



Landkreis Osnabrück

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Hof Dierksheide“**

**Gesamtabwägung
zum Satzungsbeschluss**

Projektnummer: 214160
Datum: 2018-08-22

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst



Landkreis Osnabrück

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Hof Dierksheide“**

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung

gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Abwägungsvorschläge

Projektnummer: 214160

Datum: 2018-08-22

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

Anregungen und Hinweise	Abwägung
-------------------------	----------

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

<p>1a. Landkreis Osnabrück vom 05.08.2015</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 06.07.2015 bis einschließlich 07.08.2015 habe ich zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nehme ich zu o.a. Planung aus der Sicht des Landkreises Osnabrück wie folgt Stellung:</p> <p><u>Regional- und Bauleitplanung</u> In der zeichnerischen Darstellung wird die geplante Fläche nicht von raumordnerischen Festsetzungen berührt. Grundsätzlich ist jedoch das raumordnerische Ziel „RROP D 2.2.01 Bodenschutz“ zu beachten, nach dem die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Infrastruktur nur auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen ist.</p> <p>Der Entwurf des o.g. Bebauungsplanes setzt ein Allgemeines Wohngebiet angrenzend an die L 95 sowie eines Gewerbegebietes fest. Die schalltechnische Beurteilung für das zu überplanende Gebiet hat ergeben, dass die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet teilweise überschritten werden. Aufgrund dessen wurde für einen Teilbereich die Empfehlung für die Ausrichtung der Baukörper ausgesprochen. Eine Zuordnung und auch Abgrenzung der Bereiche sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Grundsätzlich sind zum Schutz der sensiblen Wohnnutzung aktive Schallschutzmaßnahmen in Erwägung zu ziehen. Passive Schallschutzmaßnahmen sollten immer die letzte Alternative zur Konfliktlösung sein.</p> <p>Aufgrund der ländlichen Prägung des Plangebietes (-umfeld) muss in Frage</p>	<p>Diesem Grundsatz wird durch die Nachnutzung eines bislang gartenbaulich-gewerblich genutzten Grundstücks vollumfänglich Rechnung getragen.</p> <p>Aufgrund der Bedenken des Gewerbeaufsichtsamtes (siehe untenstehenden Punkt Nr. 4 vom 15.09.2015) wird die Planung entsprechend angepasst. Es wird auf die beiden bislang im Plangebiet vorgesehenen nördlichen Wohngebäude verzichtet. Im Bereich der dann verbleibenden geplanten Bebauung - südlich des Rückhaltebeckens - ergibt sich unter Anwendung allgemeiner Emissionsansätze für die nördlich bestehenden Gewerbebetriebe (für die keine Emissionsvorgaben in den Bebauungsplänen enthalten sind) am Tag und in der Nacht eine Einhaltung der Orientierungswerte von 55/40 dB(A).</p> <p>Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ sind somit nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung des Landkreises wird aufgegriffen: Durch eine entspre-</p>
---	--

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>gestellt werden, ob eine Orientierung bzgl. der Festsetzung für das Maß der baulichen Nutzung, hier 2-geschossig, für die Bebauung am Rande der Ortslage Neuenkirchen sinnvoll ist.</p> <p>Damit die Bauherren das Dachgeschoss als 2. Vollgeschoss ausbauen können empfehle ich, die Firsthöhe im B-Plan festzusetzen. Ansonsten könnten im Plangebiet 2-geschossige Wohngebäude plus Dachgeschoss entstehen.</p> <p>Im Sinne einer nachhaltigen Bauleitplanung gemäß § 1Abs. 5 ff BauGB sollte das Baugebiet so gestaltet werden, dass eine öffentliche Erschließung für jedes Grundstück möglich ist. Auf § 123 ff BauGB wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Erschließung des Plangebietes im nördlichen Teilbereich erfolgt jedoch über eine private Straßenverkehrsfläche, ich bitte um Erläuterung in der Planbegründung.</p> <p><u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz</u></p> <p>Über Tierzahlen bzw. landwirtschaftliche Betriebe (baurechtlich genehmigt) liegen hier keine Erkenntnisse vor; die Zuständigkeit liegt bei der Stadt Melle. In den jeweiligen Vorentwurfsbegründungen zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ und zu der 7. Änderung des FNPs ist in Kap. 10.2 bzw. 9.2 ausgeführt, dass das Umfeld durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Ob die zulässigen Immissionswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden, kann nicht beurteilt werden.</p> <p>Immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen befinden sich im näheren Umfeld des Gebietes nicht.</p> <p><u>Abfallwirtschaft</u></p> <p>Es ist sicherzustellen, dass der 1,50 m breite befahrbare Grünstreifen von 25 t - Müllfahrzeugen befahren werden kann. Bei Schnee ist die 3 m breite befestigte Fahrbahn nicht erkennbar, bei parkenden Fahrzeugen muss die Fahrbahn verlassen werden. Sollte eine Befahrbarkeit nicht gegeben sein, wären alle Anlieger gehalten, ihre Mülltonnen am Menkenweg zur Samm-</p>	<p>chende Festsetzung der First- und Traufhöhen kann ein zweites Vollgeschoss lediglich im Dachgeschoss realisiert werden. Damit wird der optische Eindruck einer eingeschossigen Bauweise sichergestellt.</p> <p>Da aus Schallschutzgründen auf die beiden Grundstücke im nördlichen Plangebietsbereich verzichtet wird, sind nunmehr alle Grundstücke im Plangebiet über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.</p> <p>Die zuständige Landwirtschaftskammer hat mit Schreiben vom 28.07.2015 mitgeteilt, dass „sich innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar daran angrenzend keine tierhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe befinden, die durch die geplanten Festsetzungen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt würden“ (siehe untenstehenden Punkt 3).</p> <p>Der Straßenausbau erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Melle nach den derzeit gängigen Ausbaustandards innerhalb von Wohngebieten, so dass auch eine verkehrsgerechte Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge sichergestellt wird. Einzelheiten hierzu werden allerdings nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt, sondern im Zuge der nachfolgenden Entwurfs- und</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>lung bereit zu stellen. Das bedeutet für einige Anlieger, dass sie ihre Mülltonnen in einer Entfernung von ca. 150 m vom Haus bereitstellen müssen. Hier stellt sich die Frage der Zumutbarkeit. Nach dem Beschluss des OVG Lüneburg (Beschluss vom 17.03.2004 - ME 1/04) ist für Müll eine Transportstrecke bis max. 100 m zumutbar.</p> <p>Unter Abwägung aller Gesichtspunkte wird es deshalb aus abfallrechtlicher Sicht für erforderlich gehalten, die gesamte Fahrbahnbreite für ein dreiaxsiges Müllsammelfahrzeug zu planen, um den Anliegern eine Müllabfuhr vor dem eigenen Grundstück zu ermöglichen. Auf die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 wird verwiesen.</p> <p>Die beiden Anlieger im Norden könnten dann ihre Mülltonnen im Wendehammer, der keine Baumscheibe erhalten darf, bereitstellen.</p> <p>Darüber hinaus werden aus Sicht des Landkreises Osnabrück weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen des vorbeugenden Brandschutzes, der Wasserwirtschaft, des Bodenschutzes und des Naturschutzes weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.</p>	<p>Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen.</p> <p>Da aus Schallschutzgründen auf die beiden Grundstücke im nördlichen Plangebietsbereich verzichtet wird, ist dieser Hinweis nicht mehr abwägungsrelevant.</p>
<p>1b. Landkreis Osnabrück vom 13.08.2015</p>	
<p>Ergänzend zur Stellungnahme von Frau Küpker-Clausing vom 05.08.2015 nehme ich aus Sicht des Landkreises Osnabrück wie folgt Stellung:</p> <p><u>Untere Wasserbehörde:</u> Der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers fehlt und ist noch zu erbringen. Die Entwässerungssituation muss detailliert dargestellt werden (versiegelte Flächen, Nachweis der vorgesehen Entwässerung gemäß DWA/DVWK 153/117/38, Einleitstellen etc.). Eine abschließen-</p>	<p>Eine wasserwirtschaftliche Vorplanung liegt zwischenzeitlich vor; darin wird der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers erbracht.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>de Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde kann erst nach Vorlage des entsprechenden Nachweises erfolgen.</p> <p>Es fehlt eine wasserwirtschaftliche Vorplanung.</p> <p><u>Untere Naturschutz- und Waldbehörde:</u> Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sowie aus waldbehördlicher wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Artenschutz Folgende Untersuchungen sind aus Sicht Unteren Naturschutzbehörde erforderlich, um die artenschutzrechtliche Situation ausreichend bewerten zu können:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Brutvogelkartierung, Methode nach Südbeck et al. 2005 (Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell), mindestens 5 Begehungen 2. Überprüfung der für eine Beseitigung vorgesehenen Gehölze bzw. Gebäude auf Vogelnester und Fledermausquartiere 3. Auswertung vorhandener Datenquellen (z.B. Verbreitungskarten des NLWKN für Fledermäuse und Vögel, sonstige einschlägige Literatur, z.B. „Die Vögel der Stadt Melle, 1993“ von Volker Tiemeyer, Befragung örtlicher Naturschutzverbände, z.B. Stiftung für Ornithologie und Naturschutz) <p>Eingriffsregelung Die Bewertung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell sowie die explizite Darstellung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen sind in ausreichender Weise rechtlich zu sichern und dem Landkreis Osnabrück nach Satzungsbeschluss mitzuteilen, damit eine Ein-</p>	<p>Dem Artenschutzrecht wird durch die von der Unteren Naturschutzbehörde geforderten Kartierung sowie einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Artenschutzbeitrag im Anhang zum Umweltbericht) Rechnung getragen.</p> <p>Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells. Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden rechtlich entsprechend gesichert und dem Landkreis Osnabrück benannt.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>tragung ins Kompensationskataster erfolgen kann.</p> <p>Bei Rückfragen ist Martin Schniederbernd unter 0541/ 501-4012 zu erreichen.</p> <p>Darüber hinaus werden aus Sicht des Landkreises Osnabrück weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen des vorbeugenden Brandschutzes weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.</p>	
<p>1c. Landkreis Osnabrück</p>	<p>vom 01.09.2015</p>
<p>Ergänzend zu unseren Stellungnahmen vom 05.08.2015 und 13.08.2015 nehme ich aus Sicht des Landkreises Osnabrück wie folgt Stellung:</p> <p>Brandschutz: Die von hier aus mit wahrzunehmenden öffentlichen Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind dann als auszureichend anzusehen, sofern die Zugänglichkeit (A) und die Löschwasserversorgung als abhängige (B) und unabhängige (C) gewährleistet sind.</p> <p>(A) Die Erschließung der Baugrundstücke muss den Anforderungen an die Zuwegung und den Anordnungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 1/2 DVO-NBauO zu § 4/14/33 NBauO entsprechen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.</p> <p>(B) Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Löschwasserversorgung ist in einer der örtlichen Verhältnisse entspre-</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen jederzeit einen ordnungsgemäßen und ungehinderten Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
-------------------------	----------

chenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gem. Nds. Brandschutzgesetz sicherzustellen.
 Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/2h) müssen, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung, dem DVGW - Arbeitsblatt W 405 - entsprechen.
 Löschwasserentnahmestellen sind aus dem Wasserrohrnetz mittels Hydranten (DIN 3222/DIN 3221) in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW - Arbeitsblatt W 331, sicherzustellen. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist nachzuweisen.

(C)
 Die Gefahrenabwehr im Brandfalle nur auf „Ein Standbein“, der abhängigen Löschwasserversorgung, auszurichten ist brandsicherheitlich und auch feuerlöschtechnisch erheblich bedenklich.
 Die Löschwasserversorgung ist daher nur dann ausreichend sichergestellt, wenn auch geeignete unabhängige Löschwasserstellen mit ausreichender Löschwassermenge in vertretbarer und zulässiger Entfernung von in der Regel nicht mehr als 300 m, im Ausnahmefall höchstens 500 m, von den davon zu schützenden Objekten zur Verfügung stehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen mindestens mit leichten Feuerwehrfahrzeugen zu jeder Tages- und Jahreszeit unmittelbar erreichbar und zur Löschwasserentnahme in geeigneter Weise eingerichtet sein.
 Das Bebauungsplangebiet liegt zwar im Deckungsbereich des Löschwasserteiches „Rahder Buckrich“, dieser enthält aber schon seit langem nicht mehr die erforderliche Löschwassermenge. Des Weiteren handelt es sich hier auch nicht um einen Teich gemäß DIN 14210 mit den erforderlichen Einrichtungen zur Löschwasserentnahme und den erforderlichen Feuerwehraufstellflächen.

Daher ist der im Bebauungsplangebiet vorhandene Teich zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung als Löschwasserteich gemäß

Der vorhandene Teich wird als Löschwasserteich ausgebildet; die dazu erforderlichen Maßnahmen und technischen Einzelheiten, insbesondere die er-

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>DIN 14 210 und im Übrigen der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszubilden, anzulegen, auszubauen und zu erhalten. Rechtzeitig bei der Entwurfsplanung des Löschwasserteiches sind im Einvernehmen mit dem Stadtbrandmeister der Freiwilligen Feuerwehr Melle und dem zuständigen Brandschutzprüfer der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück die dazu erforderlichen Maßnahmen und technischen Einzelheiten, insbesondere die erforderliche Löschwassermenge und die Einrichtung zur Löschwasserentnahme, festzulegen.</p> <p>Darüber hinaus werden aus Sicht des Landkreises Osnabrück weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</p>	<p>forderliche Löschwassermenge und die Einrichtung zur Löschwasserentnahme, werden im Einvernehmen mit dem Stadtbrandmeister der Freiwilligen Feuerwehr Melle und dem zuständigen Brandschutzprüfer der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück festzulegt.</p>
<p>2. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 08.07.2015</p>	
<p>Zu den Vorentwürfen der o.a. Blauleitpläne nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hof Dierksheide“, Melle - Neuenkirchen werden grundsätzlich keine Einwendungen erhoben.</p> <p>Der Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung grenzt im Norden zwischen dem Netzknotenpunkt 3816277 O und dem Netzknotenpunkt 3816257 O, Abschnitt Nr. 230, von Station 655 (km 0,552) bis Station 780 (km 0,677) an die von hier betreute Landesstraße 95 teilweise innerhalb sowie teilweise außerhalb einer nach § 4 (1) NStrG zusammenhängend bebauten Ortslage an.</p> <p>Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hof Dierksheide“ grenzt im Norden zwischen dem Netzknotenpunkt 3816277 O und dem Netzknotenpunkt 3816257 O, Abschnitt Nr. 230, von Station 734 (km 0,631) bis Station 780 (km 0,677) an die von hier betreute Landesstraße 95</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>überwiegend außerhalb einer nach § 4 (1) NStrG zusammenhängend bebauten Ortslage an.</p> <p>Mit der Festsetzung der Baugrenzen bin ich einverstanden.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnbauflächen soll über eine neu zu errichtende öffentliche Stichstraße (Planstraße A) abzweigend vom Menkenweg erfolgen. Dieses wird von mir ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Des Weiteren soll eine 3,00 m breite private Verkehrsfläche, die als Fuß- und Radweg konzipiert ist und eine Verbindung zwischen dem vorhandenen Fuß- und Radweg entlang der Landesstraße 95 und den neuen Wohnsiedlungsbereich sicherstellen soll, angelegt werden.</p> <p>Ferner kann diese private Verkehrsfläche auch als Not- und Rettungsweg für die Feuerwehr oder den Notarzt etc. genutzt werden.</p> <p>Aus straßenbaulicher und verkehrstechnischer Sicht sind folgende Auflagen im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Erschließung der ausgewiesenen Bauflächen ist ausschließlich über vorhandene bzw. geplante Erschließungsstraßen vorzunehmen. Der Herstellung von neuen unmittelbaren Zufahrten kann aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zugestimmt werden. Ich bitte Sie, gemäß der Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) Nr. 6.4 das Planzeichen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" entlang der Landesstraße 95 in den zeichnerischen Unterlagen nachzutragen. <p>Das Ein- und Ausfahrverbot wird im Bereich bestehender Zufahrten erst dann wirksam, wenn das so erschlossene Grundstück einer andersartigen Nutzung zugeführt wird. Einen entsprechenden Hinweis bitte ich in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Für eine Fuß- und Radwegeverbindung besteht hier kein Erfordernis, da im näheren Umfeld mehrere öffentliche Verbindung bereits vorliegen (etwa über die „Schierheider Straße“ oder den „Menkenweg“).</p> <p>Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass der vorhandene Fußweg als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Melle zu belastende Fläche festgesetzt wird und insofern als ein zweiter Rettungsweg zur Verfügung steht.</p> <p>Der Anregung der Straßenbauverwaltung des Landes wird gefolgt; entlang der L 95 wird auf der gesamten Länge des Plangebiets ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> - Aus Gründen der Verkehrssicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist sicherzustellen, dass keine öffentlichen Kraftfahrzeuge den geplanten Fuß- und Radweg als Durchgangsverkehr nutzen. Eine verkehrliche Erschließung zu den im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücken kann nur über die „Planstraße A“ erfolgen. Um zu gewährleisten, dass keine Schleichverkehre entstehen, ist der Einmündungsbereich Landesstraße 95 / private Verkehrsfläche Fuß- und Radweg mit Pollern oder Sperrbaken zu sichern, so dass dieser nur durch Rettungsfahrzeuge mit entsprechenden Vorkehrungen / Schlüssel befahrbar bleibt. - Ferner ist sicherzustellen, dass der Anschluss des Durchgangsweges an die Landesstraße 95 verkehrsgerecht gestaltet, auf Kosten des Planungsträgers befestigt und dauernd verkehrsgerecht unterhalten wird. <p>Folgenden nachrichtlichen Hinweis bitte ich in den o. a. Bauleitplänen aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Von der Landesstraße 95 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden. <p>Ich bitte Sie, die Bauleitpläne zu überarbeiten bzw. dementsprechend zu ergänzen. Zur Geschäftserleichterung habe ich 2 Durchschriften dieser Stellungnahme beigefügt. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über Ihre Abwägung meiner vorgelegten Anregungen, Bedenken und geforderten Auflagen vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes.</p>	<p>Da aus Schallschutzgründen auf die beiden Grundstücke im nördlichen Plangebietsbereich verzichtet wird, ist dieser Hinweis nicht mehr abwägungsrelevant.</p> <p>Die Hinweise der Straßenbauverwaltung des Landes zur Vermeidung von Schleichverkehr durch entsprechende Ausbaumaßnahmen sowie zur Gestaltung des Fuß- und Radwegs betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen zu beachten.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauplanung einschließlich Begründung.</p> <p>Ich bitte um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	
<p>3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 28.07.2015</p>	
<p>Zu der vorbenannten Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><u>Landwirtschaft</u> Innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar daran angrenzend befinden sich keine tierhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe, die durch die geplanten Festsetzungen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt würden. Insofern werden zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Sollten für den vollständigen Ausgleich des durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass gem. § 15 Abs. 3 BNatSchG bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Insbesondere dürfen für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden. Deshalb ist zu prüfen, ob Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden können, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.</p> <p>Weiterhin weisen wir vorsorglich darauf hin, dass im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Hinweis der Landwirtschaftskammer zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange bei der Ausweisung externer Kompensationsmaßnahmen wird beachtet.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die die Begründung aufgenommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Nutzflächen insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen. Entsprechende Hinweise sollten in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p><u>Forstwirtschaft</u> Es ist Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) betroffen. Das Gesetz muss daher ausreichend berücksichtigt werden. Eine Waldumwandlung muss mindestens 1:1 ersetzt werden (§ 8 Abs. 4 NWaldLG). Die Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG sind entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p><u>Gartenbau</u> Aus gartenbaulicher Sicht bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ein Gemüsebaubetrieb befindet. Hier können temporär begrenzt Beeinträchtigungen durch Lärm-Emissionen auftreten. Diese Lärm-Emissionen können durch den betrieblichen Ablauf auf dem Gemüsebaubetrieb - Anlieferung von Material wie Substrate und Düngemittel oder der Verladetätigkeiten der gartenbaulichen Erzeugnisse - hervorgerufen werden. Entsprechende Lärm-Emissionen sind hinzunehmen.</p> <p>Ferner muss bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hof Dierksheide" in Melle-Neuenkirchen auch zukünftig sichergestellt sein, dass die im Umfeld befindlichen gartenbaulichen Betriebe ohne Einschränkungen wirtschaften und sich entsprechend den Erfordernissen des Marktes weiterentwickeln können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist beabsichtigt, den überwiegenden Teil der vorhandenen Hecken bzw. Gehölzgruppen zu erhalten. Dementsprechend sind Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen sowie von linearen und flächigen Gehölzbeständen im Bebauungsplan getroffen worden. Des Weiteren sind im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen eng gefasst worden, da vorgesehen ist, auch die nicht festgesetzten Gehölzbestände weitestgehend möglich zu erhalten. Die Anwendung des NWaldLG wird daher nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Der Stadt Melle liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass von dem benachbarten Gemüsebaubetrieb unzulässige Schallimmissionen auf das Plangebiet einwirken könnten.</p> <p>Da die im Umfeld befindlichen gartenbaulichen Betriebe bereits heute auf vorhandene Wohnnutzungen im Außenbereich sowie in den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen Rücksicht nehmen müssen, werden die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe durch den Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ darüber hinaus nicht weiter eingeschränkt.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
-------------------------	----------

Über die o.g. Aspekte hinausgehende besondere Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen von unserer Seite nicht.	
--	--

4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück vom 15.09.2015	
--	--

<p>Gegen die o.g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück Bedenken erhoben.</p> <p>Durch die Planung eines Allgemeinen Wohngebiets direkt angrenzend an ein vorhandenes Industriegebiet wird eine Gemengelage geschaffen, die eine immissionsschutzrechtliche Einschränkung des Industriegebiets zur Folge hat.</p> <p>Aus unserer Sicht ist die geplante Gemengelage im Rahmen der Bauleitplanung unzulässig.</p> <p>Hier ist der entsprechende Erlass des Niedersächsischen Sozialministeriums zu beachten.</p> <p>Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG ist, unverträgliche Nutzungen grundsätzlich zu trennen, so das prinzipielle Konfliktpotenziale nicht unmittelbar nebeneinander liegen.</p> <p>In einem solchen Fall der Planung auf der "grünen Wiese" hat das Optimierungsgebot des § 50 BImSchG erhebliches Gewicht.</p> <p>Bei der raumbedeutsamen Planung zielt der § 50 BImSchG in seiner seit 1974 unveränderten Kernaussage darauf ab, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so anzuordnen, das schädliche Umwelteinwirkungen, so weit wie möglich vermieden werden, damit die Vorschrift einen Immissionsschutz in der Planung gewährleistet.</p>	<p>Aufgrund der Bedenken des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes wird die Planung entsprechend angepasst und es wird auf die beiden bislang im Plangebiet vorgesehenen nördlichen Gebäude verzichtet. Im Bereich der dann verbleibenden geplanten Bebauung ergibt sich unter Anwendung allgemeiner Emissionsansätze für die nördlich bestehenden Gewerbebetriebe (für die keine Emissionsvorgaben in den Bebauungsplänen enthalten sind) am Tag und in der Nacht eine Einhaltung der Orientierungswerte von 55/40 dB(A).</p> <p>Dabei wird nicht verkannt, dass es, falls zukünftig zusätzliche Betriebe eine Nutzung (oder vorhandene Betriebe eine Erweiterung der Nutzung) beantragen sollten, es deren Aufgabe wäre, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass es im dann bestehenden Allgemeinen Wohngebiet „Hof Dierksheide“ zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommt.</p> <p>Da aber die Anordnung der neuen Bebauung mit dem bereits bestehenden Schutzanspruch der vorhandenen Wohnnutzung (Schutzanspruch: MI) an der „Langen Straße“ (L 95), die unmittelbar gegenüber des Gewerbe- und Industriegebiets liegt, korrespondiert, stellt dieses Vorgehen keine zusätzliche Einschränkung der vorhandenen Gewerbebetriebe und der noch nicht genutzten gewerblichen Bauflächen dar.</p>
--	--

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Es hat sich gezeigt, dass grundlegende Versäumnisse der Planung durch späteren Einsatz technischer Mittel zur Begrenzung der Emissionen nicht oder nur mit unverhältnismäßigen hohen Kosten wieder wettzumachen sind.</p> <p>Der Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglicher Nutzung ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementarisches Prinzip der städtebaulichen Planung.</p> <p>Bei dem Trennungsgrundsatz handelt es sich nicht nur um einen einfachen abwägungsrelevanten Belang. Vielmehr wird dieser als Abwägungsdirektive bezeichnet und seine Überwindung davon abhängig gemacht, dass andere Belange von hohem Gewicht die Zurückstellung des räumlichen Immissions-schutzes rechtfertigen.</p>	
<p>5. Archäologische Denkmalpflege vom 03.07.2015</p>	
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen gegen den Plan bzw. die Planänderung keine Bedenken.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass archäologische und paläontologische Bodenfunde, die bei Erd- bzw. Bauarbeiten angetroffen werden, der Melde- und Sicherungspflicht unterliegen (vgl. § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes; siehe nachrichtliche Übernahme zur Planunterlage zum Bebauungsplan).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den Unterlagen enthalten.</p>
<p>6. LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 20.07.2015</p>	
<p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 -</p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. „Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plan- gebiet vorliegt.“</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerfor- schung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahren- erforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkun- gen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitpla- nung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildaus- wertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskosten- gesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p>	<p>Da laut Mitteilung Kampfmittelbeseitigungsdiensts nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt, ist vor Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten eine Prüfung im Hinblick auf ei- ne mögliche Belastung mit Kampfmitteln durchzuführen. Dies kann durch ei- ne Luftbildauswertung und/oder eine Oberflächensondierung erfolgen.</p> <p>In Planzeichnung und Begründung wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.</p>
<p>7. Unterhaltungsverband Nr. 29 „Else“ vom 23.07.2015</p>	
<p>Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem neu zu erschließenden Ge- lände in einem Rückhaltebecken zurückzuhalten, bevor es in ein Gewässer eingeleitet wird.</p> <p>Das anfallende Schmutzwasser ist so abzuleiten, dass der vorhandene</p>	<p>Der innerhalb des Plangebiets gelegene Teich erfüllt bereits heute die Funk- tion eines Regenrückhaltebeckens. Nach der zwischenzeitlich vorliegenden wasserwirtschaftlichen Vorplanung ist das Becken ausreichend dimensio- niert, um auch das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser aus dem Plan- gebiet aufzunehmen.</p> <p>Das anfallende Schmutzwasser wird in die öffentliche Schmutzwasserkana-</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
Staukanal nicht weiter belastet wird und das vorhandene Gewässer vor Schmutzwassereintrag geschützt wird.	lisation in der Straße „Am Buckrich“ eingeleitet. Ein Schmutzwassereintrag in das vorhandene Gewässer ist somit ausgeschlossen.
8. Wasserwerk der Stadt Melle vom 15.07.2015	
<p>Zum o.g. B-Plan nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Das Plangebiet ist z. Z. nur unzureichend mit Trinkwasser erschlossen. Entlang des Menkenwegs verläuft eine ältere Versorgungsleitung DN80 PVC. Da diese auf Privatgrund verläuft, sollten im Plangebiet Leitungsrechte im Grundbuch eingetragen werden.</p> <p>Um eine technisch und hygienisch einwandfreie Erschließung zu gewährleisten, muss beginnend vom Menkenweg durch das Baugebiet bis zur Lange Straße (Höhe Hausnummer 51) eine neue Versorgungsleitung DA110 verlegt werden. Die Investitionssumme hierfür beträgt 35.000 €.</p> <p>Wie in den benachbarten Bereichen in Neuenkirchen kann dann auch im B-Plan-Gebiet nur eine Löschwassermenge von 48 cbm/h bereitgestellt werden.</p> <p>Für die Verlegung im Privatweg bis zur Lange Straße benötigen wir eine grundbuchliche Absicherung der Leitungsrechte. Um einen ausreichenden Schutz- und Arbeitsstreifen zu erhalten, muss dieser Weg mindestens 4,0 m, besser 5,0 m breit sein.</p>	<p>Sofern im Zuge des erforderlichen Straßenausbaus keine Verlegung dieser vorhandenen Trinkwasserleitung in die öffentliche Verkehrsfläche möglich ist, ist im Grundbuch ein entsprechendes Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der nachfolgenden Entwurfs- und Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; eine netzunabhängige Löschwasserentnahme aus dem vorhandenen Teich / Regenrückhaltebecken ist möglich. Einzelheiten hierzu werden im Rahmen der nachfolgenden Entwurfs- und Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen festgelegt.</p> <p>Da aus Schallschutzgründen auf die beiden Grundstücke im nördlichen Plangebietsbereich verzichtet wird, ist dieser Hinweis nicht mehr abwägungsrelevant.</p>
9. Stadt Melle, Straßenverkehrsbehörde vom 10.07.2015	
Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde ist Folgendes zu bedenken:	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> - Bei der Ausweisung der Planstraße A als verkehrsberuhigter Bereich sind Parkflächen auszuweisen, da nur innerhalb markierter Flächen geparkt werden darf. Der ruhende Verkehr, insbesondere Besucher, wird nicht ausschließlich auf den Baugrundstücken untergebracht werden können. Es ist demnach zu bedenken, ob die Planstraße A überhaupt als verkehrsberuhigter Bereich oder stattdessen als Zone 30, wie auch die umliegenden Straßen (Schierheider Straße, Schmale Straße,...) ausgewiesen wird. - Zur Erschließung der nördlich des vorhandenen Teiches gelegenen Baugrundstücke ist eine 3,50m breite (private) Verkehrsfläche vorgesehen, die von der Öffentlichkeit als Fuß- und Radweg genutzt werden darf. Es ist zu befürchten, dass diese Verkehrsfläche nicht nur von den beiden Anliegern genutzt wird, sondern von sämtlichen Anliegern als Abkürzung genutzt wird. Eine Beschilderung mit VZ 250 (Durchfahrt verboten) und dem ZZ „Anlieger frei“ würde hier nur bedingt helfen. Um den Durchgangsverkehr zu unterbinden sollte eine Verkehrseinrichtung (z.B. in Form eines Pollers) im südlichen Bereich der privaten Verkehrsfläche aufgestellt werden. - Aufgrund der Beschwerden der Anwohner der Schierheider Straße anlässlich der Erschließung des Baugebietes „Rahder Buckrich“ (zu viel LKW- bzw. Baustellenverkehr) ist bei der Erschließung des Baugebietes „Hof Dierksheide“ eine geeignete Zufahrt der Baustellenfahrzeuge vorzugeben. Denkbar ist die Zufahrt über den Menkenweg. 	<p>Der Straßenausbau erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Melle nach den derzeit gängigen Ausbaustandards innerhalb von Wohngebieten, so dass auch ein ausreichendes Angebot an (Besucher-) Parkplätzen sichergestellt wird. Einzelheiten hierzu werden allerdings nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt, sondern im Zuge der nachfolgenden Entwurfs- und Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen.</p> <p>Da aus Schallschutzgründen auf die beiden Grundstücke im nördlichen Plangebietsbereich verzichtet wird, ist dieser Hinweis nicht mehr abwägungsrelevant.</p> <p>Regelungen zur Abwicklung des Baustellenverkehrs können nicht im Rahmen der Bauleitplanung getroffen werden. Unabhängig davon ist es jedoch das grundsätzliche Bestreben der Stadt Melle, den Baustellenverkehr mit möglichst geringen Beeinträchtigungen für die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche abzuwickeln.</p>
<p>10a. Stadt Melle, Tiefbauamt</p>	<p>vom 19.08.2015</p>
<p>Zum erforderlichen Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen.</p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Hinsichtlich der verkehrlichen Situation möchte ich folgendes bemerken: Es zeichnet sich ab, dass es zukünftig weitere Wohnbauentwicklungen in unmittelbaren westlichen und südlichen Anschlussbereichen zu diesem BPl. geben wird.</p> <p>Bereits jetzt gibt es in bestehenden älteren Wohngebieten Unmut über einen mangelnden, verkehrlich günstigen Anschluss der bestehenden großen südlichen Wohnsiedlungen an das übergeordnete Straßennetz. Eine einheitliche oder zumindest konkret abgestimmte Gesamtplanung mit dem westlich angrenzenden Areal bis zur Schierheider Str. würde einer einheitlichen Verkehrsplanung dienlich sein.</p> <p>Die gewählte Breite der Planstr. A von 6 m erscheint durchaus angemessen für die angedachte innere Erschließung. Die beabsichtigte Ausbauart (3 m Fahrbahn mit beidseitigen 1,50 m breiten befahrbaren Grünstreifen) wirft jedoch Fragen der zukünftigen Unterhaltung auf, die ggf. im Erschließungsvertrag geregelt werden können. Sofern zukünftige Bewohner/Eigentümer unterhaltungspflichtig sein sollen, müsste das deutlich herausgestellt werden.</p>	<p>Der durch das Baugebiet „Hof Dierksheide“ erzeugte Mehrverkehr ist aus verkehrsplanerischer Sicht als ausgesprochen gering zu bezeichnen. Unter der Annahme von 20 neuen Wohneinheiten auf dem Gelände ergeben sich ca. 120 zusätzliche Kfz-Fahrten täglich (1,5 Kfz/Wohneinheit x 20 = 30 Kfz x 4 Fahrten/24h= 120 Kfz-Bewegungen/24h).</p> <p>Das vorhandene Straßennetz ist in der Lage, diesen geringen Mehrverkehr ohne Probleme aufzunehmen.</p> <p>Bei der Abwägung ist außerdem zu berücksichtigen, dass bereits in der Vergangenheit Ziel- und Quellverkehr zum Plangebiet durch die Mitarbeiter und den Betrieb des ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes sowie die Bewohner vorhanden war.</p> <p>Aus verkehrsplanerischer Sicht besteht somit kein Erfordernis für weitergehende verkehrliche Untersuchungen und Analysen zum Bebauungsplangebiet „Hof Dierksheide“. Sofern hierfür seitens der Stadt Melle dennoch eine Notwendigkeit gesehen wird, wären diese Untersuchungen unabhängig vom hier anstehenden Verfahren zum Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ zu beauftragen.</p> <p>Der Straßenausbau erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Melle nach den derzeit gängigen Ausbaustandards innerhalb von Wohngebieten. Einzelheiten hierzu - wie z.B. auch die spätere Unterhaltung - werden nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt, sondern im Zuge der nachfolgenden Entwurfs- und Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Der Wendehammer soll einen Durchmesser von 18 m erhalten; das ist für ein 2-achsiges Müllfahrzeug ausreichend.</p> <p>Demgegenüber wird die ca. 130 m lange und 3,5 m breite „private Verkehrsfläche“ (Verbindung zwischen Wendehammer und L 95) voraussichtlich nicht von Müllfahrzeugen befahren, so dass die Behälter über eine längere Strecke bis zum Wendehammer gebracht werden müssen. Eine dortige entsprechende Aufstellfläche sollte überlegenswert sein.</p> <p>Eine Durchfahrt zur L 95 wird durch bauliche Maßnahmen verhindert werden müssen.</p> <p>Bezüglich des Menkenweges bedarf es zum Ausbau der Fahrbahn und eines Gehweges einer Grundstücksbreite von 7,50 m, um an den westlich angrenzenden Standard (BPI. „Rahder Buckrich“) anschließen zu können.</p> <p>Hinsichtlich der Entwässerung erfolgt eine separate Stellungnahme.</p>	<p>Aufgrund des zur öffentlichen Auslegung hin geänderten Vorhaben- und Erschließungsplans wird auf die Wendeanlage verzichtet; stattdessen wird im Bebauungsplanentwurf eine Ringerschließung mit Anknüpfung und partiellem Ausbau der vorhandenen Hofumfahrt festgesetzt. Insofern ist die Befahrbarkeit für ein zweiachsiges Müllfahrzeug gesichert.</p> <p>Da aus Schallschutzgründen auf die beiden Grundstücke im nördlichen Plangebietsbereich verzichtet wird, ist dieser Hinweis nicht mehr abwägungsrelevant.</p> <p>Die Hinweise zur Vermeidung von Schleichverkehr durch entsprechende Ausbaumaßnahmen betrifft nicht die Bauleitplanung, sondern ist im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen zu beachten.</p> <p>Eine entsprechend dimensionierte Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
<p>10b. Stadt Melle, Tiefbauamt vom 11.09.2015</p>	
<p>Für die Entwässerung des o.g. Bebauungsgebietes sind folgende Aspekte zu beachten:</p> <p><u>1.1 Ableitung von Schmutzwasser</u></p> <p>Für die Ableitung von Schmutzwasser aus dem Bebauungsplangebiet steht ein öffentlicher Kanal im Menkenweg / Einmündung: Am Buckrich, in einer</p>	<p>Die Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausarbeitung der wasserwirtschaftlichen Vorplanung be-</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Entfernung von rd. 80,00 m bis zur südlichen Anbindung des Plangebietes an den Menkenweg zur Verfügung. Für den Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Kanalisation ist, aufgrund der örtlichen Topografie, neben der Verlegung von Schmutzwasserkämen die Errichtung einer Pumpstation mit Druckrohrleitung erforderlich.</p> <p>Das zusätzlich anfallende Abwasser kann in der Gemeinschaftskläranlage Melle - Neuenkirchen gereinigt werden. Vor Beginn der Erschließungsplanung ist eine Klärung / Vereinbarung hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse für die abwassertechnischen Anlagen herbeizuführen. Sollen die abwassertechnischen Anlagen nach Fertigstellung durch die Stadt Melle übernommen und betrieben werden, so sind technische Standards bereits bei der Ausschreibung zu berücksichtigen. Oder sollen die abwassertechnischen Anlagen in Privateigentum bleiben?</p> <p><u>Ableitung von Niederschlagswasser</u> Die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem geplanten Baugebiet ist gedrosselt einem Vorfluter, einem Gewässer zuzuleiten. Ein Gewässer III. Ordnung ist auf dem Grundstück: Gemarkung Neuenkirchen, Flur 5, Flurstück 14/12 vorhanden. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum und grenzt unmittelbar an das B.-Plangebiet. Für die Einbindung des vorhandenen Teiches auf dem Flurstück 91/12 in ein mögliches Entwässerungskonzept ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung mit hydraulischen Berechnungen zur Überprüfung der Dimensionierung erforderlich. Die wasserwirtschaftliche Planung ist insgesamt mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle abzustimmen und eine wasserbehördliche Genehmigung ist anschließend beim Landkreis Osnabrück, der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die vorhandenen vertraglichen Vereinbarungen hinsichtlich des Teiches</p>	<p>rücksichtigt.</p> <p>Da aus Schallschutzgründen auf die beiden Grundstücke im nördlichen Plangebietsbereich verzichtet wird, ist keine Pumpstation erforderlich. Insofern ist dieser Hinweis nicht mehr abwägungsrelevant.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Diese Fragestellungen sind bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abschließend zu klären (Durchführungsvertrag).</p> <p>Die Hinweise zur Ableitung des Niederschlagswassers werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausarbeitung der wasserwirtschaftlichen Vorplanung berücksichtigt.</p> <p>Die wasserwirtschaftliche Vorplanung wird mit der Stadt Melle abgestimmt.</p> <p>Diese Anpassung erfolgt bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>zwischen der Stadt Melle und Familie Dierksheide aus dem Jahr 1988 sind zu berücksichtigen und ggf. den neuen Gegebenheiten anzupassen.</p> <p>Im nördlichen Plangebiet verläuft ein Regenwasserkanal von der L 90 aus kommend nach Süden und mündet in den vorhandenen Teich. Die Verlegung des Kanals ist im Entwässerungskonzept für das Plangebiet zu berücksichtigen.</p> <p>Insgesamt ist zu überlegen, ob nicht ein wasserwirtschaftliches Gesamtkonzept erstellt werden sollte, in dem die Flächen südlich und westlich dieses B.-Plangebietes auch berücksichtigt werden.</p>	<p>im Rahmen des Durchführungsvertrages.</p> <p>Da aus Schallschutzgründen auf die beiden Grundstücke im nördlichen Plangebietsbereich verzichtet wird, ist dieser Hinweis nicht mehr abwägungsrelevant.</p> <p>Die wasserwirtschaftliche Vorplanung zum Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ zeigt, dass eine schadlose Ableitung des im Plangebiet zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers über die vorhandene Vorflut möglich ist. Insofern besteht allein mit Blick auf das Bebauungsplangebiet „Hof Dierksheide“ kein Erfordernis für ein über das Plangebiet hinausgehendes wasserwirtschaftliches Gesamtkonzept. Sofern hierfür seitens der Stadt Melle ein Erfordernis gesehen wird, wäre dieses unabhängig vom hier anstehenden Verfahren zum Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ zu beauftragen.</p>
<p>11. Freiwillige Feuerwehr Melle vom 03.08.2015</p>	
<p>Zu der o.g. Bauleitplanung nehme ich auf Basis der mir zugeleiteten Unterlagen und soweit daraus ersichtlich in feuerwehrtechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:</p> <p><u>Allgemein</u> Die mit dieser Bauleitplanung beabsichtigte weitere Zunahme der baulichen Nutzung mit Wohnbebauung kann mit dem vorhandenen Einsatzwert und den Möglichkeiten der zuständigen Ortsfeuerwehr Neuenkirchen und im Zusammenwirken der nachbarschaftlichen Löschhilfe mit den benachbarten Ortsfeuerwehren nach dem derzeitigen Kenntnisstand abgedeckt werden. Insoweit habe ich keine Bedenken, wenn bei der weiteren Fortführung der Planung und Ausführung der Erschließung folgende Punkte beachtet und ausgeführt werden:</p>	<p>Die grundsätzliche Zustimmung der Freiwilligen Feuerwehr Melle wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p><u>Erreichbarkeit mit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen</u> Die vorgesehene Breite von nur 3,50 m des im nördlichen Teil (ab Wendehammer) des Plangebietes vorgesehenen Fuß- und Radweg ist für die anliegenden zwei Bauflächen für den Feuerwehr- und Rettungseinsatz nicht ausreichend. Bei einer erforderlichen Gesamtbreite von 4,50 m (bei ausgezogener Seitenbeladung) zzgl. Bewegungsraum ist die Entnahme der Seitenbeladung aus den Einsatzfahrzeugen im Einsatzfall und Rettungsfall so nicht möglich. Der Fuß- und Radweg ist daher in einer verkehrlich nutzbaren Breite von mind. 5,50 m vom vorgesehenen Wendehammer bis zum Ende der anliegenden nördlichen Baufläche auszuführen und zu unterhalten.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u> Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Deckungsbereich des Löschwasserteiches mit Regenrückhaltebecken am südöstlichen Rand des anliegenden Bebauungsplangebietes „Rahder Buckrich“. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Stellungnahme meines Amtsvorgängers vom 14. Mai 2001 zum o.g. Bebauungsplan aufmerksam. In der vorgenannten Stellungnahme ist für diesen gesamten Löschwasserdeckungsgebiet eine Löschwassermenge von 800 cbm zu Grunde gelegt worden. Diese Löschwassermenge wäre auch für die anstehende B-Planänderung ausreichend. Auf Grund der schon seit langem nicht vorhandenen notwendigen Löschwassermenge im o.g. Löschwasserteich „Rahder Buckrich“, der fehlenden Einrichtungen zur beschleunigten und gezielten Löschwasserentnahme wie u.a. Feuerwehraufstellflächen und Löschwasserentnahmeschacht, ist der im Bebauungsgebiet vorhandene Teich zusätzlich als Löschwasserteich auszubilden und zu unterhalten. Die zur Löschwasserentnahme und Löschwasserförderung notwendigen Einrichtungen, wie u.a. Feuerwehraufstellflächen und Löschwasserentnahmeschacht nach DIN 14210, bitte ich rechtzeitig mit dem zuständigen</p>	<p>Da aus Schallschutzgründen auf die beiden Grundstücke im nördlichen Plangebietsbereich verzichtet wird, ist dieser Hinweis nicht mehr abwägungsrelevant.</p> <p>Der vorhandene Teich wird als Löschwasserteich ausgebildet; die dazu erforderlichen Maßnahmen und technischen Einzelheiten, insbesondere die erforderliche Löschwassermenge und die Einrichtung zur Löschwasserentnahme, werden im Einvernehmen mit dem Stadtbrandmeister der Freiwilligen Feuerwehr Melle und dem zuständigen Brandschutzprüfer der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück im Zuge der Erschließungsplanung festzulegen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Ortsbrandmeister und mir festzulegen. Gleichzeitig mache ich auf die Instandsetzung des Löschwasserteiches „Rahder Bukrich“, entsprechend der Stellungnahme vom 14 Mai 2001 noch mal dringend aufmerksam. Für den Erstangriff ist eine Wasserleitung der öffentlichen Wasserversorgung als abhängige Löschwasserversorgung auszubauen und mit den notwendigen Unter- und Überflurhydranten, gleichmäßig über das geplante Bebauungsgebiet verteilt, auszurüsten. Die Auslegung der Löschwasserversorgung hat nach dem Arbeitsblatt DVGW W 405 zu erfolgen. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge, zeitgleich mit der üblichen Verbrauchsmenge an Trinkwasser, ist mittels Berechnung nachzuweisen. Die Anzahl der notwendigen Hydranten und deren Standorte bitte ich rechtzeitig mit dem zuständigen Ortsbrandmeister und mir festzulegen.</p>	
<p>12. WESTNETZ GmbH vom 29.06.2015</p>	
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.06.2015 und teilen Ihnen mit, dass wir den o.g. Bebauungsplan hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der RWE Deutschland AG durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Ausführungen beachtet werden.</p> <p>Zur Belieferung des v.g. Baugebietes mit elektrischer Energie wird es erforderlich, an der im beiliegenden Plan bezeichneten Stelle eine Transformatorstation zu errichten. Wir bitten um Ausweisung eines entsprechenden Grundstückes im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche und um Berücksichtigung, dass die Zuwegung auch für Großfahrzeuge und Großgeräte von einem öffentlichen Weg aus gesichert ist. Vor der Vermessung der Grundstücke bitten wir, uns frühzeitig genug in Kenntnis zu setzen. Ggf. könnte das Transformatorstationsgrundstück in einem Zuge mitvermessen werden.</p>	<p>Der angegebene Standort für eine Transformatorstation wird im Bebauungsplan hinweislich dargestellt.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Ein Anschluss des Transformatorenstationsgrundstückes an die öffentliche Wasserversorgung ist nicht notwendig, ebenso bedarf dieses Grundstück keines Regen- und Abwasseranschlusses.</p> <p>Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit unserem Netzbetrieb Melle, Telefon 05422 964-1912, in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen vor Ort angezeigt werden kann.</p> <p>Der Anschluss des mit dem Bebauungsplan ausgewiesenen Gebietes an das Erdgasversorgungsnetz ist möglich.</p> <p>Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) in diesem Baugebiet bitten wir um eine entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.</p> <p>Falls bei Erschließung dieses Baugebietes auch eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, bitten wir Sie, uns dieses rechtzeitig mitzuteilen, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und für die Straßenbeleuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden können.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. Die uns übersandten Unterlagen haben wir zu unseren Akten genommen. Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der RWE Deutschland AG als Eigentümerin der Anlage(n).</p>	<p>Die übrigen Hinweise der Westnetz betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanungen für die Erschließungsanlagen zu beachten.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
-------------------------	----------

Öffentlichkeit

<p>1. vom 19.07.2015</p> <p>Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ aus folgenden Gründen:</p> <p>2-geschossig ist definitiv keine Abrundung der Wohnsiedlungsnutzung und daher im Rand überhaupt nicht geeignet. Das Baugebiet Rahder Buckrich ist ganz klar eingeschossig ausgewiesen. Ist das die Planung einer Nachverdichtung?</p> <p>Wie sehen die Häuser aus? Parkplatzsituation? Mehrgenerationenhaus???????</p>	<p>Die Anregung wird aufgegriffen: Durch eine entsprechende Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen kann ein zweites Vollgeschoss lediglich im Dachgeschoss realisiert werden. Damit wird der optische Eindruck einer eingeschossigen Bauweise sichergestellt.</p> <p>Die Gestaltung der Gebäude (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) wird im Vorhaben- und Erschließungsplan (als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) dargestellt.</p> <p>Die nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erforderlichen Stellplätze werden vollständig auf den einzelnen Baugrundstücken nachgewiesen. Darüber hinaus sind in Zuordnung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einige Besucherparkplätze vorgesehen.</p> <p>Städtebauliches Leitbild ist es, hier ein gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen zu realisieren; im bestehenden Haupthaus wird generationsübergreifendes Leben seit Jahren praktiziert. Durch die Anordnung der geplanten Gebäude sowie eine entsprechende Gestaltung der Grundrisse und der Freiräume sollen insbesondere die Voraussetzungen für ein selbstbestimmtes und gemeinwesenorientiertes Leben und Wohnen gerade auch im hohen Alter geschaffen werden. Barrierefreiheit innerhalb der Wohnungen und Gebäude sowie im Freiraum ist dabei ein wesentliches Ziel. Darüber hinaus soll die städtebaulich-räumliche Planung „soziale Nahräume“ schaffen und es ermöglichen, dass sich Jung und Alt gegenseitig unterstützen.</p>
--	--

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Viele offene Fragen, die eine Realisierung des Projektes noch in Frage stellen. Ich beantrage hiermit zusätzlich eine außerordentliche Ortsratssitzung, um den Bewohnern des angrenzenden Baugebiets die offenen Fragen zu beantworten.</p>	
<p>2. vom 19.07.2015</p>	
<p>Ich erhebe hiermit aus folgenden Gründen erheblichen Widerspruch gegen das geplante Bauvorhaben Hof Dierksheide.</p> <p>Um ein Anwesen längerfristig zu erhalten, müssen zusätzlich einige Wohngebäude auf einer Fläche, die für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, gebaut werden? Bin doch sehr erstaunt, wie schnell eine landwirtschaftliche Fläche in ein Baugebiet umgewandelt werden kann.</p> <p>Auch der Begriff "Mehrgenerationenhaus" schwebt hier über dem Hof Dierksheide. Hat die Stadt Melle da etwas aufgefangen, was es bisher hier noch nicht gibt?</p>	<p>Auch wenn die Plangebietsfläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Melle als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, ist sie de facto bereits teilweise bebaut und wurde in der Vergangenheit gartenbaulich-gewerblich genutzt. Planungsziel der Stadt Melle ist es, das ehemals gartenbaulich-gewerblich genutzte Grundstück durch eine maßvolle Nachverdichtung einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf die Umwandlung tatsächlich landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen kann verzichtet werden.</p> <p>Städtebauliches Leitbild ist es, hier ein gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen zu realisieren; im bestehenden Haupthaus wird generationsübergreifendes Leben seit Jahren praktiziert. Durch die Anordnung der geplanten Gebäude sowie eine entsprechende Gestaltung der Grundrisse und der Freiräume sollen insbesondere die Voraussetzungen für ein selbstbestimmtes und gemeinwesenorientiertes Leben und Wohnen gerade auch im hohen Alter geschaffen werden. Barrierefreiheit innerhalb der Wohnungen und Gebäude sowie im Freiraum ist dabei ein wesentliches Ziel. Darüber hinaus soll die städtebaulich-räumliche Planung „soziale Nahräume“ schaffen und es ermöglichen, dass sich Jung und Alt gegenseitig unterstützen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Es liegen Unterlagen vor, in denen 2-geschossig + 45° Dach gebaut werden soll. Und dann gleich mehrere Wohneinheiten ... Zufriedene Bürger sehen anderes aus. Wir hier im Rahder Buckrich fühlen uns schon sehr in die irregeführt. ... Ist das eine geplante Abrundung einer Wohnsiedlungsnutzung? Der Rahder Buckrich durfte ganz klar nur eingeschossig bauen.</p> <p>Was ist mit der Parkplatzsituation? Sehr viele Ungereimtheiten. Einer außerordentlichen Ortsratssitzung sehe ich mit meinen Nachbarn freudig entgegen.</p>	<p>Aufgrund der kritischen Einwendungen zu der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise wird der Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert und ergänzt. Durch eine entsprechende Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen kann ein zweites Vollgeschoss lediglich im Dachgeschoss realisiert werden. Damit wird der optische Eindruck einer eingeschossigen Bauweise sichergestellt.</p> <p>Die nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erforderlichen Stellplätze werden vollständig auf den einzelnen Baugrundstücken nachgewiesen. Darüber hinaus sind in Zuordnung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einige Besucherparkplätze vorgesehen.</p>
<p>3.</p> <p style="text-align: right;">vom 19.07.2015</p>	
<p>Aufgrund der Planung von 2 Vollgeschossen kann hier nicht von einem sanften Übergang zur ländlichen Bebauung gesprochen werden. Diese Bauweise ist in den angrenzenden Siedlungen völlig untypisch.</p> <p>Häusern mit zwei Vollgeschossen und der Größe (unter anderem 9 Häuser 12 m x 22 m) sind ebenfalls völlig untypisch für die Ortsrandlage.</p> <p>Bei dieser Dimension der Gebäude ist von geschätzt mindestens 60 Wohneinheiten auszugehen, die neu gebaut werden.</p>	<p>Aufgrund der kritischen Einwendungen zu der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise wird der Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert und ergänzt. Durch eine entsprechende Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen kann ein zweites Vollgeschoss lediglich im Dachgeschoss realisiert werden. Damit wird der optische Eindruck einer eingeschossigen Bauweise sichergestellt.</p> <p>Die Abmessungen der neu geplanten Wohngebäude werden verbindlich im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Im Übrigen entsprechen die gewählten Abmessungen einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus und sind daher nicht als ortsuntypisch zu bewerten.</p> <p>Der Vorhabenträger geht davon aus, dass in den sieben geplanten Wohngebäuden bzw. Hausgruppen einschließlich eines Umbaus des vorhandenen Haupthauses maximal 20 neue Wohneinheiten auf dem Gelände entstehen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Der zusätzliche Pkw-Verkehr der neuen Anwohner muss durch die Straße Menkenweg und die umliegenden Straßen aufgefangen werden. Diese Straße müsste ausgebaut werden, zumal noch weitere Neubauten in dem Bereich Am Buckrich und am Menkenweg in der Planung sind. Diese Straßen liegen jedoch in einer Tempo 30-Zone und wurden gerade erst durch Verkehrsinseln verkehrsberuhigt.</p> <p>Der ruhende Verkehr ist in der vorliegenden Planung ebenfalls nicht berücksichtigt und ersichtlich. Nach meinem Wissen sind pro Wohneinheit 1,3 Stellplätze vorgeschrieben.</p>	<p>Der durch das Baugebiet „Hof Dierksheide“ erzeugte Mehrverkehr ist aus verkehrsplanerischer Sicht als ausgesprochen gering zu bezeichnen. Unter der Annahme von 20 neuen Wohneinheiten auf dem Gelände ergeben sich ca. 120 zusätzliche Kfz-Fahrten täglich (1,5 Kfz/Wohneinheit x 20= 30 Kfz x 4 Fahrten/24h= 120 Kfz-Bewegungen/24h).</p> <p>Das vorhandene Straßennetz ist in der Lage, diesen geringen Mehrverkehr ohne Probleme aufzunehmen. Aus verkehrsplanerischer Sicht besteht somit kein Erfordernis für einen Ausbau der vorhandenen Straßen.</p> <p>Bei der Abwägung ist außerdem zu berücksichtigen, dass bereits in der Vergangenheit Ziel- und Quellverkehr zum Plangebiet durch die Mitarbeiter und den Betrieb des ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes vorhanden war.</p> <p>Die nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erforderlichen Stellplätze werden vollständig auf den einzelnen Baugrundstücken nachgewiesen. Darüber hinaus sind in Zuordnung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einige Besucherparkplätze vorgesehen.</p>
<p>4.</p> <p style="text-align: right;">vom 19.07.2015</p>	
<p>Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ und der Flächennutzungsplanänderung (Gemarkung Neuenkirchen, Flur 5 - „Menkenweg 15“) liegen mir Vorentwürfe der Stadt Melle vor, zu denen ich im Rahmen des Bürgerbeteiligungsverfahrens gerne Stellung beziehen möchte:</p> <p>Zunächst möchte ich auf die ursprüngliche Planungsidee aus März 2014 hinweisen, ein Wohnprojekt mit generationsübergreifendem Wohnen zu etablieren (siehe hierzu auch Niederschrift der Ortsratsitzung v. 16.07.2014 in NK (Sitzungsnummer PBus/00372014)). So wurde die Idee dem Ortsrat</p>	<p>Die Planungsziele von März 2014 bleiben bestehen: Städtebauliches Leitbild ist es, hier ein gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen zu realisieren; im bestehenden Haupthaus wird generationsübergreifendes Leben seit Jahren praktiziert. Durch die Anordnung der geplanten</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Neuenkirchen vorgetragen, dessen Resonanz sehr positiv gewesen sei. Auch im Meller Kreisblatt wurde die Idee eines generationsübergreifenden Wohnens mit Einfamilienhäusern publiziert und schien auch in der Neuenkirchener Bevölkerung auf positive Resonanz zu stoßen.</p> <p>Im Rückblick auf die vergangenen 14 Monate muss ich jedoch feststellen, dass die Idee des generationsübergreifenden Wohnens heute kein Thema mehr ist! Die Planungen von Einzelhäusern sind insgesamt 11 "Wohngebäuden mit einheitlichem Erscheinungsbild durch Materialreduzierung in zweigeschossiger Bauweise (Dachgeschoss als Vollgeschoss), Satteldach 45° Dachneigung" gewichen! Von den insgesamt 11 neu geplanten Wohngebäuden haben 6 Gebäude eine Größe von 12m x 22m, 2 Gebäude eine Größe von 12m x 20m und 3 Gebäude 12m x 16m. Diese Entwicklung der Planung stellt im Rückblick auf die ursprüngliche Planungsidee eine völlig andere Grundlage dar! Dieser Entwicklung kann ich nicht zustimmen!</p> <p>Darüber hinaus werden in der Vorentwurfsbegründung Tatsachen falsch dargestellt:</p> <p>1) Die Wohngebäude sollen sich "gestalterisch in das ländlich-dörfliche Umfeld einfügen". Auch soll im Plangebiet „in traditionelles Siedlungsbild mit einem Nutzungsmuster von klassischen, freistehenden Einfamilienhäusern beabsichtigt [werden], das sich auch an dem Charakter des angrenzenden Siedlungsbereichs orientiert. Damit die Bauherren das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausbauen können, sind zwei Vollgeschossen zulässig“. In dieser Dimension (zweigeschossig + u.a. 12m x 22m) sind in der gesamten östlichen Randlage des Ortes Neuenkirchen keine Häuser zu finden! Diese Bauform ist absolut untypisch für diese Ortsrand-Lage. (Vergleich Rahder Buckrich - Einfamilienhäuser nur mit 1 Vollgeschoss zulässig). Ich fordere, die Bebauung auf 1 Vollgeschoss zu beschränken!</p>	<p>Gebäude sowie eine entsprechende Gestaltung der Grundrisse und der Freiräume sollen insbesondere die Voraussetzungen für ein selbstbestimmtes und gemeinwesenorientiertes Leben und Wohnen gerade auch im hohen Alter geschaffen werden. Barrierefreiheit innerhalb der Wohnungen und Gebäude sowie im Freiraum ist dabei ein wesentliches Ziel. Darüber hinaus soll die städtebaulich-räumliche Planung „soziale Nahräume“ schaffen und es ermöglichen, dass sich Jung und Alt gegenseitig unterstützen.</p> <p>Aufgrund der kritischen Einwendungen zu der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise wird der Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert und ergänzt. Durch eine entsprechende Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen kann ein zweites Vollgeschoss lediglich im Dachgeschoss realisiert werden. Damit wird der optische Eindruck einer eingeschossigen Bauweise sichergestellt.</p> <p>Die Abmessungen der neu geplanten Wohngebäude werden verbindlich im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Im Übrigen entsprechen die gewählten Abmessungen einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus und sind daher nicht als ortsuntypisch zu bewerten.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>2) In den Planungen ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4- die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt. „Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem hier bereits in der Nachbarschaft vorhandenen ortsüblichen Maß“. Dies ist falsch! Im angrenzenden Baugebiet „Rahder Buckrich“ liegt sowohl die GRZ als auch die GFZ bei 0,3!</p> <p>3) Das „einheitliche Erscheinungsbild“ der Wohngebäude „durch Materialreduzierung“ entspricht ebenfalls nicht dem Charakter der im Osten der Ortslage Neuenkirchen stehenden Häuser. Hier ist individuelle Wohngestaltung erlaubt (Klinker, Putz, Fachwerkhäuser...).</p> <p>Darüber hinaus würden die neu gebauten Wohngebäude aufgrund ihrer Dimension (2 Vollgeschosse + 12m x mind. 16m) den ursprünglichen Charakter des ländlichen Gehöftes und des Hauptgebäudes, eines der ältesten Gebäude in Melle Neuenkirchen, in den Hintergrund rücken. Dabei sollte doch genau anders herum, eines der kulturhistorisch bedeutsamsten „Urhöfe“ im Vordergrund stehen!</p> <p>Da die Planungsintention vorrangig privatwirtschaftlich motiviert ist, habe ich die Befürchtung, dass hier Profit gegenüber dem Allgemeinwohl der Bürger Vorrang hat. Anders kann ich mir die Entwicklung und Dimension der Planung nicht erklären.</p> <p>Bei Wohnsiedlungen dieser Größenordnung und dem geplanten „einheitlichen Erscheinungsbild“ muss von einem öffentlich geförderten Wohnraummodell eines Investors/ einer Investorengruppe ausgegangen werden. Ein solches Modell steht im Gegensatz zu den hochwertigen benachbarten Wohngebieten mit Einzelhäusern. Eine Wertminderung von Immobilien und Bauland ist zu befürchten. Meine Vorstellung wäre, das Bauland einzeln auszuweisen, mit der Auflage Einfamilienhäuser mit Fachwerk zu bauen. In Melle Wellingholzhausen (Osningstr.) gibt es bereits einige Einfamilien- Fachwerkhäuser. An dem Modell kann man sich gut orientieren.</p>	<p>Aufgrund der kritischen Einwendungen zu den festgesetzten Ausnutzungsziffern, werden diese entsprechend auf 0,3 (Grundflächenzahl) und 0,6 (Geschossflächenzahl) reduziert. Im Übrigen kann ein zweites Vollgeschoss aufgrund der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen lediglich im Dachgeschoss realisiert werden</p> <p>Diese Einschätzung ist aus städtebaulich-architektonischer Sicht nicht zu teilen. Die beabsichtigte Materialreduzierung trägt zu einem ruhigen und harmonischen Erscheinungsbild bei und trägt damit insbesondere auch dem Übergang zur freien Landschaft Rechnung.</p> <p>Die Abmessungen der neu geplanten Wohngebäude entsprechen einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus und lassen den Charakter des vorhandenen Gebäudes nach wie vor zur Geltung kommen.</p> <p>Aus städtebaulich-objektiver Sicht bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Allgemeinwohls hier nicht ausreichend Berücksichtigung finden.</p> <p>Durch die geplante lockere, ländlich-dörfliche Bebauung, in Verbindung mit einem Erhalt der vorhandenen Garten- und Landschaftselemente, kann hier ein städtebaulich ansprechender und den hochwertigen landschaftlichen Gegebenheiten angemessener Übergang von der zusammenhängend bebauten Ortslage zur freien Landschaft geschaffen werden.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>4) Aufgrund der Anzahl der Wohngebäude und dessen Dimension (Größe + 2 Vollgeschosse) ist davon auszugehen, dass geschätzt über 70 neue Wohneinheiten entstehen werden. Die geplante Bebauungs- und Wohndichte widerspricht ebenfalls dem Erscheinungsbild der östlichen Ortsrand-Lage Neuenkirchens und bildet keinen ansprechenden Übergang zur freien Landwirtschaft! Die Beschränkung der Bebauung auf maximal Einfamilienhäuser halte ich für richtig.</p> <p>5) Für Mehrfamilienhäuser - und mit einer Dimension von 2 Vollgeschossen und einer Größe von mindestens 12m x 16m (eher 12m x 22m) - und geschätzten 70 neuen Wohneinheiten sind vom Gesetzgeber 1 - 1,5 Parkplätze pro Wohneinheit vorgeschrieben. Der ruhende Verkehr ist in den Planungen nicht berücksichtigt.</p> <p>6) Das erhöhte Verkehrsaufkommen belastet die umliegenden Straßen „Menkenweg“, „Am Buckrich“, „Niedermühlenstr.“ und „Schierheider Str.“. Ein notwendiger Ausbau wäre die Folge. Diese Straßen liegen aber in einer „Tempo-30-Zone“. Die Straßenzüge „Menkenweg“ und „Am Buckrich“ wurden gerade erst im Rahmen des Straßenendausbaus durch Inseln verkehrsberuhigt, um den Verkehr zu reduzieren. Erhöhte Verkehrsgefährdung und Lärm sind die Folge.</p> <p>Darüber hinaus wurde bereits in der Ortsratssitzung v. 16.07.2014 (Sitzungsnummer PBuS7003/2014) von Frau B. Meier darauf hingewiesen, dass sie den Menkenweg nicht für eine geeignete Zuwegung halte. Ih-</p>	<p>Der Vorhabenträger geht davon aus, dass in den sieben geplanten Wohngebäuden bzw. Hausgruppen einschließlich eines Umbaus des vorhandenen Haupthauses maximal 20 neue Wohneinheiten auf dem Gelände entstehen.</p> <p>Die nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erforderlichen Stellplätze werden vollständig auf den einzelnen Baugrundstücken nachgewiesen. Darüber hinaus sind in Zuordnung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einige Besucherparkplätze vorgesehen.</p> <p>Der durch das Baugebiet „Hof Dierksheide“ erzeugte Mehrverkehr ist aus verkehrsplanerischer Sicht als ausgesprochen gering zu bezeichnen. Unter der Annahme von 20 neuen Wohneinheiten auf dem Gelände ergeben sich ca. 120 zusätzliche Kfz-Fahrten täglich (1,5 Kfz/Wohneinheit x 20= 30 Kfz x 4 Fahrten/24h= 120 Kfz-Bewegungen/24h).</p> <p>Das vorhandene Straßennetz ist in der Lage, diesen geringen Mehrverkehr ohne Probleme aufzunehmen. Aus verkehrsplanerischer Sicht besteht somit kein Erfordernis für einen Ausbau der vorhandenen Straßen.</p> <p>Bei der Abwägung ist außerdem zu berücksichtigen, dass bereits in der Vergangenheit Ziel- und Quellverkehr zum Plangebiet durch die Mitarbeiter und den Betrieb des ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes vorhanden war.</p> <p>Eine neue Verkehrsanbindung an die nördlich angrenzende L 95 „Lange Straße“ ist nicht möglich, da es hierfür keine Genehmigung seitens des zuständigen Straßenbaulastträgers gäbe.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>res Erachtens ist eine Anbindung nach Norden sinnvoller. Dem stimme ich zu. Ich fordere eine Zuwegung zur Lange Straße!</p> <p>7) Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich im Osten der Ortslage Neuenkirchen. Die Flächen „Hof Kollmeyer“ und das dahinter liegende Wildgehege werden in den Planungsunterlagen als Wohnbebauung falsch dargestellt. Das Zurückbleiben von inselartigen Außenbereichsflächen soll aber lt. Beschreibung gerade vermieden werden. Eine städtebauliche geordnete Entwicklung kann also nicht sichergestellt werden.</p> <p>In Erwartung, dass meine Bedenken kritisch geprüft werden, verbleibe ich mit freundlichen Grüßen ...</p>	<p>Die Äußerungen der Anwohnerin sind nicht zutreffend: Das Plangebiet grenzt im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Melle im Westen unmittelbar an eine zusammenhängende Wohnbauflächendarstellung an; auch die Flächen des „Hofs Kollmeyer“ sind als Wohnbauflächen ausgewiesen. Insofern ist die Aussage aus der Vorentwurfsbegründung, wonach durch die Siedlungsentwicklung im Osten der Ortslage Neuenkirchen durch die Ausweisung des Plangebiets als Wohnbaufläche abschließend abgerundet werden kann, nachwievor zutreffend.</p> <p>Darüber hinaus kann durch die Einbeziehung der im Nordwesten an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hof Dierksheide“ angrenzenden Fläche mit einer Größe von ca. 1,00 ha, die im wirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 1 BauGB sichergestellt.</p>
<p>5a.</p>	<p>vom 21.07.2015</p>
<p>Den vorhabenbezogenen B-Plan Hof Dierksheide in der derzeitigen Form lehne ich ab. Gründe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lt. Beschreibung soll hier „... durch die geplante lockere, ländlich-örtliche Bebauung ... ein städtebaulich ansprechender... Übergang von der zusammenhängend bebauten Ortslage zur freien Landschaft geschaffen werden“. Der Bebauungsplan zeigt aber 11 neue große Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen. Diese Bauweise ist absolut untypisch für die Ortsrands-Lage (vgl. Baugebiet „Rahder Buckrich“, hier ist nur 1 Vollgeschoss zulässig) und bildet keinen ansprechenden Übergang zur freien Landschaft. 	<p>Aufgrund der kritischen Einwendungen zu der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise wird der Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert und ergänzt. Durch eine entsprechende Festsetzung der Trauf- und Firshöhen kann ein zweites Vollgeschoss lediglich im Dachgeschoss realisiert werden. Damit wird der optische Eindruck einer eingeschossigen Bauweise sichergestellt.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> - Die geplante Bebauungs- und Wohndichte (geschätzt > 70 neue Wohneinheiten!) ist ebenfalls untypisch für die Ortsrands Lage und bildet ebenfalls keinen ansprechenden Übergang zur freien Landschaft. - Die resultierende Verkehrssituation belastet die umliegenden Straßen „Menkenweg und „Am Buckrich“. Ein notwendiger Ausbau wäre die Folge. Diese Straßen liegen aber in einer „Tempo-30-Zone“ und wurden gerade erst durch endausgebaut und mit Inseln/Aufpflasterungen verkehrsberuhigt um den Verkehr zu reduzieren. Erhöhte Verkehrsgefährdung und Lärm sind aber die Folge. Zudem ist der ruhende Verkehr (geschätzt 100 Stellplätze) in den Planungen nicht berücksichtigt. - Bei Wohnsiedlungen dieser Größenordnung und dem geplanten „einheitlichem Erscheinungsbild“ muss von einem öffentlich geförderten Wohnraummodell eines Investors/einer Investorengruppe ausgegangen werden. Ein solches Modell steht im krassen Gegensatz zu dem/den hochwertigen benachbarten Wohngebieten mit Einzelhäusern (und auch zu den ersten Informationen des Ortsrates/Bauherren). Eine Wertminderung der umliegenden Immobilien und Bauland ist zu befürchten. - Die zugrunde liegenden Planunterlagen sind falsch. Die Flächen „Hof Kollmeyer“ und das dahinter liegende Wildgehege werden als Wohnbe- 	<p>Der Vorhabenträger geht davon aus, dass in den sieben geplanten Wohngebäuden bzw. Hausgruppen einschließlich eines Umbaus des vorhandenen Haupthauses maximal 20 neue Wohneinheiten auf dem Gelände entstehen. Anzahl und Abmessungen der neu geplanten Wohngebäude sind daher nicht als ortsuntypisch zu bewerten.</p> <p>Der durch das Baugebiet „Hof Dierksheide“ erzeugte Mehrverkehr ist aus verkehrsplanerischer Sicht als ausgesprochen gering zu bezeichnen. Unter der Annahme von 20 neuen Wohneinheiten auf dem Gelände ergeben sich ca. 120 zusätzliche Kfz-Fahrten täglich (1,5 Kfz/Wohneinheit x 20= 30 Kfz x 4 Fahrten/24h= 120 Kfz-Bewegungen/24h).</p> <p>Das vorhandene Straßennetz ist in der Lage, diesen geringen Mehrverkehr ohne Probleme aufzunehmen. Aus verkehrsplanerischer Sicht besteht somit kein Erfordernis für einen Ausbau der vorhandenen Straßen.</p> <p>Bei der Abwägung ist außerdem zu berücksichtigen, dass bereits in der Vergangenheit Ziel- und Quellverkehr zum Plangebiet durch die Mitarbeiter und den Betrieb des ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes vorhanden war.</p> <p>Die geplante Bebauung fügt sich in die bestehenden Siedlungsstrukturen ein und berücksichtigt darüber hinaus durch eine geringe Dichte und ein hohes Maß an Durchgrünung die besondere Situation im Übergang zur freien Landschaft. Somit sind objektiv betrachtet für die Immobilien im Umfeld des Plangebiets keine Wertminderungen im rechtlichen Sinne aufgrund der beabsichtigten Bebauung des „Hofes Dierksheide“ zu erwarten, da bei der Planung alle relevanten gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden.</p> <p>Die Äußerungen des Anwohners sind nicht zutreffend: Das Plangebiet grenzt im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Melle im Westen</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>bauung dargestellt - Das Zurückbleiben von inselartigen Außenbereichsflächen soll aber lt. Beschreibung gerade vermieden werden. Eine städtebauliche geordnete Entwicklung kann also nicht sichergestellt werden.</p> <p>Aus den beschriebenen Gründen bitte ich den vorhabensbezogenen Bebauungsplan "Hof Dierksheide" zurückzuweisen.</p>	<p>unmittelbar an eine zusammenhängende Wohnbauflächendarstellung an; auch die Flächen des „Hofs Kollmeyer“ sind als Wohnbauflächen ausgewiesen. Insofern ist die Aussage aus der Vorentwurfsbegründung, wonach durch die Siedlungsentwicklung im Osten der Ortslage Neuenkirchen durch die Ausweisung des Plangebiets als Wohnbaufläche abschließend abgerundet werden kann, nachwievor zutreffend.</p> <p>Darüber hinaus kann durch die Einbeziehung der im Nordwesten an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hof Dierksheide“ angrenzenden Fläche mit einer Größe von ca. 1,00 ha, die im wirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 1 BauGB sichergestellt.</p> <p>Die Ermittlung der von der Planung berührten Belange und deren Bewertung als Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geben aus Sicht der Stadt Melle derzeit keinen Anlass von der bisherigen Planung Abstand zu nehmen.</p> <p>Weder die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange noch die bereits vorliegenden Fachgutachten lassen vermuten, dass es zu unverhältnismäßig harten bzw. unzumutbaren negativen Auswirkungen auf die bestehenden städtebaulichen Strukturen im Umfeld des Plangebiets kommt.</p>
<p>5b.</p>	<p>vom 21.07.2015</p>
<p>Auf Seite 12 des vorliegenden Umweltberichtes ist beschrieben, dass "... das Vorhandensein von artenschutzrelevanten Arten im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden..." kann.</p> <p>Der Hof Dierksheide ist lt. Beschreibung "... eines der ältesten Gebäude in Neuenkirchen ..." und "... in einen parkähnlichen Garten ... mit altem Baum-</p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>bestand eingebettet". Dies entspricht auch der Realität. Im gesamten Umfeld des Planungsbereiches gibt es keinen älteren Gebäude- und Baumbestand. In den Sommermonaten lassen sich in der Abenddämmerung täglich verschiedene Fledermausarten im Planungsgebiet beobachten. Es muss vermutet werden, dass eben diese Fledermäuse ihre Tagequartiere in den umliegenden Gebäuden und Bäumen finden.</p> <p>Hier befürchte ich durch die geplanten umfangreichen Baumaßnahmen und die erforderlichen erheblichen Abholzungen negative Auswirkungen auf die hier lebenden Tiere, insbesondere Fledermäuse und Vögel.</p> <p>Ich empfehle, die Untere Naturschutzbehörde proaktiv in die Planungen mit einzubeziehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hof Dierksheide" sollte erst dann weiter vorangetrieben werden, wenn sichergestellt wurde, dass die geplanten Baumaßnahmen keine wesentlichen Auswirkungen auf Flora und Fauna haben werden.</p>	<p>Nach dem zwischenzeitlich erstellten Artenschutzbeitrag - als Bestandteil des Umweltberichts – können artenschutzrechtliche Verbotstatbeständen durch Einhaltung spezifischen Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Regelungen zur Baufeldräumung und zu Baumfällungen) vermieden werden.</p> <p>Der Artenschutzbeitrag wird der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Stellungnahme vorgelegt.</p>
<p>5c.</p>	<p>vom 21.07.2015</p>
<p>Laut Ihrer Darstellung (Punkt 8) "... grenzt das Plangebiet im Westen an eine zusammenhängende Wohnbauflächendarstellung an ...". Das wird auch im Flächennutzungsplan so dargestellt. Dies ist falsch. Bei dem Hof "Kollmeyer" und der dahinter liegenden, z. Zt. als Wildgehege genutzten Fläche handelt es sich aktuell nicht um Wohnfläche.</p> <p>Würde die angestrebte FNP-Änderung realisiert, so würde in diesem Bereich eine inselartige Außenbereichsfläche Zurückbleiben, die ja gerade - wie von Ihnen festgestellt und beschrieben, vermieden werden soll.</p> <p>Eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne von §1 BauGB wird damit eben nicht sichergestellt. Diese geplante Änderung wäre also nur ein weiterer Schritt zur Zersiedelung der Landschaft. Keinesfalls kann damit"...</p>	<p>Die Stellungnahme des Anwohners bezieht sich auf die 7. Änderung des Flächennutzungsplans und wird im dortigen Verfahren entsprechend berücksichtigt.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>die Siedlungsentwicklung im Osten der Ortslage Neuenkirchen abgerundet werden".</p> <p>Weiterhin soll die verkehrliche Erschließung über den Menkenweg erfolgen. Auch diesem Punkt kann ich nicht zustimmen. Der Menkenweg wurde im Bereich "Rahder Buckrich" gerade erst endausgebaut. Eine Tempo-30-Zone wurde eingerichtet und die Fahrbahn durch Pflanzbereiche und Aufpflasterungen verkehrsberuhigt. Die verkehrlich Erschließung über den Menkenweg führt dann aber zwangsläufig zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Eine erhöhte Personengefährdung durch den fließenden Verkehr, Lärm und höherer Straßenverschleiß wären die Folge.</p> <p>Die Punkte 11.3 (Eingriff/Ausgleich), 11.4 (Artenschutz) und 11.5 (Gesamt abwägung der Umweltbelange) wurden bislang nicht - wie angekündigt und erforderlich - ergänzt.</p> <p>Ich bitte deshalb die geplante 7. FNP-Änderung abzuweisen.</p>	
<p>5d.</p> <p style="text-align: right;">vom 23.07.2015</p>	
<p>Wir, die Unterzeichner der nachfolgenden Liste lehnen den vorhabenbezogenen B-Plan Hof Dierksheide in der derzeitigen Form aus folgenden Gründen ab:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lt. Beschreibung soll hier „...durch die geplante lockere, ländlich-örtliche <i>Bebauung ... ein städtebaulich ansprechender... Übergang von der zusammenhängend bebauten Ortslage zur freien Landschaft geschaffen werden</i>". Der Bebauungsplan zeigt aber 11 neue große Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen. Diese Bauweise ist absolut untypisch für die Ortsrands-Lage (vgl. Baugebiet „Rahder Buckrich“, hier ist nur 1 Vollgeschoss zulässig) und bildet keinen ansprechenden Übergang zur 	<p>Aufgrund der kritischen Einwendungen zu der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise wird der Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert und ergänzt. Durch eine entsprechende Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen kann ein zweites Vollgeschoss lediglich im Dachgeschoss realisiert werden. Damit wird der optische Eindruck einer eingeschossigen Bauweise sichergestellt.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>freien Landschaft.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die geplante Bebauungs- und Wohndichte (geschätzt > 70 neue Wohneinheiten!) ist ebenfalls untypisch für die Ortsrands Lage und bildet ebenfalls keinen ansprechenden Übergang zur freien Landschaft. - Die resultierende Verkehrssituation belastet die umliegenden Straßen „Menkenweg und „Am Buckrich“. Ein notwendiger Ausbau wäre die Folge. Diese Straßen liegen aber in einer „Tempo-30-Zone“ und wurden gerade erst durch Inseln verkehrsberuhigt um den Verkehr zu reduzieren. Erhöhte Verkehrsgefährdung und Lärm sind aber die Folge. Zudem ist der ruhende Verkehr (geschätzt 100 Stellplätze) ist in den Planungen nicht berücksichtigt. - Bei Wohnsiedlungen dieser Größenordnung und dem geplanten „einheitlichem Erscheinungsbild“ muss von einem öffentlich geförderten Wohnraummodell eines Investors/einer Investorengruppe ausgegangen werden. Ein solches Modell steht im Gegensatz zu dem/den hochwertigen benachbarten Wohngebieten mit Einzelhäusern. Eine Wertminderung von Immobilien und Bauland ist zu befürchten. - Die zugrunde liegenden Planunterlagen sind falsch. Die Flächen „Hof 	<p>Der Vorhabenträger geht davon aus, dass in den sieben geplanten Wohngebäuden bzw. Hausgruppen einschließlich eines Umbaus des vorhandenen Haupthauses maximal 20 neue Wohneinheiten auf dem Gelände entstehen. Anzahl und Abmessungen der neu geplanten Wohngebäude sind daher nicht als ortsuntypisch zu bewerten.</p> <p>Der durch das Baugebiet „Hof Dierksheide“ erzeugte Mehrverkehr ist aus verkehrsplanerischer Sicht als ausgesprochen gering zu bezeichnen. Unter der Annahme von 20 neuen Wohneinheiten auf dem Gelände ergeben sich ca. 120 zusätzliche Kfz-Fahrten täglich (1,5 Kfz/Wohneinheit x 20= 30 Kfz x 4 Fahrten/24h= 120 Kfz-Bewegungen/24h).</p> <p>Das vorhandene Straßennetz ist in der Lage, diesen geringen Mehrverkehr ohne Probleme aufzunehmen. Aus verkehrsplanerischer Sicht besteht somit kein Erfordernis für einen Ausbau der vorhandenen Straßen.</p> <p>Bei der Abwägung ist außerdem zu berücksichtigen, dass bereits in der Vergangenheit Ziel- und Quellverkehr zum Plangebiet durch die Mitarbeiter und den Betrieb des ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes vorhanden war.</p> <p>Die geplante Bebauung fügt sich in die bestehenden Siedlungsstrukturen ein und berücksichtigt darüber hinaus durch eine geringe Dichte und ein hohes Maß an Durchgrünung die besondere Situation im Übergang zur freien Landschaft. Somit sind objektiv betrachtet für die Immobilien im Umfeld des Plangebiets keine Wertminderungen im rechtlichen Sinne aufgrund der beabsichtigten Bebauung des „Hofes Dierksheide“ zu erwarten, da bei der Planung alle relevanten gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden.</p> <p>Die Äußerungen des Anwohners sind nicht zutreffend: Das Plangebiet</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Kollmeyer“ und das dahinter liegende Wildgehege werden als Wohnbebauung dargestellt - Das Zurückbleiben von inselartigen Außenbereichsflächen soll aber lt. Beschreibung gerade vermieden werden. Eine städtebauliche geordnete Entwicklung kann also nicht sichergestellt werden.</p>	<p>grenzt im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Melle im Westen unmittelbar an eine zusammenhängende Wohnbauflächendarstellung an; auch die Flächen des „Hofs Kollmeyer“ sind als Wohnbauflächen ausgewiesen. Insofern ist die Aussage aus der Vorentwurfsbegründung, wonach durch die Siedlungsentwicklung im Osten der Ortslage Neuenkirchen durch die Ausweisung des Plangebiets als Wohnbaufläche abschließend abgerundet werden kann, nachwievor zutreffend.</p> <p>Darüber hinaus kann durch die Einbeziehung der im Nordwesten an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hof Dierksheide“ angrenzenden Fläche mit einer Größe von ca. 1,00 ha, die im wirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 1 BauGB sichergestellt.</p>



Landkreis Osnabrück

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Hof Dierksheide“**

Ergebnis der öffentlichen Auslegung

gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB

Abwägungsvorschläge

Projektnummer: 214160

Datum: 2018-08-22

IPW

INGENIEURPLANUNG

Wallenhorst

Anregungen und Hinweise	Abwägung
-------------------------	----------

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

<p>1. Landkreis Osnabrück vom 30.07.2018</p> <p>Die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 25.06.2018 bis 06.08.2018 habe ich zur Kenntnis genommen. Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p><u>Regional- und Bauleitplanung</u> Neben den in meiner Stellungnahme vom 05.08.2015 genannten Punkte, weise ich, im Hinblick auf die im Norden angrenzende Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (D 3.6.3 04), auf die Zielaussage des RROP 2004, D 2.4 02 hin, wonach von einem Heranwachsen der Wohnbebauung an stark belastete Verkehrswege nach Möglichkeit abzusehen ist. Den vorliegenden Planunterlagen ist zu entnehmen, dass von einer Bebauung nördlich des Teiches abgesehen wird. Daher gehe ich davon aus, dass dem oben genannten Ziel der Raumordnung entsprochen wird.</p> <p><u>Brandschutz:</u> Zu dem o.g. Bauleitplanverfahren nehme ich nach Maßgabe der mir vorliegenden o.g. Unterlagen und soweit daraus ersichtlich in brandsicherheitslicher und feuerlöschtechnischer Hinsicht wie folgt Stellung: Die von hieraus mit wahrzunehmenden öffentlichen Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind dann als auszureichend anzusehen, sofern die Zugänglichkeit (A) und die Löschwasserversorgung als abhängige (B) und unabhängige (C) gewährleistet sind.</p> <p>(A) Die Erschließung der Baugrundstücke muss den Anforderungen an die Zuwegung und den Anordnungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 1/2 DVO-NBauO zu § 4/14/33 NBauO entsprechen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.</p>	<p>Die Annahme ist zutreffend: Durch den Verzicht auf die beiden Wohngebäude nördlich des vorhandenen Teiches wächst die Wohnbebauung nicht an die Landesstraße heran und das Ziel der Raumordnung wird somit beachtet.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen jederzeit einen ordnungsgemäßen und ungehinderten Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen.</p>
--	---

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>(B) Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist in einer der örtlichen Verhältnisse entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gem. Nds. Brandschutzgesetz sicherzustellen.</p> <p>Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/2h) müssen, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung, dem DVGW - Arbeitsblatt W 405 - entsprechen.</p> <p>Löschwasserentnahmestellen sind aus dem Wasserrohrnetz mittels Hydranten (DIN 3222/DIN 3221) in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW - Arbeitsblatt W 331, sicherzustellen. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist nachzuweisen.</p> <p>(C) Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken, den vorhandenen Teich zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung dieses Bebauungsplangebietes heranzuziehen.</p> <p>Allerdings ist dann der vorhandene Teich als Löschwasserteich gemäß DIN 14210 auszubilden und im Übrigen entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik anzulegen und zu erhalten.</p> <p>Im Bereich der Löschwasserentnahmestelle ist eine Feuerwehraufstellfläche für mindestens zwei Feuerwehrfahrzeuge einzurichten. Die Radien- und Kurvenbreiten gemäß DIN 14090 sind zu beachten und einzuhalten.</p> <p>Rechtzeitig bei der Entwurfsplanung des Löschwasserteiches sind im Einvernehmen mit dem Stadtbrandmeister der Freiwilligen Feuerwehr Meile und dem zuständigen Brandschutzprüfer der Brandverhütungsschau des Landkreises Osnabrück die dazu erforderlichen Maßnahmen und technischen Einzelheiten, insbesondere die erforderliche Löschwassermenge und die Einrichtung zur Löschwasserentnahme, festzulegen.</p>	<p>Der vorhandene Teich wird als Löschwasserteich ausgebildet; die dazu erforderlichen Maßnahmen und technischen Einzelheiten, insbesondere die erforderliche Löschwassermenge und die Einrichtung zur Löschwasserentnahme, werden im Einvernehmen mit dem Stadtbrandmeister der Freiwilligen Feuerwehr Melle und dem zuständigen Brandschutzprüfer der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück festgelegt.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p><u>Abfallwirtschaft:</u> Gegen den B-Plan bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Es muss jedoch gewährleistet sein, dass 3-achsige Müllsammelfahrzeuge ungehindert in das Gebiet „Hof Dierksheide“ ein- und auch wieder ausfahren können, ohne wenden zu müssen. Eine Wendeanlage ist nicht geplant.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde:</u> <u>Gewässerschutz:</u> Gemäß vorliegenden Unterlagen ist eine zentrale Rückhaltung und gedroselte Ableitung des Wassers über eine bestehende Teichanlage angedacht. Die Teichanlage ist derzeit bereits in die Bestandsentwässerung der Ortslage eingebunden und leitet in das Gewässer III. Ordnung Hobebach ein. Für eine abschließende Beurteilung des Vorhabens müssen die nachfolgenden Nachweise entsprechend in den Unterlagen ergänzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Darstellung der bestehenden Entwässerung und der Auslastung der Teichanlage zur Belegung der getroffenen Annahmen • Darstellung der Drosselung; das Versagen der Rückhaltung und eine damit verbundene Notentlastung - welche zu keiner Benachteiligung der Unterlieger führen darf - muss berücksichtigt werden. <p>Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage der o.g. Unterlagen und Nachweise erfolgen.</p> <p>Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen. Um Übersendung einer Ausfertigung der o.a. Bauleitplanung nach Bekanntmachung wird unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV - BauGB gebeten.</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die ungehinderte Ein- und Ausfahrt eines dreiachsigen Müllfahrzeugs. Aufgrund der ringförmigen Führung der Verkehrsfläche ist innerhalb des Plangebiets keine Wendeanlage erforderlich.</p> <p>Diese Hinweise betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern die nachfolgende Entwurfs- und Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen bzw. das nachfolgende wasserrechtliche Genehmigungsverfahren.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>2. Amt für regionale Landesentwicklung vom 03.07.2018 Planungen der Geschäftsstelle Osnabrück des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems sind von der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hof Dierksheide“ nicht betroffen. Daher sind weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>3. Nds. Landesforsten, Forstamt Ankum vom 25.06.2018 Aus hiesiger Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.g. Planungen. Die Einhaltung eines ausreichend großen Sicherheitsabstandes von der Wohnbebauung zu angrenzenden Gehölzen wird empfohlen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen Die festgesetzten Abstände zwischen geplanten Wohngebäuden und vorhandenen Gehölzen werden als ausreichend angesehen.</p>
<p>4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 02.08.2015 Zu der vorbenannten Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><u>Landwirtschaft</u> Innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar daran angrenzend befinden sich keine tierhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe, die durch die geplanten Festsetzungen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt würden. Insofern werden keine Bedenken vorgebracht.</p> <p><u>Forstwirtschaft</u> Aus forstfachlicher Sicht bestehen ebenfalls keine Bedenken.</p> <p><u>Gartenbau</u> Aus gartenbaulicher Sicht bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ein Gemüsebaubetrieb befindet. Hier können temporär begrenzt Beeinträchtigungen durch Lärm-Emissionen auftreten. Diese Lärm-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen Wird zur Kenntnis genommen Wird zur Kenntnis genommen Die Entwurfsbegründung enthält bereits einen entsprechenden Hinweis.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Emissionen können durch den betrieblichen Ablauf auf dem Gemüsebaubetrieb - Anlieferung von Material wie Substrate und Düngemittel oder der Verladetätigkeiten der gartenbaulichen Erzeugnisse - hervorgerufen werden. Entsprechende Lärm-Emissionen sind hinzunehmen.</p> <p>Ferner muss bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hof Dierksheide" in Melle-Neuenkirchen auch zukünftig sichergestellt sein, dass die im Umfeld befindlichen gartenbaulichen Betriebe ohne Einschränkungen wirtschaften und sich entsprechend den Erfordernissen des Marktes weiterentwickeln können.</p>	<p>Da die im Umfeld befindlichen gartenbaulichen Betriebe bereits heute auf vorhandene Wohnnutzungen im Außenbereich sowie in den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen Rücksicht nehmen müssen, werden die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe durch den Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ darüber hinaus nicht weiter eingeschränkt.</p>
<p>5. IHK Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim vom 06.08.2018</p>	
<p>Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o.g. Planung (Ausweisung von Allgemeinen Wohngebietsflächen) keine Bedenken vor. Unsere Stellungnahme gilt für beide o.g. Aufstellungsverfahren.</p> <p>Ziel ist es, das Plangebiet unter der städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung und weiteren Ortsentwicklung zu gestalten. Dazu sollen Allgemeine Wohngebietsflächen ausgewiesen werden. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Flächen eines bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes. Wir gehen davon aus, dass die getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen - wie in Nr. 10.1 "Schallimmissionen (Verkehr und Gewerbe)" in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes aufgeführt - zur Bewältigung von eventuellen Nutzungskonflikten zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbe-/Industrienutzung durch Schallemissionen geeignet sind, sodass diese Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Die gewerblichen Nutzungen genießen an den vorhandenen Stellen Bestandschutz und sollten nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz betriebswirtschaftlich belastet werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Annahme ist zutreffend: Nach dem schalltechnischen Gutachten werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch Gewerbelärm nicht überschritten.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>6. Archäologische Denkmalpflege vom 28.06.2018</p> <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen gegen den Plan bzw. die Planänderung keine Bedenken.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass archäologische und paläontologische Bodenfunde, die bei Erd- bzw. Bauarbeiten angetroffen werden, der Melde- und Sicherungspflicht unterliegen (vgl. § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes; siehe nachrichtliche Übernahme auf der Planunterlage zum Bebauungsplan).</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf sowie die Entwurfsbegründung enthalten bereits einen entsprechenden Hinweis.</p>
<p>7. Wasserwerk der Stadt Melle vom 28.06.2018</p> <p>Zur Vereinfachung hier die Stellungnahme des Wasserwerks in digitaler Form.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das B-Plangebiet ist bisher nur unzureichend mit Trinkwasser versorgt. Da es sich um eine private Erschließungsstraße handelt, benötigen wir Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Dies verbunden mit Durchleitungsrechten auch für eine evtl. spätere Erweiterung Richtung Osten und den bereits jetzt schon vorhandenen Hausanschluss für das Nachbargrundstück. - Im Bebauungsplangebiet kann eine Löschwassermenge von 48 cbm/h bereitgestellt werden. - Das Bebauungsplangebiet gilt beitragsrechtlich als erschlossen, so dass kein Wasserversorgungsbeitrag mehr anfällt. Vom Investor sind daher unsere Investitionen für die Versorgungsleitung in Höhe von ca. 25.000 € zu erstatten. Die notwendigen Hausanschlüsse werden dann nach unserer Satzung abgerechnet. Ein entsprechender Passus sollte in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden. 	<p>Im Durchführungsvertrag sind entsprechende Regelungen enthalten.</p> <p>Da neben der abhängigen Löschwasserversorgung auch der vorhandene Teich als Löschwasserteich ausgebildet wird, kann die Löschwasserversorgung insgesamt als gesichert angesehen werden.</p> <p>Ein entsprechender Passus wird in den Durchführungsvertrag übernommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>- Um eine weitere planvolle Entwicklung zu gewährleisten, sollte auf einer Strecke von 110 m die im Menkenweg vorhandene alte Versorgungsleitung DN 80 gegen eine neue Leitung in größerer Dimension ausgetauscht werden. Dies insbesondere dann, wenn der Menkenweg im Zusammenhang mit der Erschließung des B-Plangebiets ausgebaut wird. Über eine (anteilige) Erstattung der Kosten von ca. 15.000 € ist mit dem Investor im Zuge des Durchführungsvertrages zu verhandeln.</p> <p>-</p>	<p>In den Durchführungsvertrag werden entsprechende Regelungen aufgenommen.</p>
<p>8. Stadt Melle, Ordnungs- und Standesamt vom 16.07.2018</p>	
<p>Aus der Sicht des Ordnungsamtes nehme ich zum vorgenannten Bebauungsplanentwurf sowie der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt Stellung: Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Anmerkung: Bitte den „Teich“ auch in den Planzeichnungen als „Löschwassersteich“ ausweisen!</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Planzeichnung wird redaktionell ergänzt.</p>
<p>9. Stadt Melle, Tiefbauamt vom 14.08.2018</p>	
<p>Gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes habe ich keine grundlegenden Bedenken.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des inneren Bereiches erfolgt durch private Verkehrsflächen; die RASt sollte als Leitlinie für den Ausbau herangezogen werden.</p> <p>Eine evtl. Beleuchtung der Privatstraße ist ebenfalls privat zu regeln.</p> <p>Als öffentl. Verkehrsfläche ist ein Teilabschnitt des Menkenweges im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten. Seine Verbreiterung auf</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Straßenausbau erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Melle nach den derzeit gängigen Ausbaustandards innerhalb von Wohngebieten. Einzelheiten hierzu - wie z.B. die Beleuchtung oder auch die spätere Unterhaltung - werden nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt, sondern im Zuge der nachfolgenden Entwurfs- und Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen.</p> <p>Im Durchführungsvertrag sind grundsätzliche Regelungen dazu enthalten.</p> <p>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>7,50 m bezieht sich auf die zu begrüßende Herstellung eines Gehweges auf dessen nördl. Seite.</p> <p>Anmerken möchte ich, dass die zeichnerische Darstellung und die Beschreibung von Sichtdreiecken - auch wenn diese nur hinweisenden Charakter haben - vielfach einen positiven Einfluss bei der Lösung von auftretenden Problemfällen hat. Eine entsprechende Aufnahme im Einmündungsbereich zum Menkenweg halte ich deshalb für sinnvoll.</p> <p>Die Schmutzwasserentsorgung kann zum bestehenden Kanalnetz (Schacht Nr. 02210) erfolgen. Sie ist entsprechend der anerkannten Regeln der Technik herzustellen.</p> <p>Für die Oberflächenentwässerung ist ein wasserrechtliches Verfahren beim Landkreis Osnabrück, Untere Wasserbehörde, durchzuführen.</p>	<p>Die Zufahrt aus dem Plangebiet zum „Menkenweg“ wird gegenüber der Bestandssituation nicht verändert. Dies manifestiert sich u.a. in den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans. Da dort heute keine Sichtbehinderungen vorhanden sind, besteht aus städtebaulicher Sicht kein Erfordernis für eine Eintragung von Sichtdreiecken im Bebauungsplan.</p> <p>Der Ausbau der Schmutzwasserkanalisation erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Melle nach den derzeit gängigen Ausbaustandards innerhalb von Wohngebieten. Einzelheiten hierzu - wie z.B. auch die spätere Unterhaltung - werden nicht im Rahmen der Bauleitplanung, sondern im Zuge der nachfolgenden Entwurfs- und Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen geregelt.</p> <p>Im Durchführungsvertrag sind grundsätzliche Regelungen dazu enthalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>10. Freiwillige Feuerwehr Melle vom 22.07.2018</p>	
<p>Zu der o.g. Bauleitplanung nehme ich auf der Basis der mit o.g. Schreiben zugegangenen Unterlagen und soweit daraus ersichtlich in feuerwehrtechnischer Hinsicht wie folgt noch mal Stellung:</p> <p>Auch zu dieser Bauleitplanung gilt auch weiterhin meine notwendige Stellungnahme vom 03. August 2015 in vollem Umfang.</p> <p>Die Grundlage der o.g. Stellungnahme wurde in der aktuellen B-Planung geändert, so dass eine Anpassung der o.g. Stellungnahmen in einigen wesentlichen Punkten angezeigt bzw. notwendig ist.</p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p><u>Allgemein</u> Die mit dieser Bauleitplanung beabsichtigte weitere Zunahme der baulichen Nutzung mit Wohnbebauung kann mit dem vorhandenen Einsatzwert und den Möglichkeiten der zuständigen Ortsfeuerwehr Neuenkirchen und im Zusammenwirken der nachbarschaftlichen Löschhilfe mit den benachbarten Ortsfeuerwehren nach dem derzeitigen Kenntnisstand abgedeckt werden. Insoweit habe ich keine Bedenken, wenn bei der weiteren Fortführung der Planung und Ausführung der Erschließung folgende Punkte beachtet und ausgeführt werden:</p> <p><u>Erreichbarkeit mit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen</u> Entgegen der vorherigen Planung wird die Planstraße nunmehr als „Ringstraße“ ausgebildet und an zwei Punkten den Menkenweg angeschlossen. Dadurch kann die erforderliche Ausbildung und Nutzung des im nördlichen Teil vorgesehenen Fuß- und Radweg als Feuerwehr- und Rettungsweg entfallen.</p> <p>Dafür ist die komplette Planstraße, einschl. der südlichen Verbindung, für den Feuerwehr- und Rettungseinsatz in ausreichender nutzbarer Breite von mind. 5,50 m (siehe Stellungnahme vom 03. August 2015) auszuführen und zu unterhalten. Die notwendigen Ausrundungen in den Kreuzungsbereichen zum Menkenweg bzw. bei den Richtungsänderungen der Planstraße sind entsprechend der gültigen Normen einzuhalten; Pflanzbeete im Bereich der Ausrundungen und Kreuzungsbereiche sind außerhalb der notwendigen Verkehrsflächen anzuordnen.</p> <p>Notwendige Feuerwehraufstellflächen sind im Bereich der Planstraße nicht ausgewiesen. Diese sind aber entsprechend der gültigen Normen in den erforderlichen Abständen und mit den erforderlichen Größen anzuordnen.</p>	<p>Der Straßenausbau erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Melle nach den derzeit gängigen Ausbaustandards innerhalb von Wohngebieten. Einzelheiten hierzu – wie z.B. die Mindestbreite, notwendige Ausrundungen im Kreuzungsbereich sowie notwendige Feuerwehraufstellflächen – werden nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt, sondern im Zuge der nachfolgenden Entwurfs- und Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen.</p> <p>Im Durchführungsvertrag sind grundsätzliche Regelungen dazu enthalten.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p><u>Löschwasserversorgung</u> Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Deckungsbereich des Löschwasserteiches mit Regenrückhaltebecken am südöstlichen Rand des anliegenden Bebauungsplangebietes „Rahder Buckrich“. In diesem Zusammenhang verweise ich erneut auf die Stellungnahme meines Amtsvorgängers vom 14. Mai 2001 zum o.g. Bebauungsplan.</p> <p>In der vorgenannten Stellungnahme ist für diesen gesamten Löschwassersdeckungsbereich eine Löschwassermenge von mind. 800 cbm zu Grunde gelegt worden. Diese Löschwassermenge wäre auch für die anstehende B-Planänderung ausreichend.</p> <p>Auf Grund der schon seit langem nicht vorhandenen notwendigen Löschwassermenge im o.g. Löschwasserteich „Rahder Buckrich“, der fehlenden Einrichtungen zur beschleunigten und gezielten Löschwasserentnahme wie u.a. Feuerwehraufstellflächen und Löschwasserentnahmeschacht, ist der im Bebauungsgebiet vorhandene Teich zusätzlich als Löschwasserteich auszubilden und zu unterhalten.</p> <p>Die zur Löschwasserentnahme und Löschwasserförderung notwendigen Einrichtungen, wie u.a. Feuerwehraufstellflächen (mind. 2 Stck) und Löschwasserentnahmeschacht nach DIN 14210, bitte ich rechtzeitig mit dem zuständigen Ortsbrandmeister und mir festzulegen.</p> <p>Die an diesem Teich auszubildenden Feuerwehraufstellflächen (mind. 2 Stck), mit unmittelbarer Anbindung an die Planstraße, können gleichzeitig als Feuerwehraufstellflächen im Bereich der Planstraße genutzt werden da diese in der vorliegenden Planung nicht ausgewiesen sind und somit fehlen.</p> <p>Gleichzeitig mache ich auf die Instandsetzung des Löschwasserteiches „Rahder Bukrich“, entsprechend der Stellungnahme vom 14 Mai 2001 noch mal dringend aufmerksam.</p>	<p>Der vorhandene Teich innerhalb des Plangebiets wird als Löschwasserteich ausgebildet; die dazu erforderlichen Maßnahmen und technischen Einzelheiten, insbesondere die erforderliche Löschwassermenge und die Einrichtung zur Löschwasserentnahme, werden im Einvernehmen mit dem Stadtbrandmeister der Freiwilligen Feuerwehr Melle und dem zuständigen Brandschutzprüfer der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück im Zuge der Erschließungsplanung festzulegt.</p> <p>Im Durchführungsvertrag sind grundsätzliche Regelungen dazu enthalten.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Für den Erstangriff ist eine Wasserleitung der öffentlichen Wasserversorgung als abhängige Löschwasserversorgung auszubauen und mit den notwendigen Unter- und Überflurhydranten, gleichmäßig über das geplante Bauungsgebiet verteilt, auszurüsten.</p> <p>Die Auslegung der Löschwasserversorgung hat nach dem Arbeitsblatt DVGW W 405 zu erfolgen.</p> <p>Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge, zeitgleich mit der üblichen Verbrauchsmenge an Trinkwasser, ist mittels Berechnung nachzuweisen.</p> <p>Die Anzahl der notwendigen Hydranten und deren Standorte bitte ich rechtzeitig mit dem zuständigen Ortsbrandmeister und mir festzulegen.</p>	
<p>11. WESTNETZ GmbH vom 02.08.2018</p>	
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.06.2018 und teilen Ihnen mit, dass wir den o.g. Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der innogy Netze Deutschland GmbH durchgesehen haben. Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Ausführungen Beachtung finden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Bei der Durchsicht der Unterlagen haben wir u.a. festgestellt, dass wir im Verfahrensbereich umfangreiche Elektro- und Erdgasversorgungseinrichtungen unterhalten. Den Verlauf der o.g. Versorgungseinrichtungen können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Die nötigen Versorgungsleitungen zur Erschließung der jeweiligen Anschlussnehmer müssen über private Flächen geführt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Zur dauerhaften Gewährleistung der Versorgung aller Anschlussnehmer, ist</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>die grundbuchliche Sicherung der Versorgungsleitungen, zugunsten der innogy Netze Deutschland GmbH, Kruppstr. 5, 45128 Essen auf den betreffenden Wegen, unbedingt erforderlich.</p> <p>Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Melle, Telefon 05422 964 0 in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin der Anlage(n).</p>	<p>Die übrigen Hinweise der Westnetz betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanungen für die Erschließungsanlagen zu beachten.</p> <p>Die erforderliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit den Ver- und Entsorgungsträgern ist im Durchführungsvertrag geregelt.</p>
<p>12. Telekom Technik GmbH vom 06.08.2018</p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betriebli-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die übrigen Hinweise der Telekom betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungs-</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>chen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Wir bitten den Investor, sich frühzeitig bezüglich der Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen mit der Telekom in Verbindung zu setzen.</p>	<p>planungen für die Erschließungsanlagen zu beachten.</p> <p>Die erforderliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit den Ver- und Entsorgungsträgern ist im Durchführungsvertrag geregelt.</p>
<p>13. Vodafone GmbH vom 06.08.2018</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Die Hinweise der Vodafone betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanungen für die Erschließungsanlagen zu beachten.</p> <p>Die erforderliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit den Ver- und Entsorgungsträgern ist im Durchführungsvertrag geregelt.</p>
<p>14. EWE NETZ GmbH vom 05.07.2018</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut,</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagen Auskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir</p>	<p>Die erforderliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit den Ver- und Entsorgungsträgern ist im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Herrmann unter der folgenden Rufnummer: 07741 7011 293.</p>	
<p>Von den übrigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Anregungen oder sonstigen Hinweise vorgetragen.</p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
-------------------------	----------

Öffentlichkeit

Anlieger 1	vom 06.08.2018
<p>Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ lehne ich in der beschriebenen Form ab, da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Bestandssituation bereits falsch dargestellt wird (Punkt 5.2). Lediglich geringe Teile der Plangebietsfläche wurden vor einigen Jahren gartenbaulich genutzt! Bei dem überwiegenden Flächenanteil handelt es sich seit je her um eine Wald- und Wiesenfläche. <p>Das Plangebiet grenzt auch nicht westlich an zusammenhängende Wohnbauflächen, sondern an eine alte Hofstelle mit nördlich und östlich gelegenem Wildtiergehege. Wird nun die Plangebietsfläche zur Wohnfläche erklärt, so entsteht im Bereich Hof Kollmeyer eine Inselfläche aus landwirtschaftlich genutzter Fläche, die steht dann einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne von § 1 BauGB klar entgegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lt. Beschreibung soll hier „... durch die geplante lockere, ländlich-örtliche Bebauung ... ein städtebaulich ansprechender... Übergang von der zusammenhängend bebauten Ortslage zur freien Landschaft geschaffen werden“. Der Bebauungsplan zeigt aber 7 neue, große Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen. Diese Bauweise ist absolut untypisch für die Ortsrands-Lage (vgl. Baugebiete „Rahder Buckrich“ und „Menkenhof“, hier ist nur 1 Vollgeschoss zulässig) und bildet keinen ansprechenden Übergang zur freien Landschaft. Außerdem ist die geplante Bauweise- und Wohndichte mit (im ersten Schritt!) 20 neuen Wohneinheiten ebenfalls untypisch für die Ortsrands Lage und bildet auch keinen ansprechenden Übergang zur freien Landschaft. 	<p>Die Bestandssituation ist in der Begründung nach Auffassung der Stadt Melle zutreffend beschrieben.</p> <p>Das Plangebiet grenzt östlich an im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen. Das wird in der Begründung redaktionell geändert.</p> <p>In Bezug auf die Flächennutzungsplanung entsteht keine „Inselfläche aus landwirtschaftlich genutzter Fläche“.</p> <p>Aufgrund der kritischen Einwendungen zu der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise ist der Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert und ergänzt worden. Durch eine entsprechende Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen kann ein zweites Vollgeschoss lediglich im Dachgeschoss realisiert werden. Damit wird der optische Eindruck einer eingeschossigen Bauweise sichergestellt.</p> <p>Im Übrigen sind die Wohngebäude nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan überwiegend als Einfamilienhäuser (mit Einliegerwohnung) geplant. Anzahl und Abmessungen der neu geplanten Wohngebäude sind daher nicht als ortsuntypisch zu bewerten.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> - Auch die unter Punkt 7. beschriebene Situation ist nicht zutreffend. Die „Nachnutzung“ der „derzeit brachliegenden Flächen“ bezieht sich nur auf einen Bruchteil (< 10%) der Plangebietsfläche. Der gartenbaulich/gewerblich genutzte Anteil der Fläche war niemals deutlich größer als der jetzige. - Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 – auch mit den beschriebenen Einschränkungen für Trauf- und Firsthöhe – ermöglicht deutlich größere, umfangreichere Baukörper, als auf dem Beispiellayout dargestellt! Die Geschossflächenzahl ist bitte auf ein ortsübliches Maß zu reduzieren. - Die verkehrliche Erschließung soll über den Menkenweg erfolgen. Auch hier wird in der Begründung fälschlicherweise davon ausgegangen, dass es in der Vergangenheit bereits nennenswerten Ziel- und Quellverkehr zum Plangebiet durch die Gartenbautätigkeit gegeben hätte. Die Verkehrsbelastung des Menkenweges ist zudem bereits durch das Neubaugebiet „Menkenhof“ und die kommende „östliche Erweiterung Rahder Buckrich“ deutlich gestiegen. Erhöhte Verkehrsgefährdung und Lärm sind die Folge. Der Menkenweg ist aber als Tempo-30-Zone gerade erst verkehrsberuhigt worden. Ich befürchte, dass der Menkenweg in einem weiteren Schritt ausgebaut werden muss und fordere die verkehrstechnische Anbindung an die Lange Straße. Darüber hinaus wurde bereits in der Ortsratssitzung v. 16.07.2014 (Sitzungsnummer PBus7003/2014) darauf hingewiesen, dass der Menkenweg als Zuwegung für dieses Bauvorhaben nicht geeignet sei. <p>Von Bedeutung für die Allgemeinheit sei lt. Beschreibung auch „der langfristige Erhalt des großen alten Fachwerkhauses sowie die Entwicklung eines gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnprojekts“. Um nun aber dieses „...mehrere Jahrhunderte alte niederdeutsche Vierständer-</p>	<p>Da in der Begründung keine Aussagen über das Verhältnis von ehemals gartenbaulich-gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung bzw. brachliegenden Flächenanteilen getroffen werden, besteht keine Veranlassung zu einer Überarbeitung. Die Bestandssituation ist in der Begründung nach Auffassung der Stadt Melle zutreffend beschrieben.</p> <p>Die festgesetzte Geschossflächenzahl ist erforderlich, damit das Dachgeschoss als zweites Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Da aufgrund der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen der optische Eindruck einer eingeschossigen Bauweise sichergestellt ist, wird sich die geplante Bebauung in den umgebenden Siedlungsbestand einfügen.</p> <p>Der durch das Baugebiet „Hof Dierksheide“ erzeugte Mehrverkehr ist aus verkehrsplanerischer Sicht als ausgesprochen gering zu bezeichnen. Unter der Annahme von 20 neuen Wohneinheiten auf dem Gelände ergeben sich ca. 120 zusätzliche Kfz-Fahrten täglich (1,5 Kfz/Wohneinheit x 20= 30 Kfz x 4 Fahrten/24h= 120 Kfz-Bewegungen/24h). Das vorhandene Straßennetz ist in der Lage, diesen geringen Mehrverkehr ohne Probleme aufzunehmen. Aus verkehrsplanerischer Sicht besteht somit – unabhängig vom bereits in der Vergangenheit vorhandenen Ziel- und Quellverkehr zum Plangebiet durch die Mitarbeiter und den Betrieb des ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes – kein Erfordernis für einen Ausbau der vorhandenen Straßen.</p> <p>Das bisherige Verfahren hat gezeigt, dass einer verkehrlichen Anbindung des Plangebiets an die nördlich angrenzende L 95 „Lange Straße“ vom zuständigen Straßenbaulastträger (NLStBV) nicht zugestimmt würde.</p> <p>Das bisherige Verfahren hat auch gezeigt, dass seitens der zuständigen Fachbehörden (z.B. untere Denkmalschutzbehörde) keine Unterschutzstellung für erforderlich angesehen wird.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>haus" zu erhalten, wäre es vielleicht sinnvoller, das Gebäude unter Denkmalschutz zu stellen. Die Nachnutzung des Gebäudes ist nämlich nicht beschrieben. Wie soll das Haus zukünftig unterhalten werden? Da der Unterhalt eines solchen Gebäudes teuer ist, sehe ich als Alternative hier in einem zweiten Schritt nur Abriss und ggf. Ersatz durch ein Gebäude in ähnlicher Größe oder Umbau zu weiteren – zig Wohneinheiten.</p> <p>Mich beschleicht zudem der Verdacht, dass aus reiner Profitgier und/oder Profilierungssucht ein unangemessenes Großprojekt realisiert werden soll, dass sicher in der Zukunft weitere Ergänzungen/Nachträge erfahren würde. Von der Grundidee aus dem Jahr 2014 (... einige, um das Haupthaus angeordnete Einfamilienhäuser ...) hat sich der aktuelle Planungsstand jedenfalls weit entfernt. In der Ortsratssitzung vom 17.05.2018 wurde auch seitens des Antragstellers klar argumentiert, der Neubau der Gebäude müsse unbedingt 2-geschossig erfolgen, „weil es sich sonst nicht lohne“???. Das alleine entbehrt ja schon jeglichen weiteren Kommentars.</p> <p>Wer trägt also tatsächlich einen Nutzen aus diesem Projekt? Und ist es Aufgabe der Stadt/Gemeinde, durch Genehmigung des Projektes das finanzielle Wohl des/der Antragsteller sicherzustellen? Und was wäre, wenn dieses Referenzbeispiel Schule machen würde und die umliegenden gewerblichen/landwirtschaftlichen Betriebe ähnliche Projekte einreichen? Dem könnte dann wohl kaum noch mit Argumenten widersprochen werden.</p> <p>Aus den beschriebenen Gründen bitte ich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hof Dierksheide" zurückzuweisen.</p>	<p>Die Nachnutzung des Gebäudes ist im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert dargestellt und durch die Einbeziehung dieses Planes in den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan rechtlich verbindlich.</p> <p>Die Errichtung von 7 Wohngebäuden in optisch eingeschossiger Bauweise mit insgesamt 20 Wohneinheiten kann – auch am Ortsrand des Meller Stadtteils Neuenkirchen – nicht als „unangemessenes Großprojekt“ bezeichnet werden. Wie in der Begründung dargelegt, ist der Bereich aus städtebaulichen Gründen durchaus für eine maßvolle Arrondierung der Wohnsiedlungsentwicklung in der vorgesehenen Form geeignet.</p> <p>Da auch im Stadtgebiet von Melle in erheblichem Umfang ein Bedarf und die Nachfrage nach weiterem Wohnraum besteht, wird die hier angestoßene Privatinitiative seitens der Stadt Melle unterstützt, der dadurch keine Erschließungskosten entstehen, wie bei einer „normalen“ Angebotsplanung.</p> <p>Sofern andere Vorhabenträger ähnliche Anträge bei der Stadt Melle stellen, werden diese im jeweiligen Einzelfall fachlich geprüft und politisch entschieden.</p> <p>Fazit:</p> <p>Die Stadt Melle hat die hier vorgetragenen Bedenken im Einzelnen überprüft und kommt unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte zu dem Ergebnis, dass die Planung weder gegen öffentliche noch gegen private Interessen in unzulässiger oder unzumutbarer Art und Weise</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
	<p>verstößt.</p> <p>Aus diesem Grund sieht die Stadt Melle keinen Anlass zu einer Änderung der Festsetzungen oder gar einer Einstellung des Bebauungsplanverfahrens „Hof Dierksheide“.</p>
<p>2. Anlieger 2 vom 06.08.2018</p>	
<p>Auch wenn ich den positiven Einschätzungen des Investors vom 17.05.2018 in der Ortsratssitzung in Neuenkirchen teilweise folgen kann, bringe ich als Ergänzung folgende Punkte zu dem o.g. Vorhaben ein:</p> <p><u>Geschossflächenzahl / Anzahl Vollgeschosse:</u> Diese ist auch auf den ortsüblichen Wert von 0,3 zu setzen. In der Begründung zur Erweiterung Buckrich-Ost heißt es hier im Herbst 2017 „Im Allgemeinen Wohngebiet werden eine eingeschossige Bauweise und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung. Eine höhere Bebauung soll hier nicht ermöglicht werden, um die neue Bebauung möglichst harmonisch in das vorhandene Gebäudegefüge zu integrieren.“</p> <p>Das Gebiet „Hof Dierksheide“ ist 3 m entfernt, hier sollten keine anderen Werte gelten. Das ist den Bürgern nicht zu vermitteln, schließlich haben in den anderen Baugebieten in der Umgebung die Bauherren auch nicht die Möglichkeit, das Dachgeschoss als Vollgeschoss auszubauen, auch wenn dieses gerne gemacht worden wäre und viele tausend Euro beim Hausbau gespart hätte. Die Rentabilität eines Investitionsvorhabens eignet sich hier nicht als Begründung.</p> <p><u>Mehrgenerationenkonzept:</u> In der Vorhabenbeschreibung heißt es: „Die Käufer der Grundstücke müssen eine plausible Darlegung der Nutzungsabsicht im Sinne des Mehrgenerationenkonzeptes vorlegen. Das heißt, die Absicht einen Altersunterschied</p>	<p>Die festgesetzte Geschossflächenzahl ist erforderlich, damit das Dachgeschoss als zweites Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Da aufgrund der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen der optische Eindruck einer eingeschossigen Bauweise sichergestellt ist, wird sich die geplante Bebauung hinsichtlich ihres Erscheinungsbilds in den umgebenden Siedlungsbestand einfügen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>der Bewohner von mindestens einer Generation bzw. ein Zusammenleben von Jung und Alt ist zu erstreben." Laut Auskunft des Architekten auf der Ortsratssitzung vom 17.05.2018 kann dieses sichergestellt werden, ohne dieses jedoch in der Sitzung zu konkretisieren.</p> <p>Wie soll dieses sichergestellt werden, dass die Wohneinheiten entsprechend bewohnt werden? Wie wird verhindert, dass dieses Konzept in 15/20 Jahren „über den Haufen geworfen wird" und das Mehrgenerationenkonzept abgelegt wird?</p> <p><u>Ausbau Menkenweg:</u> In der Entwurfsbegründung werden neue Gehwege angezeigt. Wer kommt für die Einrichtung der Gehwege auf? Fällt der „geplante Gehweg WBG" der WBG zu Lasten? Sind diese Kosten an die anliegenden Eigentümer (Eckgrundstück Menkenweg/Am Buckrich) weiterleitbar?</p> <p>Ist im Zuge des B-Plans „Hof Dierksheide" eine Vergrößerung bzw. Erneuerung des Menkenwegs geplant? Aktuell ist der Menkenweg ausreichend für die Anlieger ausgebaut (übliche Instandhaltungsmaßnahmen der öffentlichen Hand vorausgesetzt). Falls eine Erweiterung, die nur im Zuge dieses B-Plans erfolgt, kann diese aus meiner Sicht nicht den Anliegern angelastet werden bzw. den Eigentümern der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.</p> <p>Der Anschluss des geplanten Schmutzwasserkanals erfolgt durch den Menkenweg bis zum Schmutzwasserkanal 02210. Wer kommt für diese Kosten (ggf. mit anschließender Instandsetzung des Menkenwegs nach Kanalarbeiten) auf?</p> <p><u>Geltungsbereich Bebauungsplan:</u> In der öffentlichen Bekanntmachung des Meller Kreisblatts vom 16.06.2018 wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ge-</p>	<p>Eine „Sicherstellung“ ist über den Durchführungsvertrag gewährleistet, den die Stadt Melle mit dem Vorhabenträger mit Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abschließt. Dort sind Einzelheiten der Umsetzung sowie zeitliche Bindungen geregelt.</p> <p>Die Gehwege im Bereich des Bebauungsplangebiets „Hof Dierksheide“ sind durch den Vorhabenträger nach Maßgabe der Stadt Melle zu realisieren. Einzelheiten hierzu sind im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Abgesehen von den v.g. Gehwegen sind weitere Ausbaumaßnahmen am „Menkenweg“ durch das Bebauungsplangebiet „Hof Dierksheide“ nicht erforderlich.</p> <p>Die Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsplangebiets „Hof Dierksheide“ ist durch den Vorhabenträger nach Maßgabe der Stadt Melle zu realisieren. Einzelheiten hierzu sind im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst neben dem Grundstück des Vorhabenträgers lediglich die Straßenparzelle des „Menken-</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>nannt. Dieser umfasst ein Flurstück, das nicht zur Familie Dierksheide gehört. Kann dieses Flurstück einfach mit „überplant“ werden und in den vorhabenbezogenen B-Plan übernommen werden? Ich sehe hier kein Problem, jedoch muss dieses evtl. der „Form halber“ angepasst werden.</p>	<p>wegs“, da hier vom Vorhabenträger aufgrund der Planung Gehwege anzulegen sind. Hier besteht auch in formaler Hinsicht kein Korrekturbedarf.</p> <p>Fazit:</p> <p>Die Stadt Melle hat die hier vorgetragenen Bedenken im Einzelnen überprüft und kommt unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte zu dem Ergebnis, dass die Planung weder gegen öffentliche noch gegen private Interessen in unzulässiger oder unzumutbarer Art und Weise verstößt.</p> <p>Aus diesem Grund sieht die Stadt Melle keinen Anlass zu einer Änderung der Festsetzungen.</p>