Flächennutzungsplan, 7. Änderung

Begründung

gem. § 5 (5) BauGB

Datum: 2019-01-24
Projektnummer: 214160

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines 3
2 Verfahren / Abwägung 3
3 Bestandssituation....5
4 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung....6
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm.... 6
4.2 Flächennutzungsplan 7
4.3 Bebauungspläne 8
5 Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele 8
6 Innenentwicklung 9
7 Klimaschutz....9
8 Art der baulichen Nutzung....10
9 Immissionsschutz....11
9.1 Schallimmissionen (Verkehr und Gewerbe)....11
9.2 Geruchsimmissionen (Landwirtschaft)....11
10 Erschließung....12
10.1 Verkehrliche Erschließung....12
10.2 Technische Erschließung....12
11 Berücksichtigung der Umweltbelange 14
11.1 Umweltprüfung / Umweltbericht....14
11.2 Eingriff / Ausgleich 14
11.3 Artenschutz....15
11.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange....15
12 Abschließende Erläuterungen....16
12.1 Altlasten / Altablagerungen....16
12.2 Kampfmittel....16
12.3 Denkmalschutz....17
12.4 Städtebauliche Zahlen und Werte 17
13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk....18

ANLAGEN

- Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung (IPW; 2018-05-03)
- Artenschutzbeitrag (Dense & Lorenz vom August 2016)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW; 2016-12-15)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW; 2017-01-18)

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

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2019-01-24
Proj. Nr. 214160

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
Dipl. Ing. Moritz Richling

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

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage Neuenkirchen am „Menkenweg“ und ist mit einem großen alten Fachwerkhaus sowie mehreren Nebengebäuden bebaut. Die Fläche ist topographisch leicht bewegt und weist eine Gesamtgröße von ca. 3,24 ha auf. Die Ortsmitte von Neuenkirchen liegt rund 1 km westlich des Plangebietes; dort befinden sich zahlreiche öffentliche und private Dienstleistungseinrichtungen.

Übersichtsplan ohne Maßstab *(© OpenStreetMap-Mitwirkende)*

Planungsanlass ist der Antrag des Grundstückseigentümers bzw. Vorhabenträgers zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Städtebauliches Leitbild ist es, hier ein gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen zu realisieren.

Für das Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Melle „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Deshalb muss der Flächennutzungsplan zur Umsetzung der o.g. Planungsabsichten geändert werden.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am …….. die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ……..… ortsüblich bekanntgemacht. Im Parallelverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ aufgestellt.

Es ist ein zweistufiges „Normalverfahren“ durchzuführen.

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat daher in seiner Sitzung am ……..… die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ……..… bis einschließlich ……..… durchgeführt. Im Bürgerbüro oder beim Bauamt der Stadt Melle bestand in diesem Zeitraum die Möglichkeit, den Vorentwurf des Bebauungsplanes einzusehen und sich über die Grundlagen, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zu informieren.

Dabei wurde von einigen Anwohnern aus den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen Kritik am Planungserfordernis und der Standortbegründung sowie Planungszielen und den vermeintlichen Auswirkungen der Planung durch eine zunehmende Verkehrsbelastung im Umfeld geübt.

Aus Sicht der Stadt Melle besteht das öffentlich begründete Planungsinteresse darin, für dieses ehemals gartenbaulich / gewerblich genutzte Grundstück eine städtebauliche sinnvolle Folgenutzung durch eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Die geplante lockere, ländlich-dörfliche Bebauung – in Verbindung mit einem Erhalt der vorhandenen Garten- und Landschaftselemente – fügt sich in die hochwertige landschaftliche Umgebung ein und schafft einen angemessenen Übergang von der zusammenhängend bebauten Ortslage zur freien Landschaft. Von Bedeutung für die Allgemeinheit sind darüber hinaus auch der langfristige Erhalt eines der kulturhistorisch bedeutsamen Neuenkirchener „Urhöfe“ sowie die Entwicklung eines gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnprojekts. Da der durch das Baugebiet „Hof Dierksheide“ erzeugte Mehrverkehr als ausgesprochen gering zu bezeichnen ist, sind keine unzulässigen und/oder unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen im Umfeld zu erwarten.

Parallel dazu hat die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden („Scoping“). Die Anregungen und Hinweise wurden bei der weiteren Ausarbeitung des Bauleitplanentwurfs berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage hat der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle in seiner Sitzung am ……..… beschlossen, die 7. Änderung des Flächennutzungsplans öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.06.2018 bis 06.08.2018. Für die Bürger bestand in diesem Rahmen die Möglichkeit, alle vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Planungsamt der Stadt Melle zu äußern. Hiervon hat lediglich ein Anlieger aus der Nachbarschaft des Plangebiets Gebrauch gemacht. Die Stadt Melle hat die vorgetragenen Bedenken im Einzelnen überprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Planung weder gegen öffentliche noch gegen private Interessen in unzulässiger oder unzumutbarer Art und Weise verstößt. Insbesondere die Einschätzung der Einwender bezüglich des Planungserfordernisses, der Dichteverhältnisse sowie des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird seitens der Stadt Melle nicht geteilt. Aus diesem Grund hat die Stadt Melle keinen Anlass zu einer Änderung der Darstellungen oder gar einer Einstellung des Verfahrens zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gesehen.

Die Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden berücksichtigt.

Da sich aufgrund der Anregungen und Hinweise keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen der Flächennutzungsplanänderung ergeben haben, hat der Rat der Stadt Melle in seiner Sitzung am …… den Feststellungsbeschluss gefasst.

3 Bestandssituation

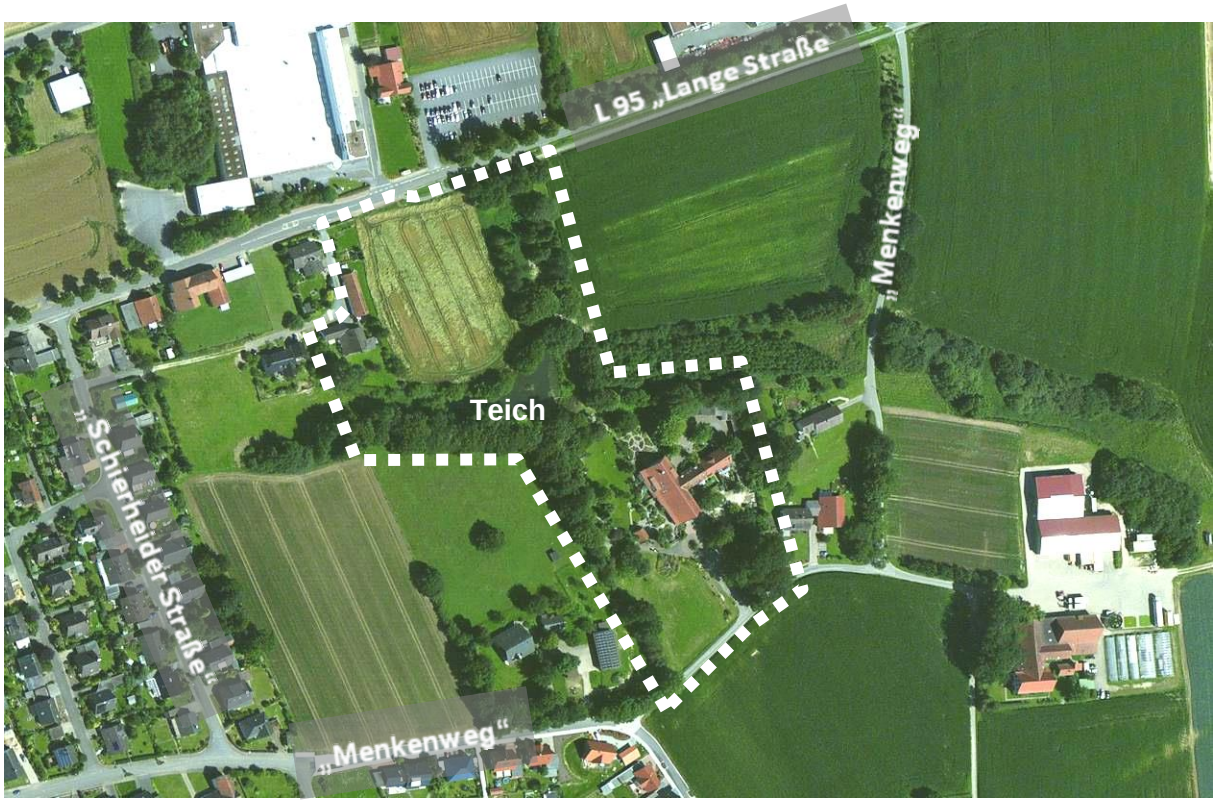
Das Plangebiet umfasst das ehemalige Betriebsgelände eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes, der hier über 40 Jahre lang seinen Betriebsstandort hatte.

Im südlichen Bereich befindet sich das Hauptgebäude, eines der ältesten Gebäude in Melle-Neuenkirchen, das nach wie vor vom ehemaligen Betriebsinhaber bewohnt wird. Es handelt sich hierbei um ein mehrere Jahrhunderte altes niederdeutsches Vierständerhaus, zum Teil in Fachwerkkonstruktion, das bereits vor Jahren von Grund auf saniert und seitdem kontinuierlich weiter modernisiert und instandgehalten wurde.

Im Umfeld des Haupthauses befinden sich weitere Nebengebäude sowie der ehemalige Bauhof. Die Gebäude sind in einen parkartigen Garten mit Wiesen und einem alten Baumbestand eingebettet, darunter etwa eine Buche mit einem Stammdurchmesser von rund einem Meter. Der südliche Bereich der Fläche ist weitgehend eben.

Etwa mittig im Plangebiet befindet sich am topographisch tiefst gelegenen Punkt des ehemaligen Betriebsgeländes ein Teich, der die Funktion eines Regenrückhaltebeckens erfüllt. Der Zulauf zum Teich erfolgt unterirdisch aus westlicher und nördlicher Richtung, der Ablauf erfolgt in östlicher Richtung in einem offenen Gewässer.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist im Osten mit einigen Laub- und Nadelbäumen bewachsen und wird im Westen als Acker genutzt. Die Fläche steigt zu der L 95 „Lange Straße“ im Norden hin um etwa 4,5 Höhenmeter an.



Luftbild *(mit Erlaubnis von: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community)*

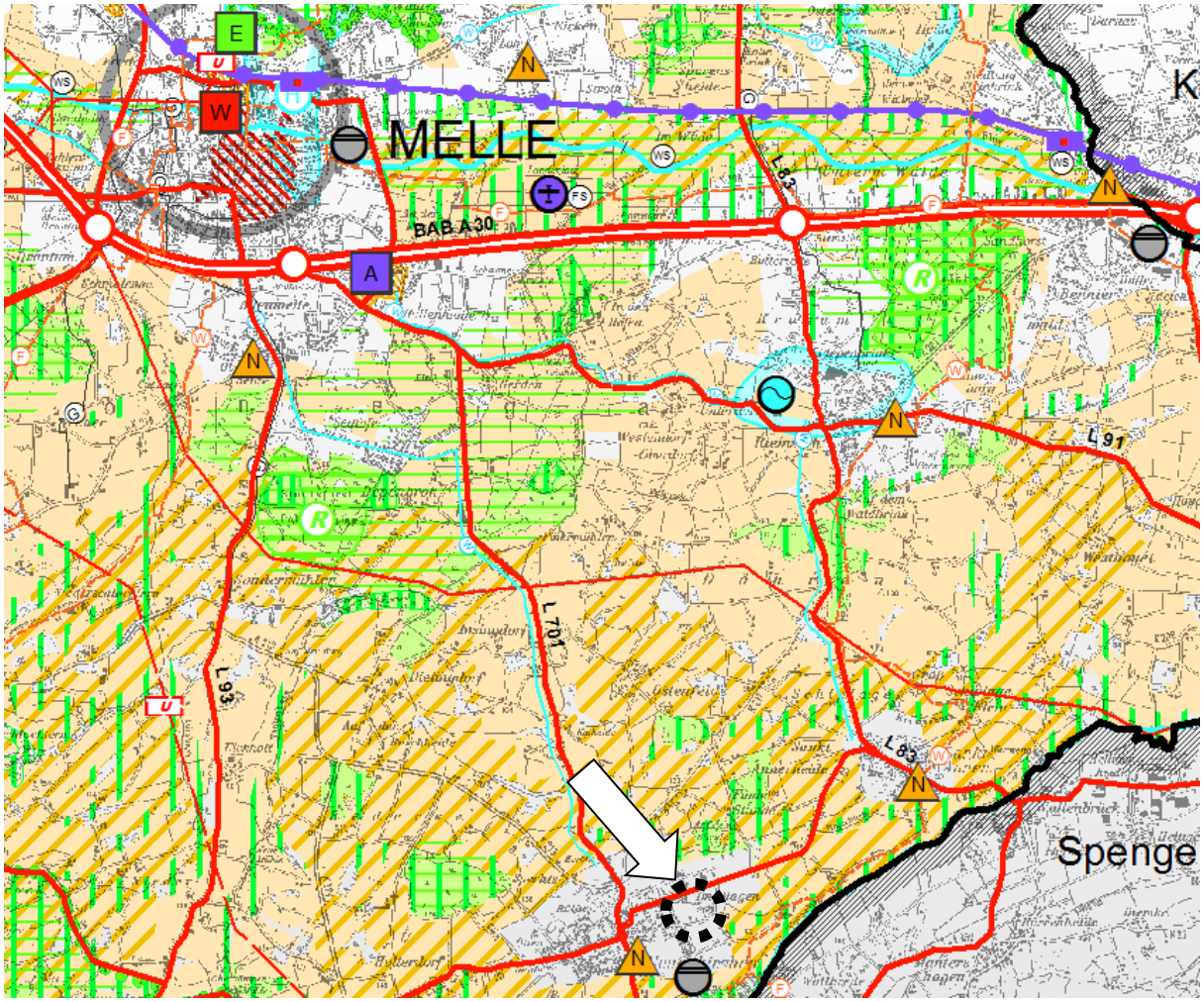
4 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 2004 ist die Stadt Melle als Mittelzentrum dargestellt. Mittelzentren haben hiernach zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen. Die mittelzentralen Versorgungsfunktionen konzentrieren sich in Melle-Mitte.

Die Stadt Melle ist aufgrund der Vorgaben aus dem Landesraumordnungsprogramm als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten eingestuft.

Die Ortslage des Stadtteils Neuenkirchen ist ohne weitere zentralörtliche Funktionen dargestellt. Das Plangebiet liegt in einem Bereich ohne konkurrierende Nutzungszuweisungen („weiße Fläche“). Somit stehen einer Ausweisung als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.



Regionales Raumordnungsprogramm

Die Ortslage Neuenkirchen wird von den Landesstraßen L 701 und L 95 gequert. Diese werden im Regionalen Raumordnungsprogramm als Hauptverkehrstrassen von regionaler Bedeutung dargestellt.

Südöstlich der Ortslage Neuenkirchen ist die kommunale Kläranlage Melle-Neuenkirchen dargestellt.

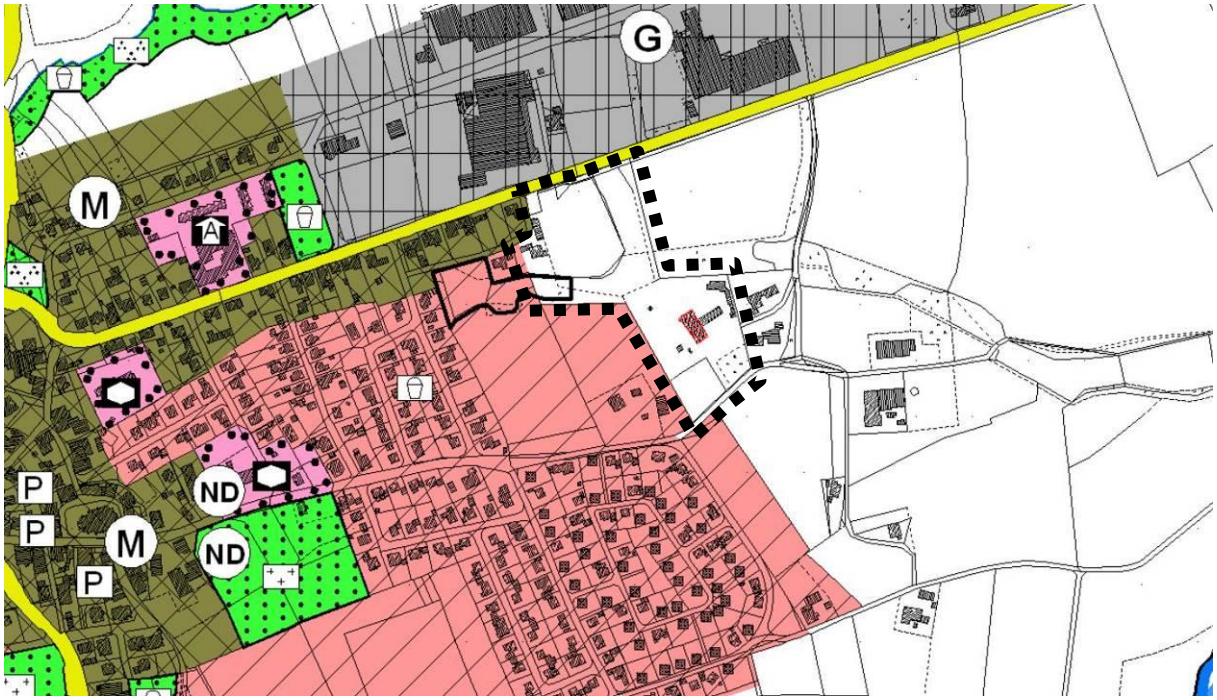
Im Rahmen der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 ist ein Lebensmittelmarkt an der Landesstraße L 107 „Bielefelder Straße“ als herausragender Nahversorgungsbereich ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Melle ist für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „*aus dem Flächennutzungsplan entwickelt*“ werden muss und überwiegend die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO vorgesehen ist, besteht das Erfordernis, den Flächennutzungsplan entsprechend zu

ändern. Dies erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hof Dierksheide“.



Wirksamer Flächennutzungsplan

Nachrichtlich ist im Flächennutzungsplan eine Altlastenverdachtsfläche im westlichen Bereich des Plangebietes dargestellt.

Im Flächennutzungsplan sind angrenzend folgende Darstellungen ausgewiesen:

- Westen: Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen
- Norden: L 95 als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ sowie daran anschließend gewerbliche Bauflächen
- Osten: Flächen für die Landwirtschaft
- Süden: Flächen für die Landwirtschaft sowie Wohnbauflächen

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Im Parallelverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ aufgestellt.

5 Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Betriebsgelände eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes, der hier über 40 Jahre lang seinen Betriebsstandort hatte. Um dieses Anwesen langfristig zu erhalten, beabsichtigt der Eigentümer (Vorhabenträger), die ehemals gartenbaulich / gewerblich genutzten Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der naturräumlichen

Gegebenheiten mit einigen Wohngebäuden zu bebauen. Neben einem alters- und behindertengerechten Umbau des vorhandenen Wohngebäudes ist die Errichtung von weiteren Wohngebäuden geplant, die sich gestalterisch in das ländlich-dörfliche Umfeld einfügen.

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.

Da die Plangebietsfläche bereits teilweise bebaut ist und in der Vergangenheit gartenbaulich / gewerblich genutzt wurde, ist sie für eine Erweiterung und Abrundung der Wohnsiedlungsentwicklung im Osten der Ortslage Neuenkirchen gut geeignet. Durch die geplante lockere, ländlich-dörfliche Bebauung, in Verbindung mit einem Erhalt der vorhandenen Garten- und Landschaftselemente, kann hier ein städtebaulich ansprechender und den hochwertigen landschaftlichen Gegebenheiten angemessener Übergang von der zusammenhängend bebauten Ortslage zur freien Landschaft geschaffen werden.

In Ergänzung des vorhandenen Wohnhauses sollen sieben weitere Wohngebäude mit insgesamt 20 Wohneinheiten errichtet werden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind dazu beispielhafte Haustypen bzw. Grundrisse aufgezeigt.

6 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Wiedernutzbarmachung bzw. Optimierung der derzeit brachliegenden Flächen für ortskernnahes Wohnen sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang völlig unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit wird die Nachnutzungsmöglichkeit einer ehemals gartenbaulich / gewerblich geprägten Fläche am Rand der Ortslage Neuenkirchen genutzt und es kann auf die Umwandlung tatsächlich landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen verzichtet werden.

7 Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „*soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche,*

die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden." Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Die Planung führt nur zu einer relativ geringen zusätzlichen Versiegelung. Der Teich sowie der vorhandene Baumbestand bleiben weitgehend unverändert. Den Belangen des Klimaschutzes wird durch diese Festsetzungen Rechnung getragen.

Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. die Schaffung von Frischluftschneisen, o.ä. lassen sich hier aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren nicht umsetzen.

Insofern kommt es durch die Realisierung dieses Projekts zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der klimatischen Funktionen des Plangebiets.

8 Art der baulichen Nutzung

Die 7. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes wird durchgeführt, um die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung des ehemaligen Betriebsgeländes eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes zu ermöglichen und einen der kulturhistorisch bedeutsamen Neuenkirchener „Urhöfe" langfristig zu erhalten.

Die Ausweisung einer Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ist an dieser Stelle städtebaulich vertretbar, da die Plangebietsfläche bereits bebaut ist und in der Vergangenheit gartenbaulich / gewerblich genutzt wurde. Außerdem grenzt das Plangebiet im Westen an eine zusammenhängende Wohnbauflächendarstellung an. Durch die Ausweisung als Wohnbaufläche kann die Siedlungsentwicklung im Osten der Ortslage Neuenkirchen abschließend abgerundet werden.

Im Nordwesten grenzt eine Fläche mit einer Größe von ca. 1,00 ha an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hof Dierksheide", die im wirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Diese Fläche wird in den Änderungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung einbezogen, um hier das Zurückbleiben einer inselartigen unbeplanten Fläche zu vermeiden.

Diese Teilfläche wird – wie der westlich angrenzende Bereich an der L 95 – in einer Bautiefe von ca. 40 m als gemischte Baufläche (M) sowie der sich daran anschließende Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 1 BauGB sichergestellt. Vor dem Hintergrund der nördlich angrenzenden gewerblichen Baufläche entspricht die Darstellung einer gemischten Baufläche sowie darauf folgend einer Wohnbaufläche auch einer abgestuften Gliederung im Sinne der BauNVO.

9 Immissionsschutz

9.1 Schallimmissionen (Verkehr und Gewerbe)

Sowohl von der L 95 „Lange Straße“ als auch von dem weiter nördlich gelegenen Gewerbegebiet wirken Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Um nachzuweisen, dass durch diese Schallimmissionen keine unzulässigen Störungen im Plangebiet verursacht werden, ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden (s. Anlage).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die von der L 95 ausgehenden verkehrlichen Schallimmissionen im Bereich südlich des vorhandenen Teichs nicht überschritten werden. Es sind diesbezüglich keine Maßnahmen erforderlich.

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 durch gewerbliche Schallimmissionen. Es werden maximal rd. 62 / 47 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

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.

9.2 Geruchsimmissionen (Landwirtschaft)

Das geplante Baugebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Allerdings befinden sich nach Mitteilung der zuständigen Landwirtschaftskammer im näheren Umfeld des Plangebiets keine tierhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe, die durch die geplanten Ausweisungen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt würden.
Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen treten - insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte - zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auf. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

10 Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Kfz-Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine private Stichstraße, die dem Verlauf der bisherigen Hofzufahrt vom „Menkenweg“ ausgehend folgt und alle geplanten Baugrundstücke erschließt.

Entlang der Landesstraße L 95 wird (im Bebauungsplan) ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, da die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet werden soll. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Ein- und Ausfahrverbot im Bereich bestehender Zufahrten erst dann wirksam wird, wenn das so erschlossene Grundstück einer andersartigen Nutzung zugeführt wird.

Voraussichtlicher Mehrverkehr durch das Plangebiet

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. 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.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird vollständig auf den Baugrundstücken untergebracht. Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Fuß- und Radverkehr

Um für Fußgänger eine gute Anbindung des Plangebiets an die Ortsmitte von Neuenkirchen gewährleisten zu können, soll am „Menkenweg“ ein straßenbegleitender Fußweg neu angelegt werden.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Bereich der Zufahrt zum Parkplatz des nördlich gelegenen Gewerbebetriebs an der L 95 „Lange Straße“.

10.2 Technische Erschließung

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets ist vorhanden. Ein Ausbau der Leitungsnetze ist erforderlich.

Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist auch die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen, da durch die Ausweisung neuer Bauflächen die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen wird, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist zunächst zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Ansonsten ist eine Ableitung in die Vorflut mit vorheriger Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzunehmen. Aus diesem Grund ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt worden.

Die wasserwirtschaftliche Vorplanung kommt zu dem Ergebnis, dass *„aufgrund des angetroffenen Bodens und des relativ undurchlässigen Bodens [..] eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse nicht möglich [ist]. Es ist daher im Rahmen der Erschließung eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse über Regenwasserleitungen auf dem Gelände mit Ableitung zum vorhandenen Regenrückhaltebecken (RRB) vorgesehen.“*

Der innerhalb des Plangebiets gelegene Teich erfüllt bereits die Funktion eines Regenrückhaltebeckens. Er ist ausreichend dimensioniert, um bei einem 10-jährlichen Regenereignis auch das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet aufzunehmen. Die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens wird durch die Stadt Melle als Träger der Abwasserentsorgung übernommen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in südlicher Richtung über die innerhalb des Plangebiets auszubauende Kanalisation. Die zu errichtende Schmutzwasserkanalisation wird an der Einmündung der Straße „Am Buckrich“ in den „Menkenweg“ an den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal angebunden. Sowohl die bestehende Kanalisation als auch die Kläranlage sind in der Lage, die geringfügige Erhöhung der Abwassermenge aufzunehmen.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle erfolgt durch die AWIGO Abfallwirtschaft Landkreis Osnabrück GmbH.

Vorbeugender Brandschutz

Der vorhandene Teich wird als Löschwasserteich ausgebildet; die dazu erforderlichen Maßnahmen und technischen Einzelheiten – insbesondere die erforderliche Löschwassermenge und die Einrichtung zur Löschwasserentnahme – werden im Einvernehmen mit dem Stadtbrandmeister der Freiwilligen Feuerwehr Melle und dem zuständigen Brandschutzprüfer der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange

11.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden (siehe Anlage). Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, *„dass nach Durchführung der Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes für keines der betrachteten Schutzgüter erheblich negative Auswirkungen verbleiben."*

11.2 Eingriff / Ausgleich

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, ist im Rahmen des Umweltberichts eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden:

Der ökologische Eingriff wird teilweise innerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Hierfür sind die Flächen nördlich des vorhandenen Teiches als standortgerechtes Siedlungsgehölz zu entwickeln. Diese Flächen sind bereits durch Gehölzbestände geprägt: Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und durch die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu ergänzen. Vorhandene, standortfremde Gehölze sind ebenso wie vorhandene Schutt- und Kompostflächen zu entfernen. Innerhalb dieser Fläche verläuft eine Gasleitung. Bei einer Bepflanzung sind die erforderlichen Sicherheitsabstände zur Gasleitung einzuhalten.

Eine vollständige Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten (Ersatz). Es sollen entsprechend der Vorgaben des § 15 BNatSchG die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden.

Die externe Kompensation des ökologischen Defizits aus dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hof Dierksheide" von **1.942 Werteinheiten** erfolgt auf Flächen aus dem Kompensationsflächenpool „Jurgelucks" in der Gemarkung Bakum, Flur 17, Flurstücke 3, 4, 6 und 7.

Durch die Überplanung der im Nordwesten an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hof Dierksheide" angrenzenden Fläche entsteht im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ein zusätzliches Defizit von **5.365 Werteinheiten**. Die externe

Kompensation dieses ökologischen Defizits erfolgt über Flächen des Kompensationsflächenpools der Stadt Melle.

Die entsprechenden Kompensationsflächen werden insgesamt rechtzeitig vor der öffentlichen Auslegung benannt.

11.3 Artenschutz

Im Plangebiet sind artenschutzrechtlich relevante Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse und der Brutvögel vorhanden. Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes ist - als Bestandteil des Umweltberichts - ein Artenschutzbeitrag erarbeitet.

Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit der Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich möglich ist.

- **Baufeldräumung**: Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Umbau- oder Abriss von Gebäudebestand) muss außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen Mitte August und Ende Februar März erfolgen. Sollten Baumfällarbeiten, das Beseitigen von Gehölzen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden oder Umbau- Abrissarbeiten am vorhandenen Gebäudebestand außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung für Brutvögel kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen gehölz-/ oder gebäudebrütender Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- **Baumfällungen**: Der vorhandene Baum mit Winterquartierpotenzial ist vor seiner Fällung durch einen fachkundigen Gutachter/ Fledermauskundler (ggf. mittels Hubsteiger und Endoskop) auf eventuell anwesende/ überwinternde Fledermäuse zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

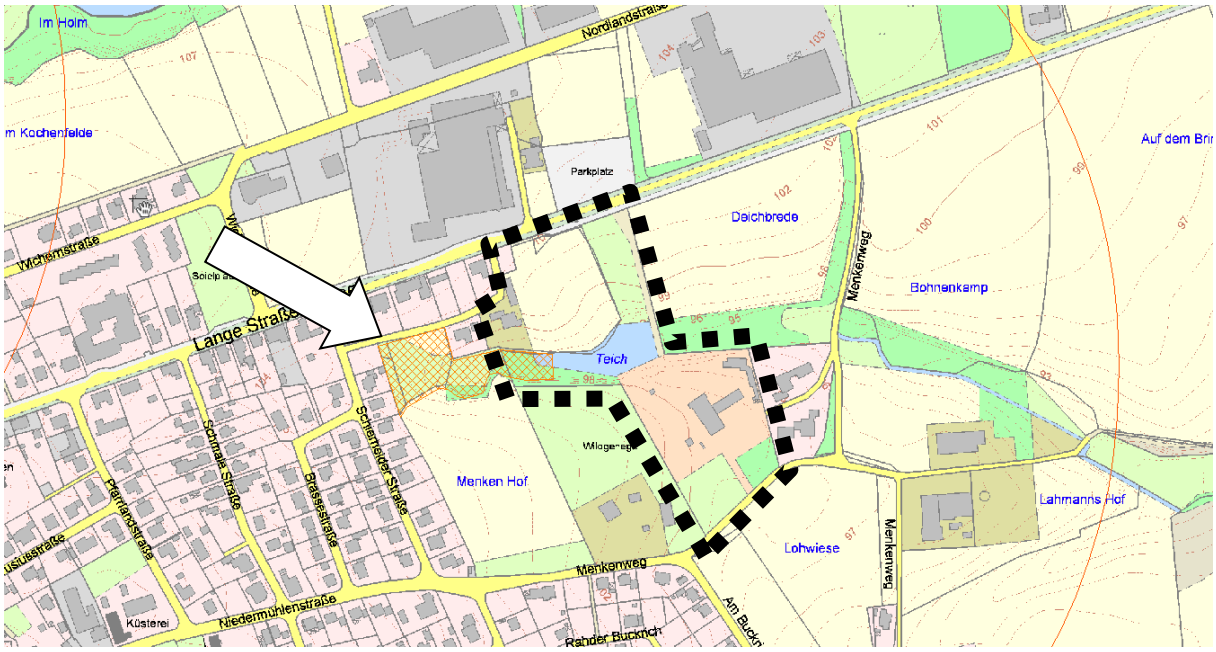
11.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

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

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Altlasten / Altablagerungen

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: Februar 2015) ist im westlichen Bereich des Plangebietes sowie unmittelbar angrenzend eine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet (Siekaufüllung). Der Stadt Melle sind keine Auswirkungen dieser Altablagerung bekannt, die einer baulichen Nutzung des Plangebietes entgegenstehen.



Altlasten *(Quelle:* Geodatenserver des Landkreises Osnabrück *Landesamt © 2015)*

Maßnahmen, bei denen Erdarbeiten notwendig sind, wie z.B. das Verlegen von Leitungen oder Kanälen, sind rechtzeitig der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu melden bzw. mit ihr abzustimmen. Soweit sich bei Bauarbeiten, Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Landkreis Osnabrück - Untere Abfallbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um gegebenenfalls eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen. Bei Vorhaben, die dem Baurecht unterliegen ist die Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde des Landkreises Osnabrück zu beteiligen. Gegebenenfalls sind aus vorgenannten Gründen Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen oder der vorhandenen Gebäudesubstanz notwendig.

12.2 Kampfmittel

Da laut Mitteilung Kampfmittelbeseitigungsdiensts nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt, ist vor Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten eine Prüfung im Hinblick auf eine mögliche Belastung mit Kampfmitteln durchzuführen.

Da durch die Änderung des Flächennutzungsplans kein unmittelbares Baurecht geschaffen wird, ist eine Luftbildauswertung im Rahmen dieses Verfahrens für die zusätzlich ausgewiesenen Bauflächen nicht erforderlich.

12.3 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osna-brück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

12.4 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)		100 %	3,24 ha
2.	Maßnahmenfläche (Naturschutz / Kompensation)		11,7 %	0,38 ha
3.	Regenrückhaltebecken		14,5 %	0,47 ha
4.	Nettobauland (M/W-Baufläche)		73,8 %	2,39 ha
	davon:			
	4.1	Wohnbaufläche	2,06 ha	
	4.2	Gemischte Baufläche	0,34 ha	

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Begründung wurden in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Melle ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2019-01-24
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

……...
Desmarowitz

Diese Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans hat gemäß § 5 Abs. 5 BauGB dem Feststellungsbeschluss vom ..... zugrunde gelegen.

Melle, …….

.....
Der Bürgermeister