



Landkreis Osnabrück

**Flächennutzungsplan,
7. Änderung**

**Gesamtabwägung
zum Feststellungsbeschluss**

Projektnummer: 214160
Datum: 2018-08-22

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst



Landkreis Osnabrück

**Flächennutzungsplan,
7. Änderung**

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 wird 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></p> <p>In der zeichnerischen Darstellung wird die geplante Fläche nicht von raumordnerischen Festsetzungen berührt.</p> <p>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>Wenngleich die städtebauliche Entwicklung von Mischgebieten aus den bekannten Gründen (angemessenes Mischungsverhältnis) nicht immer problemlos ist, so halte ich sie in dieser speziellen Situation unmittelbar an der L 95 und in der Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet für angemessen und städtebaulich vertretbar.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass die Stadt Melle bereits im Rahmen der Grundstücksvergabe dafür Sorge tragen wird, dass das notwendige Mischungsverhältnis von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben erreicht werden kann.</p>	<p>Diesem Grundsatz wird durch die Nachnutzung eines bislang gartenbaulich-gewerblich genutzten Grundstücks vollumfänglich Rechnung getragen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird diese Fläche überplant, die nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hof Dierksheide“ liegt, um hier das Zurückbleiben einer inselartigen unbeplanten Fläche zu vermeiden. Sofern hier zu einem späteren Zeitpunkt eine Bebauung geplant wird, ist ohnehin die Aufstellung eines gesonderten Bebauungsplans erforderlich.</p>
---	--

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<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>Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. 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>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>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></p> <p>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 abschließende Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde kann erst nach Vorlage des entsprechenden Nachweises erfolgen.</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>Es fehlt eine wasserwirtschaftliche Vorplanung.</p> <p><u>Untere Naturschutz- und Waldbehörde:</u></p> <p>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 Eintragung ins Kompensationskataster erfolgen kann.</p> <p>Bei Rückfragen ist Martin Schniederbernd unter 0541/ 501-4012 zu erreichen.</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>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. 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.- 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	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>„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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.</p> <p>Zur Geschäftserleichterung habe ich 2 Durchschriften dieser Stellungnahme beigefügt.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über Ihre Abwägung meiner vorgebrachten Anregungen, Bedenken und geforderten Auflagen vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>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></p> <p>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 gern. § 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 Nutzflächen insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ern-</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>te 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></p> <p>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></p> <p>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
<p>Über die o. g. Aspekte hinausgehende besondere Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen von unserer Seite nicht.</p>	
<p>4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück vom 15.09.2015</p>	
<p>Gegen die o. g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück Bedenken erhoben.</p> <p><u>Geplantes WA Bebauungsplan „Hof Dierksheide“</u> Durch die Planung eines Allgemeinen Wohngebiets direkt angrenzend an das vorhandene Industriegebiet wird eine Gemengelage geschaffen, die eine immissionsschutzrechtliche Einschränkung des Industriegebiets zur Folge hat.</p> <p><u>Aus unserer Sicht ist die geplante Gemengelage im Rahmen der Bauleitplanung unzulässig.</u> 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, 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>Es hat sich gezeigt, dass grundlegende Versäumnisse der Planung durch späteren Einsatz technischer Mittel zur Begrenzung der Emissionen nicht</p>	<p>Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist angrenzend an die gewerbliche Baufläche nördlich der L 95 die Darstellung einer gemischten Baufläche sowie darauf folgend einer Wohnbaufläche vorgesehen. Grundsätzlich entspricht diese Ausweisung einer abgestuften Gliederung im Sinne der BauNVO.</p> <p>Im Bereich der geplanten Bauflächen nördlich des vorhandenen Teichs ergibt sich jedoch unter Anwendung allgemeiner Emissionsansätze für die nördlich bestehenden Gewerbebetriebe (für die keine Emissionsvorgaben in den Bebauungsplänen enthalten sind) am Tag und in der Nacht teilweise eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Es werden maximal rd. 62 / 47 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.</p> <p>Die geplanten Ausweisungen nördlich des vorhandenen Teichs sind grundsätzlich möglich. Allerdings ist dann in nachfolgend aufgestellten Bebauungsplänen für die Teilbereiche mit Überschreitung der Orientierungswerte eine architektonische Lösung erforderlich. Es ist festzusetzen, dass keine Fenster an der Nordfassade zulässig sind, sofern dort vor dem geöffneten Fenster ein Pegel von 55 / 40 dB(A) (WA) bzw. 60 / 45 dB(A) (MI) überschritten wird.</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 innerhalb der dann vorhandenen Bauflächen zu</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>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>keinen Überschreitungen der Orientierungswerte kommt.</p> <p>Da aber die Anordnung der neuen Bebauung mit dem bereits bestehenden Schutzanspruch der vorhandenen Wohnnutzung an der L 95 „Lange Straße“ (Schutzanspruch: MI), die unmittelbar gegenüber der GE-/GI-Flächen liegt, korrespondiert, stellt dieses Vorgehen keine zusätzliche Einschränkung der vorhandenen Gewerbebetriebe und der noch nicht genutzten Gewerbe- und Industriegebietsflächen dar.</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 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>„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 Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkun- gen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder 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 „nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Pla- nungsbereich vorliegt“, wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezo- genen Bebauungsplans „Hof Dierksheide eine entsprechende Luftbildaus- wertung durch den Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss in Auftrag gegeben.</p> <p>Da durch die Änderung des Flächennutzungsplans kein unmittelbares Bau- recht geschaffen wird, ist eine Luftbildauswertung im Rahmen dieses Verfah- rens für die zusätzlich ausgewiesenen Bauflächen nicht erforderlich.</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 Staukanal nicht weiter belastet wird und das vorhandene Gewässer vor Schmutzwassereintrag geschützt wird.</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 Schmutzwasserkan- alisation in der Straße „Am Buckrich“ eingeleitet. Ein Schmutzwassereintrag in das vorhandene Gewässer ist somit ausgeschlossen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>8a. Stadt Melle, Tiefbauamt vom 19.08.2015</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen.</p> <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>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>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<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 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>Die folgenden Äußerungen des Tiefbauamts der Stadt Melle beziehen sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ und werden im dortigen Verfahren entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Eine Durchfahrt zur L 95 ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die folgenden Äußerungen des Tiefbauamts der Stadt Melle beziehen sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ und werden im dortigen Verfahren entsprechend berücksichtigt.</p>
<p>8b. 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</p>	<p>Die Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung werden zur Kenntnis genom-</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>ein öffentlicher Kanal im Menkenweg / Einmündung: Am Buckrich, in einer 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.</p>	<p>men und bei der Ausarbeitung der wasserwirtschaftlichen Vorplanung berücksichtigt.</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>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Die vorhandenen vertraglichen Vereinbarungen hinsichtlich des Teiches 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>Diese Anpassung erfolgt bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 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>9. 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>Allgemein</p> <p>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</p>	<p>Die grundsätzliche Zustimmung der Freiwilligen Feuerwehr Melle wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>ausgeführt werden:</p> <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.</p> <p>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.</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 folgenden Äußerungen der Freiwilligen Feuerwehr Melle beziehen sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ und werden im dortigen Verfahren entsprechend berücksichtigt.</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 festzulegen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Die zur Löschwasserentnahme und Löschwasserförderung notwendigen Einrichtungen, wie u.a. Feuerwehraufstellflächen und Löschwasserentnahmeschacht nach DIN 14210, bitte ich rechtzeitig mit dem zuständigen Ortsbrandmeister und mir festzulegen.</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>Für den Erstangriff ist eine Wasserleitung der öffentlichen Wasserversorgung als abhängige Löschwasserversorgung auszubauen und mit den notwendigen Unter- und Überflurhydranten, gleichmäßig über das geplante Baugebiet verteilt, auszurüsten. 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>	

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

Öffentlichkeit

1. vom 19.07.2015	
<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>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>Die folgenden Äußerungen des Anwohners beziehen sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ und werden im dortigen Verfahren entsprechend berücksichtigt.</p>
2. vom 19.07.2015	
<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 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</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<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>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 irreführt. ... 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>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> <p>Die Äußerungen der Anwohnerin beziehen sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ und werden im dortigen Verfahren entsprechend berücksichtigt.</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: center;">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>Die folgenden Äußerungen der Anwohnerin beziehen sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ und werden im dortigen Verfahren entsprechend berücksichtigt.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<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>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 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>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 Rah-</p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>men 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 Ortsratssitzung v. 16.07.2014 in NK (Sitzungsnummer PBus/00372014). So wurde die Idee dem Ortsrat 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!</p> <p>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</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 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>Die folgenden Äußerungen der Anwohnerin beziehen sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ und werden im dortigen Verfahren entsprechend berücksichtigt.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>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>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</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 be-</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>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>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 Verkehrsfährdung und Lärm sind die Folge.</p>	<p>bauten Ortslage zur freien Landschaft geschaffen werden.</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 einen Ausbau der vorhandenen Straßen.</p> <p>Bei der Abwägung ist außerdem zu berücksichtigen, dass bereits in der Ver-</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<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. Ihres Erachtens ist eine Anbindung nach Norden sinnvoller. Dem stimme ich zu. Ich fordere eine Zuwegung zur Langen 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>gangenheit 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> <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>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</p>	<p>Die Äußerungen des Anwohners 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 ausge-</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>es sich aktuell nicht um Wohnfläche. 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. 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"... 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>wiesen. 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>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 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 naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Aussagen und Bewertungen werden, wie in der Vorentwurfsbegründung ausgeführt, bis zu öffentlichen Auslegung ergänzt.</p> <p>Die Ermittlung der von der Planung berührten Belange und deren Bewertung</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
	<p>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 style="text-align: center;">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 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. - 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. 	<p>Die folgenden Äußerungen der Anwohner zum Bebauungskonzept beziehen sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ und werden im dortigen Verfahren entsprechend berücksichtigt.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> - 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 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>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 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 der Anwohner 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>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
	<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

**Flächennutzungsplan,
7. Änderung**

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 25.07.2018 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. Ich gehe davon aus, dass die in der Begründung unter Punkt 9.1 genannten Schutzvorkehrungen einen ausreichenden Schutz der Wohnbevölkerung darstellen werden.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde:</u> <u>Gewässerschutz:</u> Gemäß vorliegenden Unterlagen ist eine zentrale Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Wassers über eine bestehende Teichanlage angedacht. Die Teichanlage ist derzeitig 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>Die Annahme ist zutreffend: Durch den Verzicht auf die beiden Wohngebäude nördlich des vorhandenen Teichs wächst die Wohnbebauung nicht an die Landesstraße heran und das Ziel der Raumordnung wird somit beachtet.</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>Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage der o.g. Unterlagen und Nachweise erfolgen. Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen.</p> <p>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.</p> <p>Um Übersendung einer Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung nach Bekanntmachung wird unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV BauGB gebeten.</p>	
<p>2. Amt für regionale Landesentwicklung vom 03.07.2018</p>	
<p>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</p>	
<p>Aus hiesiger Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.g. Planungen.</p> <p>Die Einhaltung eines ausreichend großen Sicherheitsabstandes von der Wohnbebauung zu angrenzenden Gehölzen wird empfohlen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die festgesetzten Abstände zwischen geplanten Wohngebäuden und vorhandenen Gehölzen werden als ausreichend angesehen.</p>
<p>4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 02.08.2015</p>	
<p>Zu der vorbenannten Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><u>Landwirtschaft</u></p> <p>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>Wird zur Kenntnis genommen</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<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-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>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Entwurfsbegründung enthält bereits einen entsprechenden Hinweis.</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</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Annahme ist zutreffend: Nach dem schalltechnischen Gutachten werden</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>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>die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch Gewerbelärm nicht überschritten.</p>
<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. 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 „Löschwasserteich“ ausweisen!</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Planzeichnung (des Bebauungsplanes) wird redaktionell ergänzt.</p>

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

8. Stadt Melle, Tiefbauamt	vom 14.08.2018
<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 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>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> <p>Der Hinweis betrifft nicht die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, sondern den 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>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Für die Oberflächenentwässerung ist ein wasserrechtliches Verfahren beim Landkreis Osnabrück, Untere Wasserbehörde, durchzuführen.</p>	<p>Im Durchführungsvertrag (zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) sind grundsätzliche Regelungen dazu enthalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>9. Freiwillige Feuerwehr Melle vom 22.07.2018</p>	
<p>Zu der o.g. Bauleitplanung nehme ich auf der Basis der mit o.g. Schreiben zugewandten 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> <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.</p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>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.</p> <p>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><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>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 Löschwasserdeckungsgebiet 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</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 (zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) sind grundsätzliche Regelungen dazu enthalten.</p> <p>Der vorhandene Teich innerhalb des Plangebiets wird als Löschwasserteich ausgebildet; die dazu erforderlichen Maßnahmen und technischen Ein-</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>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>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.</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 recht-</p>	<p>zelheiten, 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 (zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) sind grundsätzliche Regelungen dazu enthalten.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>zeitig mit dem zuständigen Ortsbrandmeister und mir festzulegen.</p>	
<p>10. 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 die grundbuchliche Sicherung der Versorgungsleitungen, zugunsten der innogy Netze Deutschland GmbH, Kruppstr. 5, 45128 Essen auf den betreffenden Wegen, unbedingt erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</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>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>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<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>11. 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 betrieblichen 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>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die übrigen Hinweise der Telekom 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>

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

<p>12. Vodafone GmbH vom 06.08.2018</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	Wird zur Kenntnis genommen
<p>13. 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, 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>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die erforderliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit den Ver- und Entsorgungsträgern ist im Durchführungsvertrag (zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) geregelt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<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 Anlagenauskunft 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 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>	
Von den übrigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Anregungen oder sonstigen Hinweise vorgetragen.	

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

Öffentlichkeit

1. Anlieger 1	vom 06.08.2018
<p>Die 7. FNP-Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ lehne ich in der beschriebenen Form ab, da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das beschriebene Planungserfordernis/städtebauliche Planungsziele (Punkt 5) falsch dargestellt wurden bzw. nicht erkennbar sind. Um das (sicher erhaltenswerte) Anwesen zu erhalten bedarf es nicht der Bebauung mit „einigen Wohngebäuden“. Ist es Aufgabe der Stadt/Gemeinde das finanzielle Wohl des/der Antragsteller sicherzustellen? - Das angeführte städtebauliche Leitbild „Generationenübergreifendes Wohnen“ ist ebenfalls nicht erkennbar. Der Antragsteller erklärt nicht, wie er „Generationenübergreifendes Wohnen“ denn realisieren möchte. Die angeführte Barrierefreiheit könnte m.E. z.B. durch ebenerdige, eingeschossige Bauweise realisiert werden (steht aber im Gegensatz zu 8. - Art der baulichen Nutzung). 	
<p>Aus Sicht der Stadt Melle stehen hier nicht die privaten Interessen des Vorhabenträgers im Vordergrund. Vielmehr wird die hier angestoßene Privatinitiative seitens der Stadt Melle unterstützt, da im Stadtgebiet von Melle in erheblichem Umfang ein Bedarf und die Nachfrage nach weiterem Wohnraum besteht. Insbesondere die Idee des gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnens entspricht der Nachfrage und den allgemeinen Zielsetzungen der Stadt Melle für die Wohnsiedlungsentwicklung im Stadtgebiet. Insofern stehen hier in der Gesamtabwägung öffentliche und private Belange aus Sicht der Stadt Melle in Einklang.</p> <p>Das städtebauliche Leitbild ist im Vorhaben- und Erschließungsplan textlich und zeichnerisch dargestellt. Dort heißt es: <i>„Städtebauliches Leitbild ist es, hier ein gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen zu realisieren. Durch die Anordnung der 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.“</i></p> <p>Aus Sicht der Stadt Melle ist diese Definition hinreichend konkret und bedarf keiner weiteren Differenzierung.</p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> - Die Bestandssituation bereits falsch dargestellt wird (Punkt 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. 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 unbebauter Fläche, die es ja nach eigener Aussage zu vermeiden gilt. - 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 Bebauungs- und Wohndichte mit (im ersten Schritt!) 20 neuen Wohneinheiten ebenfalls untypisch für die Ortsrands Lage und bildet auch keinen ansprechenden Übergang zur freien Landschaft. - Auch die beschriebene Situation zur Folgenutzung / "Nachverdichtung" ist nicht zutreffend. Lt. eigener Aussage des Antragstellers geht es um den Erhalt eines „kulturhistorisch bedeutsamen Neuenkirchner Urhofes“. Verdichtet man nun hier die Bebauung in der beschriebenen Form (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hof Dierksheide“) und errichtet um das Hauptgebäude herum und insbesondere auf der Vorderseite z.B. 3 Häuser mit einer Kantenlänge von bis zu 25 m, so 	<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>Einzelheiten wie z.B. die Geschossigkeit werden nicht im Flächennutzungsplan, sondern im Bebauungsplan geregelt.</p> <p>Einzelheiten wie z.B. die Geschossigkeit oder die Stellung baulicher Anlagen wird nicht im Flächennutzungsplan, sondern im Bebauungsplan geregelt.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>geht der Charakter verloren und der Urhof verschwindet hinter einer 2-geschossigen Häuserzeile???.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auch die Nachnutzung des erhaltenswerten „Urhofes“ selbst ist nicht beschrieben. Da der Unterhalt eines solchen Gebäudes teuer ist, ist zu befürchten, dass der (nicht denkmalgeschützte) „Urhof“ in einem zweiten Ausbauschnitt abgerissen und ggf. durch ein Gebäude in ähnlicher Größe ersetzt wird. - 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 verkehrliche Erschließung über den Menkenweg erfolgen soll. 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>Die Nutzung des bestehenden Hauptgebäudes ist im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert (textlich) beschrieben.</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>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>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<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 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 die geplante 7. FNP Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hof Dierksheide" zurückzuweisen.</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>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 Darstellungen oder gar einer Einstellung des Verfahrens zur 7. FNP-Änderung.</p>