächst keine überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der zwei relativ kleinen Überschreitungsbereiche festgesetzt.

Mittels aufschiebend bedingter Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird allerdings im äußersten Nordwesten (WA-2.2a) die Möglichkeit eröffnet, Hauptanlagen dann zu errichten, wenn die Einhaltung des Immissionswertes für Wohngebiete entsprechend den Vorgaben der TA Luft von 10 % Geruchsstunden der Jahresstunden unter Berücksichtigung konkreter Erweiterungsabsichten der Betriebe mit relevanter Tierhaltung gutachterlich nachgewiesen wird. Bis zu diesem gutachterlichen Nachweis sind im WA-2.2a nur private Grünflächen zulässig, wodurch defacto Hauptanlagen ausgeschlossen sind.

8.2 Hochwasserschutz (einschl. Starkregen)

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG.

Zur Minimierung möglicher Schäden durch Starkregen werden die Straßen mit einem Gefälle in Richtung des Geländetiefpunktes im Süden ausgerichtet und so gestaltet, dass bei Starkregenereignissen der Oberflächenabfluss in das Regenrückhaltebecken abfließt und keine Gefährdung der geplanten Wohnbebauung zu befürchten ist. Für die Bebauung im südöstlichen Bereich ergibt sich möglicherweise ein Straßentiefpunkt. Hier sollte im Rahmen nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen für die Erschließungsanlagen ein Notwasserweg über den östlichen Fußweg vorgesehen werden, um eine Überflutung zu vermeiden.

8.3 Altlasten / Kampfmittel

Das Plangebiet liegt nach Informationen auf dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (abgerufen im April 2022) im Einflussbereich mehrerer flächenförmiger Altablagerungen mit unterschiedlichem Gefährdungspotential. Der Stadt Melle sind allerdings keine Auswirkungen dieser Altablagerungen bekannt, die der Aufstellung dieses Bebauungsplans entgegenstehen.

Nach erfolgter Luftbildauswertung hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 24.03.2023 mitgeteilt, dass für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans kein Handlungsbedarf:

8.4 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung liegen keine Baudenkmale vor.

Archäologische Denkmalpflege / Erdarbeiten und Bodenfunde

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 NDSchG meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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.

8.5 Bodenordnung und Realisierung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Wohnungsbau Grönegau GmbH. Zur Realisierung der Planung sind daher keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8.6 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden vollständig durch die Wohnungsbau Grönegau GmbH getragen. Für die Stadt Melle entstehen daher keine Erschließungskosten.

8.7 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	7,95 ha
2.	Erschließung	10 %	0,75 ha
	davon:		
	2.1 Straßenverkehrsfläche (Planstraßen)	0,68 ha	
	2.2 Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung	0,07 ha	
3.	Private Grünfläche	2 %	0,17 ha
4.	Öffentliche Grünfläche (einschl. RRB und Wall)	27 %	2,16 ha
5.	Nettobauland (WA-Gebiet)	61 %	4,87 ha

9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Dieser Bebauungsplan wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Melle ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2023-05-04
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Melle, ……

.....
Stadtbaurat