



Bebauungsplan „Ortskern Riemsloh – 3. Änderung“

BEGRÜNDUNG

inklusive Umweltbericht und Zusammenfassender Erklärung

Verfahrensstand: § 10 BauGB

Stadt Melle

Bauamt
Stadtplanung
Oktober 2017

171020 Ho

Inhaltsverzeichnis

I Begründung.....	3
1. Geltungsbereich.....	3
2. Städtebauliche Situation/ Ziel der Planung.....	3
3. Verfahren.....	4
4. Übergeordnete Planung.....	4
Landesraumordnungsprogramm	4
Regionales Raumordnungsprogramm.....	4
Flächennutzungsplan	5
5. Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise	5
Art der baulichen Nutzung	5
Maß der baulichen Nutzung	6
Überbaubare Grundstücksfläche	7
Bauweise	7
6. Örtliche Bauvorschriften.....	7
7. Immissionsschutz.....	8
8. Umwelt.....	11
9. Erschließung.....	12
Schmutzwasserentsorgung	13
Oberflächenentwässerung.....	13
Verkehr	14
10. Brandschutz.....	14
11. Denkmalschutz	15
12. Altlasten.....	15
13. Städtebauliche Werte.....	16
14. Kosten	16
15. Abwägung.....	16
II Umweltbericht.....	17
III Zusammenfassende Erklärung.....	17

I Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich der Ratsherrenstraße und verläuft Richtung Norden entlang der Straße ‚Auf dem Brinke‘ bis zum ‚Küsterkamp‘. Im Westen schließt der Geltungsbereich westlich des Feuerwehrhauses ab. Der Planungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:

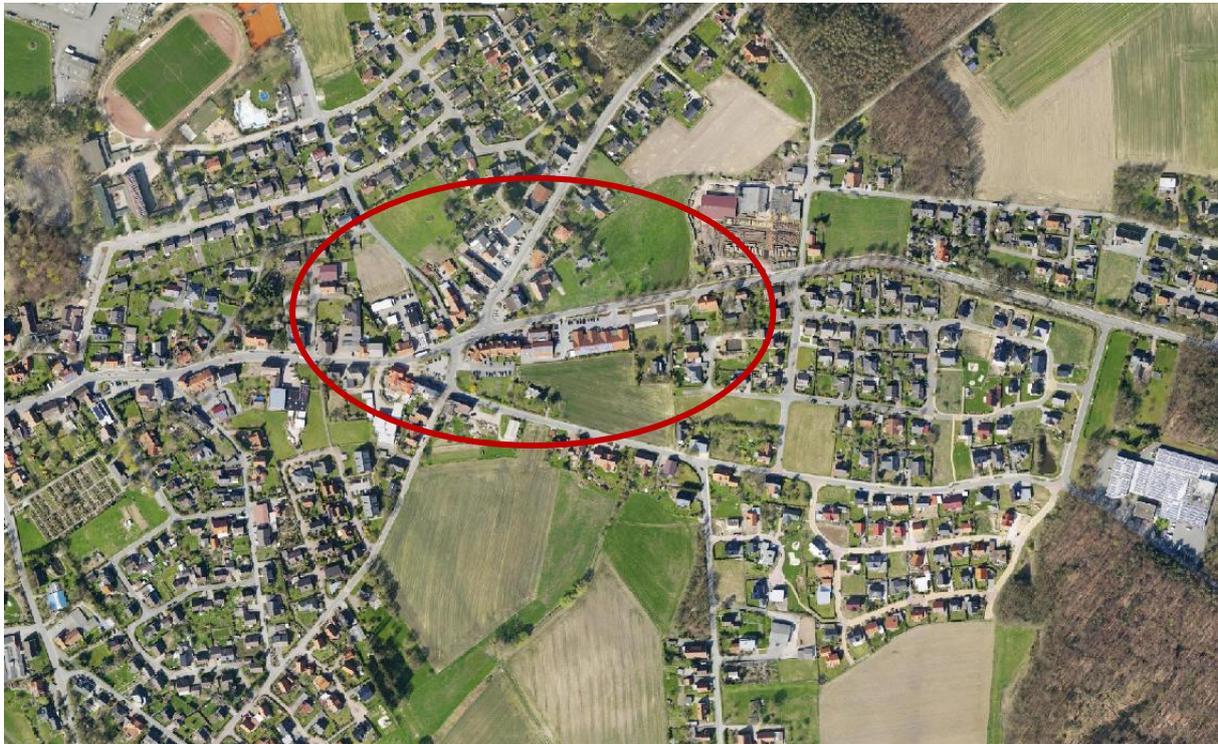
Gemarkung Döhren, Flur 2, Flurstücke 5/14, 7/11, 7/13, 7/17, 7/19, 7/23, 7/24, 7/32, 7/34, 7/35, 7/36, 7/37, 7/38, 7/39, 7/41, 7/42, 178/9, 178/14, 181/21, 182/22, 182/25, 182/27, 182/28, 182/30, 182/32, 182/33, 188/1, 190/18, 190/24, 190/25, 191/1, 208/8, 210/6, 210/7, 210/11, 210/12, 210/14,

Gemarkung Krukum, Flur 9, Flurstücke 4/1, 4/3, 4/10, 4/12, 52/2, 52/7, 85/4, 86/3, 86/5, 86/6, 88/3, 88/5, 87, 89/1, 90/2, 91/1, 93/3, 111/1, 113/6, 114/7, 115,2, 116/4, 157/1, 164,

Gemarkung Krukum, Flur 8, Flurstücke 7/46, 7/48, 7/47, 76/5, 110/9, 114/3, 119/2, 121/5, 121/6, 125/4, 126/7, 126/8, 128/5, 128/6, 128/9, 128/10, 130/12, 130/15, 130/16, 130/17, 133/16, 133/17, 133/18, 133/19, 134/21, 142/19, 149/5, 165/1, 166/1, 167/1, 168/1, 171, 172, 173/1, 173/2, 174/1, 175/1, 175/2, 176, 410/1, 410/2, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418/1, 418/3, 420.

Der Verlauf des Geltungsbereiches ist ebenfalls der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 114.122 m².



Luftbild des Geltungsbereiches

2. Städtebauliche Situation/ Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Ortskern Riemsloh wurde im Jahr 1981 aufgestellt und am 30.01.1982 rechtsverbindlich. Im Rahmen der Genehmigung der Satzung durch die übergeordnete Behörde wurden im Süd-Osten des Geltungsbereichs Flächen im Radius um einen landwirtschaftlichen Betrieb aufgrund der Geruchsmissionen durch Schweinehaltung aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

Mittlerweile wurde der Betrieb aufgegeben und die Immissionen durch die Landwirtschaft bestehen nicht mehr. Weiterhin werden immer häufiger Anfragen bezüglich einer weiteren, verdichteten oder neuen Bebauung in diesem Bereich an die Stadt Melle gerichtet.

Aus diesem Grund sollen nun vor allem die zuvor aus der Genehmigung herausgenommenen Flächen im Rahmen dieser Bauleitplanung überarbeitet werden. Ziel ist, zum einen die Verdichtung der bestehenden und bereits bebauten Grundstücke zu ermöglichen, zum anderen sollen unbebaute Grundstücke noch einmal überplant werden, um sie einer Nutzung zuzuführen. Insbesondere in den zentralen Bereichen des Ortskerns Riemsloh ist eine Verdichtung in Zeiten des demographischen Wandels aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und wünschenswert.

Aus diesem Grund findet derzeit, initiiert durch den Stadtteil selbst und gefördert im Rahmen des „Zukunftsfonds Ortskernentwicklung“ durch den Landkreis Osnabrück und die Stadt Melle, eine PlanerWerkstatt zur Erstellung eines Masterplanes „Riemsloh für Jung und Alt“ statt. Folglich ist es nicht nur eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung, vielmehr möchten die Bürger Riemslohs selbst Ihr Stadtteilzentrum erhalten.

Im Rahmen dieser Planung soll der bereits über 30 Jahre alte Bebauungsplan den derzeitigen und zukünftigen Nutzungsansprüchen angepasst werden, um eine Nachverdichtung und damit eine flächenschonende Entwicklung auch im Sinne des Baugesetzbuches zu erreichen.

So sollen vor allem die Baugrenzen und Baulinien überarbeitet werden. In Teilen ist sicher auch die Anpassung der Art der Nutzung gemäß der Baunutzungsverordnung angezeigt, da sich Gebiete über die Jahrzehnte anders entwickelt haben, als es die Bauleitplanung vorgesehen hat. Im Rahmen der Planung ist ebenfalls eine örtliche Bauvorschrift erlassen worden, da sich diese Planung in bereits bestehenden Siedlungsstrukturen befindet und die neuen Baukörper in die vorhandenen Strukturen integriert werden sollen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Ortskern Riemsloh – 3. Änderung“ wird im Normalverfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 19.10.2015 bis einschließlich 20.11.2015 öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 03.07.2017 bis einschließlich 04.08.2017.

4. Übergeordnete Planung

Landesraumordnungsprogramm

Die Stadt Melle ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als Mittelzentrum dargestellt. Folglich kommt Melle gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 die Aufgabe zu, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur sollen die Siedlungsstrukturen gesichert und weiterentwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden (siehe LROP Abschnitt 2.1 Ziffer 02).

Damit entspricht die Planung den Vorgaben des LROP.

Regionales Raumordnungsprogramm

Die Stadt Melle ist gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück 2004 -Teilfortschreibung 2010 und 2013- (RROP) als Mittelzentrum dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Siedlungsfläche und Nachversorgungszentrum ausgewiesen. Weiterhin befinden sich in Riemsloh ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung, ein regionalbedeutsamer Wanderweg und mit der Landesstraße 91 eine regionalbedeutsame Straße.

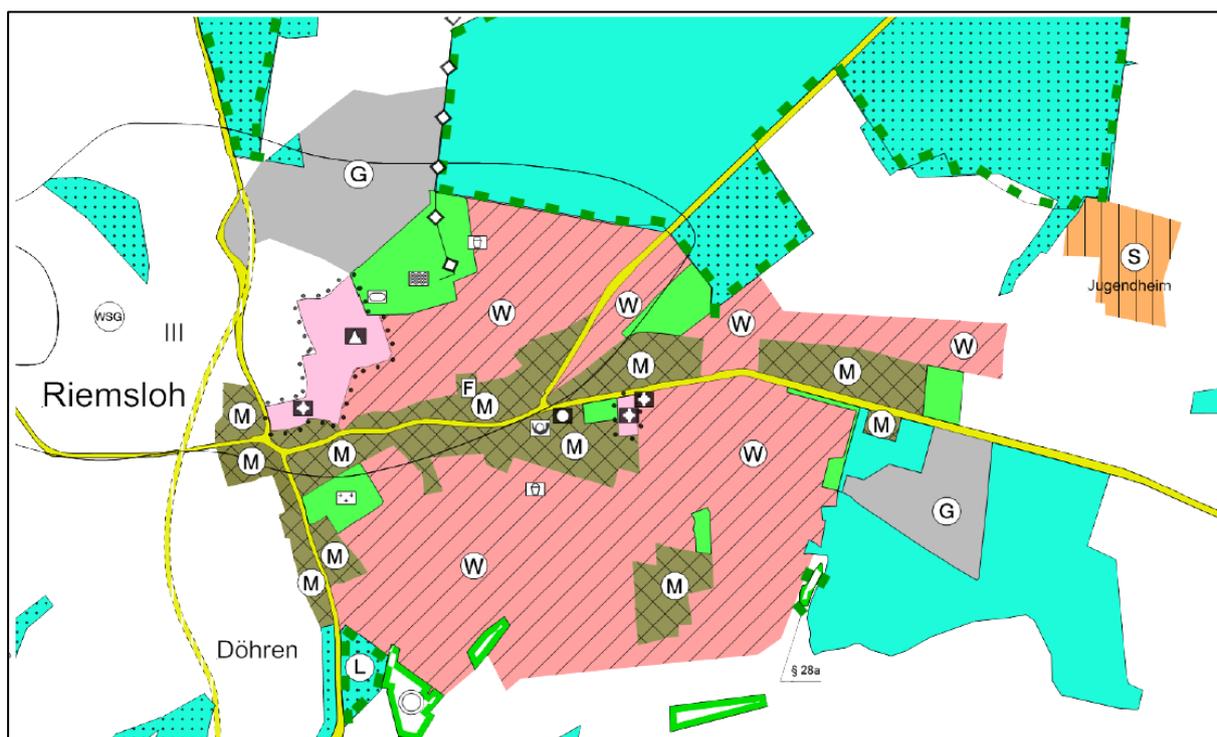
Nach dem RROP ist die Siedlungsentwicklung auf die Auslastung vorhandener Versorgungseinrichtungen und auf den örtlichen Bedarf auszurichten. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen [...] hat der zentralörtlichen Funktion und Größe der Gemeinde zu entsprechen (Abschnitt D1.5 Ziffer 05). Gemäß Abschnitt D 1.5 Ziffer 07 ist die Siedlungsentwicklung so zu gestalten und weiterzuentwickeln, dass ihre besondere Eigenart

erhalten bleibt. Der Innentwicklung der Gemeinden ist Vorrang zu geben, also im baulichen Zusammenhang vorrangig zu planen.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung soll eine Nachverdichtung der bestehenden Strukturen erreicht werden, was folglich den oben angeführten Punkten des RROP vollständig entspricht.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde im Jahr 2004 neu aufgestellt und stellt für den Geltungsbereich Fläche für Wohnen und gemischte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot wird für alle Flächen eingehalten. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht notwendig.



Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplanes

5. Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

Nördlich und südlich der Landesstraße 91 (Herforder Straße/ Alt Riemsloh) sind Mischgebiete festgesetzt worden. Dies entspricht zum einen dem Flächennutzungsplan der Stadt Melle, zum anderen stellt sich das Gebiet insgesamt derzeit als eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe in diesem Bereich dar. Weiterhin ist diese Entwicklung zudem planerisch durchaus wünschenswert. Hier hat sich in den vergangenen Jahrzehnten das Stadtteilzentrum von Riemsloh entwickelt und diese Entwicklung soll im Rahmen dieser Bauleitplanung erhalten und gestärkt werden. Ziel ist es, den Ortskern Riemsloh als solchen in diesem Bereich zu erhalten und auszubauen. Es wird ein Mischgebiet ausgewiesen, da insbesondere die Stadtteile im Ortskern eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe benötigen, um diesen lebendig zu halten und verschiedene Nutzungen etablieren zu können. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO (ausnahmsweise) zulässigen *Vergnügungsstätten*, zu welchen u. a. Spielhallen, Nachtbars und Bordelle gezählt werden können, sind ausgeschlossen. Durch die typischen atmosphärischen Begleiterscheinungen dieser Nutzungen wie z.B. Besucherverkehr oder ein eventuell durch diese Anlagen hervorgerufenen (Angst-)Umfeld, wäre das Entstehen eines zwielichtigen Rufs für das Quartier zu befürchten, der den so genannten Trading-Down-Effekt nach sich ziehen könnte. Insbesondere aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung sind Vergnügungsstätten

auszuschließen. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten ist, wie oben beschrieben, eine wichtige Maßnahme zur Erhaltung der Ortskerns mit seinen Funktionen aus Wohnen und Gewerbe.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im weiteren Verlauf nördlich und südlich der Landesstraße befinden sich Wohngebiete, die im Flächennutzungsplan der Stadt Melle dargestellt sind und auch als solche genutzt werden. Diese Bereiche sollen im Rahmen dieser Bauleitplanung für eine Nachverdichtung weiterer Wohnbebauung zugänglich gemacht werden. Entlang der Ratsherrenstraße wird bereits eine Wohnanlage für barrierefreies Wohnen errichtet. Zudem entstehen Bauplätze für Einfamilienhäuser. Westlich und östlich der Wellingstraße sollen die Baufelder flexibel gestaltet werden, so dass eine Nachverdichtung möglich ist.

So ist eine Entwicklung nahe des Stadtteilzentrums mit weiterer Wohnbebauung für Jung und Alt möglich und planerisch wünschenswert.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind in den Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen. Durch die Größe der Gebiete als auch deren Erschließung, z.T. durch Wendehammer o. ä., sind Tankstellen in diesen Bereich problematisch zu etablieren, da von Ihnen auch immer Gefahren ausgehen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Mischgebiete entlang der Landesstraße 91 werden hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung in eine zwei- und dreigeschossige Bauweise unterschieden, um die vorhandenen Strukturen städtebaulich zu erhalten und eine Erweiterung dennoch zu ermöglichen. Hier soll die klare Gestaltung entlang der Landesstraße gestärkt werden. Im Bereich der Straße Alt-Riemsloh zwischen Wellingstraße und Feuerwehr (Hausnummer 47 bis 55 und 36 bis 42) ist beidseitig eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt worden. Hierzu erfolgt eine Beschränkung durch die Festsetzung einer Firsthöhe von maximal 10 Metern, damit ist ein zusätzliches Staffelgeschoss o. ä. im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich und die Höhe wird auf das bestehende Maß entlang der Landesstraße beschränkt. In diesem Bereich gibt es konkrete Vorstellungen von Gewerbetreibenden, die ihren Betrieb erweitern möchten. Zudem handelt es sich hier um den Kern, die Mitte des Ortskerns. Durch die maximale dreigeschossige Bauweise wird dieser Kern auch baulich als solcher dargestellt, wobei durch die Beschränkung der Firsthöhe ein herausragen der Baukörper vermieden wird. Damit bleibt die Höhenentwicklung harmonisch.

Für die davon östlich und westlich gelegenen Mischgebiete wird eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. In Richtung Osten geht der Ortskern in die freie Landschaft über, hier ist eine Abstufung der Geschossigkeit aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und sachgerecht. In Richtung Westen schließt sich die vorhandene Bebauung an, die auch in dieser Richtung im weiteren Verlauf aus dem Ortskern herausführt. Aus diesem Grund wird auch hier eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt, um den Eingang zum Ortskern zu erhalten und einen Übergang zur Ortskernmitte auch städtebaulich darzustellen. So ergibt sich aus städtebaulicher Sicht ein harmonisches Gesamtgefüge im Ortskern. Städtebauliche Spannungen sind aufgrund des dargestellten Sachverhalts durch das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung nicht zu erwarten. Folglich soll der Ortskern in Bezug auf die bestehenden Betriebe gestärkt und eine Nachverdichtung ermöglicht werden. So ist es Ziel der Stadt Melle, den Ortskern von Riemsloh durch die Volumen der Gebäude auch baulich zu stärken und diesen Bereich in seiner Baumasse mit zwei- und dreigeschossigen Gebäuden von den dahinterliegenden Wohngebieten abzugrenzen.

Innerhalb der Wohngebiete ist eine eingeschossige Bauweise vorgesehen, die sowohl den vorhandenen Gebäuden in der Umgebung als auch der gesamten Ortstypik entspricht. So ist es planerisch möglich, den Übergang in die angrenzenden Wohngebiete bis hin zur freien Landschaft vom Ortskern ausgehend zu gestalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wurde für die Mischgebiete mit zweigeschossiger Bauweise eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der maximalen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. Zudem ist durch die Regelungen der BauNVO eine weitere Überschreitung unter anderem durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 zulässig. Damit erhöht sich die Überbaubare Grundstücksfläche auf maximal 0,8. Diese Baumasse ist aufgrund des Stadtteilzentrums aus städtebaulicher Sicht eine, diese Strukturen fördernde, Möglichkeit. Weiterhin wird, wie bereits oben beschrieben, der Ortskern durch die Baumasse ebenfalls von den angrenzenden Wohngebieten abgegrenzt und bietet so die Möglichkeit, eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe zu fördern.

Im Bereich der dreigeschossigen Bauweise wird in Bezug auf die GFZ die Obergrenze von 1,2 ausgeschöpft. Um hier auch den Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO gerecht zu werden beschränkt sich die GRZ in diesem Bereich auf 0,4. Durch die Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen ergibt sich hier eine maximale GRZ von 0,6. Auch hier werden im Rahmen der Dreigeschossigkeit die Vorgaben der BauNVO vollständig ausgenutzt.

Im Rahmen der zweigeschossigen Bauweise ergibt sich damit eine Nachverdichtung in der Fläche. Für die höheren Gebäude im Teilbereich an der Straße Alt Riemloh ergibt sich damit eine Verringerung des Flächenverbrauchs. Somit ist aus städtebaulicher Sicht ein Gleichgewicht in diesem Zusammenhang hergestellt worden. Eine weitere Überschreitung der GRZ oder GFZ in diesen Bereich ist aufgrund des dargestellten Sachverhalts aus städtebaulicher Sicht nicht sachgerecht.

In den Wohngebieten ist die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der maximalen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. Im Übergang zu den weiteren Wohngebieten ist hier eine Abstufung von der Baumasse der Mischgebiete vorhanden, die die einzelnen Gebiete untereinander strukturiert und Riemloh in diesem Bereich in den unterschiedlichen Nutzungen gestaltet.

Des Weiteren werden in den Misch- als auch den allgemeinen Wohngebieten Baugrenzen festgesetzt, die sich zum einen an den bestehenden Gebäuden orientieren, zum anderen aber genügend Spielraum für Erweiterungen und Nachverdichtungsmöglichkeiten eröffnen. Das Ziel dieses Bebauungsplanes ist, wie oben beschrieben, eine Nachverdichtung in den bestehenden Strukturen zu erreichen, folglich dienen die festgesetzten Baugrenzen dem grundlegenden Ziel dieser Bauleitplanung. Die Ausweisung von Baulinien ergibt sich aufgrund der vorhandenen Bebauung, auch im Bereich der Landesstraße 91, nicht. Hier werden die Baugrenzen vornehmlich auf den Bestand beschränkt bzw. rücken in Kreuzungsbereichen z. T. vom Bestand ab, da hier bei einer neuen Bebauung ein besserer Einblick in die Kreuzung gewährleistet werden soll. Hier wurde den Anregungen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr als auch dem Tiefbauamt gefolgt. Aufgrund der engen und unübersichtlichen Situation sollte bei einem Neubau die Lage der Baugrenze konsequent umgesetzt werden, da sie hier aus Sicht der Stadt Melle einen Grundzug der Planung darstellt.

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese stellt sich im Plangebiet tatsächlich dar. Die vorhandenen Strukturen lassen keine andere Festsetzung in diesem Bereich zu, da die Umsetzung des Bebauungsplanes sonst nicht gewährleistet werden könnte. Weiterhin soll die vorhandene Gestaltung im Rahmen dieses Bebauungsplanes gesichert und weiterentwickelt werden. Aus diesem Grund ist die Ausweisung der offenen Bauweise von zentraler Bedeutung für das Ziel dieser Planung.

6. Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden örtliche Bauvorschriften über die Dachform festgesetzt, um den Gebietscharakter zu erhalten. Bei dem Plangebiet handelt es sich um den bestehenden und gewachsenen Ortskern von Riemloh. Dieser soll, wie es auch das Ziel der Planung ist, in seiner Struktur erhalten bleiben. Die Dachneigung ist im

gesamten Geltungsbereich in der formulierten Form vorhanden. Die Strukturen bilden die Grundlage für die Festsetzung dieses gestalterischen Elements. Die Mindestneigung von 25° ergibt sich aus dem Bestand des Ortskerns. Ziel ist die Integration der Neubauten in die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur, ohne eine moderne Bauweise in diesem Bereich zu verhindern. Für Pult- und Zeltdächer wird eine Mindestneigung von 15° festgesetzt. Es sind derzeit im bestehenden Gebiet alle Dachformen vorhanden. So sollen auch Pult- und Zeltdächer weiterhin möglich sein. Die Festsetzung ist für die Hauptgebäude getroffen worden. Damit sind Nebenanlagen nicht betroffen. Weiterhin können auch kleinere, untergeordnete Gebäudeteile mit einer anderen Dachneigung errichtet werden.

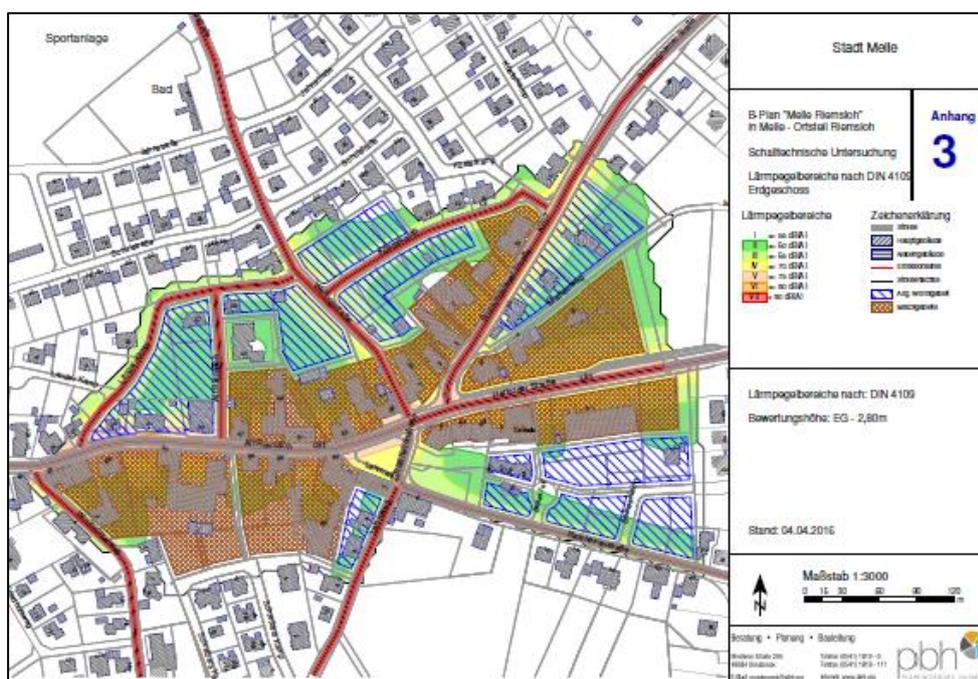
Im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes als auch der Gestaltung sind Flachdächer mit einer Begrünung herzustellen. Diese Festsetzung wurde auch für Garagen sowie An- und Vorbauten getroffen. Die Dachbegrünung übernimmt unter anderem die Funktion zur Regenrückhaltung und der Wärmespeicherung bei Sonneneinstrahlung. Zudem hat sie insbesondere im dörflich-ländlichen Bereich eine gestalterische Funktion und dient einer besseren Integration in das Siedlungs- und Landschaftsbild. Im Rahmen der Abwägung wurde eine Ausnahme für die Begrünung getroffen. So sind die Teilflächen der Flachdächer nicht zu begrünen, auf der Photovoltaik- oder Solaranlagen errichtet werden. Eine Dachbegrünung ist technisch für Bereich mit Photovoltaik- oder Solaranlagen nicht sinnvoll. Es wird für diese Flächen auch kein Ausgleich an anderer Stelle gefordert, da dies insbesondere bei Einfamilienhäusern nicht nachweisbar sein wird. Weiterhin sind Photovoltaik- und Solaranlagen auch im Sinne der Umwelt- und Klimaschutzes zu sehen, dass sich hier eine Ausnahme von der Festsetzung einer Dachbegrünung im Rahmen der Abwägung vertreten lässt.

Auf die Regelung weiterer Gestaltungselemente wie Farben und Materialien wird in diesem Zusammenhang verzichtet, da bei der Gestaltung der Neubauten durchaus gestalterische Spielräume erhalten bleiben sollen.

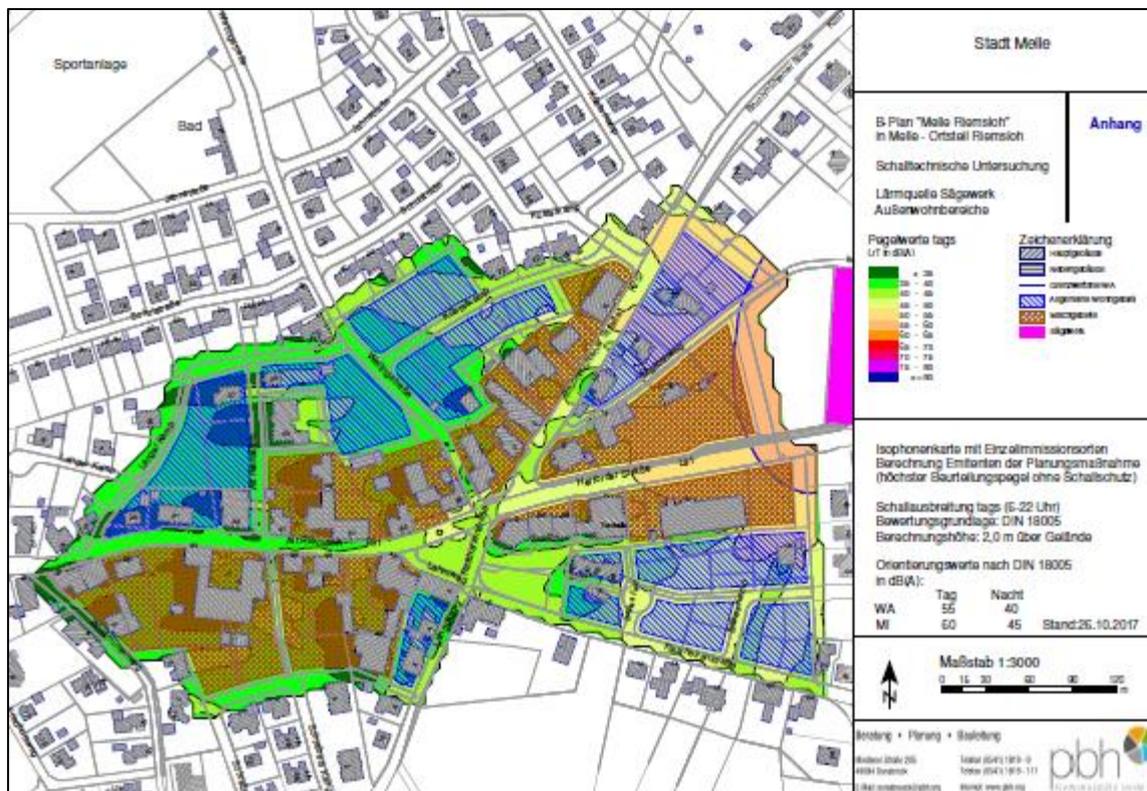
7. Immissionsschutz

Bezüglich des Immissions- und Emissionsschutzes innerhalb des Plangebietes wurde im Rahmen des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurden Festsetzungen getroffen.

So muss zum Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III, IV und V für Neubauten bzw. bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die erforderlichen durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) eingehalten werden.



Als Emission wurde ein Flächenschallpegel für typische Betriebsformen von Sägewerken in Ansatz gebracht. Dieser beträgt 69 dB(A)/m² und beinhaltet u.a. Säge, Hobelwerk, Freilager, Sortieranlage, Stablerbetrieb und wurde der Literatur „Schallemissionen von Betriebstypen mit Flächenwidmung“ des Umweltbundesamtes, Wien, 2002 entnommen.



Aus der Graphik wird deutlich, dass die Orientierungswerte für ein Mischgebiet nicht überschritten werden. Nur am nördlichen Rand ist eine minimale Fläche des allgemeinen Wohngebiets betroffen, die aber so klein, ist, dass sie lediglich den Ran der Baugrenze berührt. Damit sind aufgrund der Berechnungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.

8. Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind in einem Umweltbericht die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die genaueren Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB. Neben dieser Verpflichtung, die aus dem BauGB resultiert, ist der Eingriffsregelung nach § 5 f des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) Rechnung zu tragen. Um die gesetzlichen Anforderungen einzuhalten, wird im Verfahren zum Bebauungsplan ein Umweltbericht erstellt, in welchem auch die Eingriffsregelung bearbeitet wird. In diesem Zusammenhang werden die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Landschaft/Erholung, Klima und Luft sowie Kultur und Sachgüter bearbeitet. Die Inhalte sind gemäß der getroffenen Festsetzung auch Inhalt des Bebauungsplanes, um die Eingriffsregelungen und weiteren Maßnahmen, die im Umweltbericht dargestellt sind, durch die Planzeichnung bzw. die entsprechenden Festsetzungen zu sichern.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans kommt es im Vergleich zur Ursprungsplanung zu einer Nutzungsintensivierung sowie durch eine Anpassung der Grundflächenzahl in Teilen der Mischgebiete, einer Vergrößerung der überbaubaren Flächen, einer Rücknahme öffentlicher Grünflächen und zusätzlichen Verkehrsflächen zu einer Erhöhung des

Versiegelungsgrades. Schutzgutbereiche mit einer besonderen Bedeutung sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Die im Plangebiet vorhandenen Denkmäler (Ehrenmal nördlich der Straße „Alt Riemsloh“; Baudenkmal westlich der Kreisstraße 207) werden nicht durch die vorliegende Planung beeinträchtigt. Durch die geplante Nutzungsintensivierung bzw. die ermöglichte Nachverdichtung kommt es durch die Überplanung von bislang als Freiflächen festgesetzten oder in der Realnutzung landwirtschaftlich bzw. als Hausgärten genutzten Flächen zu einem Funktionsverlust für Tier- und Pflanzenarten durch Änderung bzw. Zerstörung der vorhandenen Biototypenausstattung.

Mit der vorliegenden Planung ist innerhalb der genehmigten Bereiche der Ursprungsplanung keine zusätzliche bzw. über die bisherigen planungsrechtlich abgesicherten Festsetzungen hinausgehende Versiegelung möglich. Innerhalb der bislang nicht genehmigten Teilbereiche der Ursprungsplanung führt die vorliegende Planung gegenüber dem derzeitigen Zustand zu einer rein rechnerischen zusätzlichen Versiegelung von ca. 5.700 m².

Der Verlust (Versiegelung und sonstige Überplanung von Biotopen / Freiflächen) stellt einen Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung dar. Die Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG ist somit anzuwenden. Die Grundlage der Bewertung stellt das Osnabrücker Kompensationsmodell (Landkreis Osnabrück, 2016) dar. Eine Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. 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 Stadt Melle beabsichtigt die Kompensation des bestehenden ökologischen Defizits in Höhe von **9.463 Werteinheiten** über Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft nachzuweisen. Die Kompensation des ökologischen Defizits erfolgt über Flächen des Kompensationsflächenpools „Gut Ostenwalde“.

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes wurde ein Artenschutzbeitrag erarbeitet. Die geplante Nachverdichtung bedingt in erster Linie einen Verlust von Nahrungsflächen für die potentiell vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten. Zur Minimierung bzw. Vermeidung werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen (Dachbegrünung von Flachdächern, Festsetzung privater Grünflächen) getroffen. Zudem werden für Mehlschwalben südöstlich des Plangebiets Nisthilfen errichtet, um einem Verlust von Fortpflanzungsstätten durch Neubauten frühzeitig entgegenzuwirken. Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen sowie allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen, wie der zeitlichen Festsetzung einer möglichen Baufeldräumung und Kontrollierung der Gebäude vor Abrissmaßnahmen (siehe Umweltbericht, Kapitel 9.3.4) kann ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verhindert werden.

9. Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die bestehenden Netze sichergestellt. Da hier eine Planung im Bestand erfolgt, sind die entsprechenden Leitungen bereits vorhanden. Im Nord-Osten des Plangebiets wird seitens der Westnetz GmbH eine Trafostation geplant, die in die Planzeichnung aufgenommen wird.

Ebenfalls die Telekommunikationsanlagen sind vorhanden und können weiterhin im Bestand genutzt werden.

Das Plangebiet befindet sich zu einem maßgeblichen Teil innerhalb der Schutzzone III des festgelegten Wasserschutzgebietes Riemsloh (Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 16/2013, 31.08.2013). Das Wasserschutzgebiet dient dem vorbeugenden Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Die Ausweisung von Baugebieten zur Wohnbebauung unterliegt der wasserrechtlichen Genehmigungspflicht gemäß dieser Verordnung. Die Ausweisung von Gewerbemischgebieten ist innerhalb des Wasserschutzgebietes verboten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich aus der Schutzgebietsverordnung weitere Genehmigungspflichten und Beschränkungen ergeben (z.B. Lagerung wassergefährdender Stoffe, Bodeneingriffe, Errichten von Gebäuden). Die Nutzung von Erdwärme ist im Schutzgebiet nur eingeschränkt zulässig.

In jedem Fall ist bei Fremdleitungen jeglicher Art darauf zu achten, dass diese bei eventuellen Bauarbeiten nicht beschädigt werden. Die jeweiligen Versorgungsunternehmen sind vor dem Beginn einer Baumaßnahme über diese zu informieren. Auch die Erschließung im Bereich nördlich der Ratsherrenstraße ist bereits abgestimmt. Die Versorgung kann durch die angrenzenden Leitungen erfolgen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes wird durch die bestehenden Netze sichergestellt. Da hier eine Planung im Bestand erfolgt, sind die entsprechenden Leitungen bereits vorhanden.

Auch hier hat bereits eine Abstimmung bezüglich der Erschließung des Bereichs nördlich der Ratsherrenstraße stattgefunden. Die Versorgung kann durch die vorhandenen Leitungen erfolgen.

Entwässerungsmöglichkeiten sind ganz überwiegend durch bestehende Schmutz- und Regenwasserkanäle gegeben. Lediglich im „Markenweg“ ist nur bis Haus-Nr. 6 ein Schmutzwasserkanal vorhanden; eine öffentliche Regenwasserkanalisation ist dort gar nicht verlegt. Der Schmutzwasserkanal in der „Wellingstr.“ beginnt erst nördlich der Einmündung „Küsterkamp“.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes wird durch die bestehenden Netze sichergestellt.

Da hier eine Planung im Bestand erfolgt, sind die entsprechenden Leitungen bereits vorhanden, lediglich im „Markenweg“ ist keine öffentliche Regenwasserkanalisation verlegt. Der Stadt Melle ist im Jahre 1973 eine wasserbehördliche Erlaubnis, das Oberflächenwasser aus dem OT Riemsloh in die Gewässer einzuleiten, erteilt worden. Da nicht alle nunmehr zur Bebauung vorgesehener Flächen in den Antragsunterlagen als versiegelte Fläche berücksichtigt sind, ist für diese Flächen der schadlose Abfluss noch nachzuweisen. Dies erfolgt nach diesem Bauleitplanverfahren.

Im Bereich nördlich des Schreibers Kamp ist zusätzliches Niederschlagswasser gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers ist auf den betroffenen privaten Grundstücken einzurichten und vorzuhalten. Die wasserwirtschaftlichen Grundlagen für eine entsprechende Bemessung sind rechtzeitig mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle abzustimmen.

Auf den Flächen Markenweg/ Herforder Straße ist die Verlegung von Schmutz- und Regenwasserkanälen für die weitere Erschließung des Mischgebiets erforderlich. Als Vorflut stehen nur begrenzt öffentliche Kanäle zur Verfügung. Im Markenweg liegt nur ein Schmutzwasserhausanschluss DN 150 bis Haus-Nr. 6. Öffentliche Kanalisation ist z. Zt. nicht vorhanden. In der Herforder Straße ist die öffentliche Kanalisation zu erweitern bzw. zu verlängern, da nur begrenzt vorhanden. Im Generalentwässerungsplan ist dieses Gebiet nur mit einem Befestigungsgrad von 35 % berücksichtigt. Zusätzliches Niederschlagswasser, das hier aufgrund des höheren Befestigungsgrades anfällt, ist gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers ist auf den betroffenen privaten Grundstücken einzurichten und vorzuhalten. Die wasserwirtschaftlichen Grundlagen für eine entsprechende Bemessung ist rechtzeitig mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle abzustimmen. Das anfallende Niederschlagswasser ist insgesamt Richtung Herforder Straße abzuleiten.

Am Küsterkamp ist ebenfalls die Verlegung von Schmutz- und Regenwasserkanälen für die weitere Erschließung von Wohnbebauung erforderlich. Als Vorfluter stehen öffentliche Kanäle in der Wellingstraße zur Verfügung. Vor Planungsbeginn ist abzuklären, ob Teile der Grundstücksentwässerung von den Grundstücken Bruchmühlener Straße 1 – 9, aufgrund der Topografie ggf. durch das Plangebiet verlaufen.

Ein hydraulischer Nachweis der öffentlichen RW-Kanalisation für das betroffene Teilgebiet unter Berücksichtigung des Anschlusses aus der Bruchmühlener Straße ist in der Erschließungsplanung durchzuführen.

In Bezug auf den Bereich nördlich der Ratsherrenstraße kann die Versorgung durch die angrenzenden, vorhandenen Leitungen erfolgen. Als Vorflut stehen öffentliche Kanäle in der Ratsherrenstraße zur Verfügung.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass Teile des Bebauungsplans innerhalb der Schutzzone III des festgelegten Wasserschutzgebiets Riemsloh (Amtsplatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 16/2013, 31.08.2013) liegt. Aus der Wasserschutzverordnung können Genehmigungs- und Verbotstatbestände entstehen. Weitere Informationen hierzu sind bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Die Grenze des Schutzgebiets ist in der Planzeichnung dargestellt. Ein entsprechender Antrag auf Genehmigung im Rahmen des Wasserschutzgebiets wurde bei der Unteren Wasserbehörde gestellt.

Verkehr

Überregional ist Riemsloh durch Straßen von regionaler Bedeutung. Dies sind im Einzelnen die Landesstraße 91, die Landesstraße 83 und die Kreisstraße 207 an das Verkehrsnetz angeschlossen. Die weitere Erschließung der im Geltungsbereich liegenden Flächen erfolgt durch bestehende Gemeindestraßen der Stadt Melle.

Die Bestandsstraßen im Plangebiet wurden übernommen. Aufgrund der Stellungnahmen des Stadtbrandmeisters und des Tiefbauamtes wurde eine bestehende Zuwegung im Westen des Plangebiets nördlich der Straße Alt Riemsloh auf 5,50 Meter verbreitert.

Im Weiteren wurde im Bereich des Markenwegs eine Verbreiterung der Straße planungsrechtlich ermöglicht, um hier eine Erschließung aufgrund der neugeschaffenen Bebaubarkeit zu ermöglichen.

Die Baugrenzen wurden entsprechend den Stellungnahmen des Tiefbauamtes und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im maßgeblichen Teilen, wie Kreuzungsbereichen, auf den Bestand angeglichen, um eine bessere Einsicht in die Kreuzung zukünftig zu gewährleisten. Aufgrund der Festsetzung als Baugrenze ist ein weiteres Zurückspringen einer späteren Bebauung immer gegeben.

Eine zusätzliche Erschließung erfolgt im Bereich „nördlich der Ratsherrenstraße“. Hier werden neue Straßen zur Erschließung des ausgewiesenen Wohngebiets errichtet, um eine Nachverdichtung in diesem Bereich ortskernnah zu ermöglichen. Der Anschluss der neuen Straßen erfolgt über die bestehenden Straßen „Ratsherrenstraße“ und „Cornetsstraße“.

Im Süd-Osten des Geltungsbereichs ist nördlich der Ratsherrenstraße eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Bushaltestelle“ geplant, die ein gefahrloses Wenden der Busse in diesem Bereich ermöglichen soll. Die Planung ist bereits mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle abgestimmt und Fördermittel für den Umbau dieses Bereichs bewilligt.

10. Brandschutz

Hier ist anzumerken, dass die Planung auch hier im Bestand des Ortskerns Riemsloh erfolgt. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass der Brandschutz durch die bestehenden Leitungen und Strukturen in diesem Bereich gesichert ist.

Die Freiwillige Feuerwehr Melle teilt in diesem Zusammenhang mit, dass die mit dieser Bebauungsplanänderung beabsichtigte Zunahme der baulichen Nutzung mit dem vorhandenen Einsatzwert und den Möglichkeiten der zuständigen Ortsfeuerwehr Riemsloh und im Zusammenwirken mit den benachbarten Ortsfeuerwehren nach dem derzeitigen Kenntnisstand abgedeckt werden kann. Der Prüfbericht über die Löschwasserversorgung des Ortsbereiches Krukum vom 06.12.1978 (lfd. 6) ist zu beachten.

Weiterhin weist der Stadtbrandmeister in seiner Stellungnahme daraufhin, dass der Geltungsbereich im Löschwasserdeckungsgebiet 6 liegt, in dem das Freibad als unabhängige Löschwasserentnahmestelle ausgewiesen ist. Hier ist darauf zu achten, dass das Wasser ganzjährig zur Verfügung steht, so dass die unabhängige Löschwasserversorgung auch im Winter genutzt werden kann. Im

Löschwasserdeckungsbereich 6 ist der notwendige Löschwasserbedarf mit 600 cbm ermittelt worden. Auf Grund der zwischenzeitlich bereits zugenommenen und der nunmehr zusätzlich geplanten Zunahme der baulichen Nutzung ist der notwendige Löschwasserbedarf mit zusätzlichen 200 cbm also insgesamt 800 cbm sicher zu stellen.

Der äußerste östliche Teil des Bebauungsplangebietes zwischen der Ratsherrenstraße und Herforder Straße wird vom Löschwasserdeckungsbereich 2 des Ortsbereiches Döhren erfasst. In diesem Zusammenhang weist die Freiwillige Feuerwehr noch einmal darauf hin, dass im Rahmen des Bauvorhabens im Bereich Kamerun ein zusätzlicher Löschwasserteich errichtet werden sollte. Diese Forderung ist ein bestehender Anspruch der Feuerwehr und kann nicht allein im Rahmen dieser Bauleitplanung umgesetzt werden.

Hinsichtlich der Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung für den Erstangriff durch die öffentliche Wasserversorgung wird vorausgesetzt, dass die Wasserleitungen in allen Bereichen des Plangebietes entsprechend der DVGW Richtlinie W 405 ausgelegt und ausreichend mit Hydranten im Abstand von höchstens 150 ausgestattet sind.

Im Rahmen der Beteiligung wurde seitens der Feuerwehr angemerkt, dass die Zuwegung nördlich der Straße Alt Riemsloh im weiteren Verlauf nach der Einmündung Langer Kamp derzeit in seiner Breite nicht ausreichend bemessen ist. Aus diesem Grund wurde die Planung dazu genutzt die Straßenbreite auf 5,50 m zu erweitern und so im Laufe der Zeit eine angemessene Zuwegung zu erreichen. Dies sollte bei Baugenehmigungsverfahren etc. Berücksichtigung finden.

11. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Denkmale. Ein Ehrenmal nördlich der Straße ‚Alt Riemsloh‘ im Westen des Plangebiets und ein Baudenkmal im Nordosten des Geltungsbereichs westlich der Kreisstraße 207. Die Darstellung wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Denkmale sind durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Denkmalschutz in diesen Bereichen zu beachten ist.

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden ebenfalls keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

12. Altlasten

Im Geltungsbereich befinden sich nach den Aussagen der Unteren Bodenschutzbehörde, Landkreis Osnabrück, insgesamt 2 Altstandorte, die auch in der Planzeichnung dargestellt sind.

Am Altstandort „Krukum; Alt Riemsloh 51“ (Katasternummer: 459 024 045 5 001/KRIS-Nummer: 74079240006) wurde im Zeitraum 1967 bis 1977 ein Kohlenhandel auf der Fläche betrieben. Das dafür genutzte ehemalige Lagergebäude wurde abgerissen und an gleicher Stelle ein Hotelgebäude errichtet. Im Zuge der Bauarbeiten wurde im Bereich der früheren Kohlelagerung der Boden ausgetauscht. Flüssige Brennstoffe wurden zu keiner Zeit auf dem Grundstück zu Verkaufszwecken gelagert. Der Hotelbetrieb läuft aktuell weiter.

Für das Grundstück besteht nach den Aussagen des Landkreises Osnabrück aufgrund der o.a. Erkenntnisse kein Verdacht auf bestehende Bodenverunreinigungen aus dem Kohlenhandelbetrieb.

Im Bereich des zweiten Altstandortes „Krukum; Alt Riemsloh 29“ (Katasternummer: 459 024 045 5 002/KRIS-Nummer: 74079240007) befand sich nach Aussage des Landkreises Osnabrück die Annahmestelle einer Wäscherei. Die Wäscherei wurde jedoch vor Ort nicht betrieben. Weiterhin befand sich ein Taxiunternehmen auf der Fläche. Über einen Großhandel für Holz, Baustoffe und Anstrichmittel ist nach den Aussagen der Unteren Bodenschutzbehörde nichts bekannt.

Auf Grundlage von hinterlegten Fotoaufnahmen sind in der örtlichen Gegebenheit ehemalige Werkstätten oder große Lagerflächen nicht zu vermuten. Möglicherweise ist der genannte Großhandel lediglich eine Melde- oder Büroadresse gewesen.

Die vorliegenden Erkenntnisse deuten nach den Einschätzungen des Landkreises auch hier nicht auf frühere gewerbliche Tätigkeiten auf dem Grundstück hin, die Bodenverunreinigungen verursacht haben könnten.

Damit ist zusammenfassend für beide Standorte festzuhalten, dass sie für die Bauleitplanung nicht von Bedeutung sind.

13. Städtebauliche Werte

Allgemeines Wohngebiet	35.857 m ²
Mischgebiet	53.825 m ²
Gemeinbedarfsfläche	3.166 m ²
Straßenverkehrsfläche	19.742 m ²
Grünfläche	1.532 m ²
Fläche des Geltungsbereichs	114.122 m²

*Die Werte sind gerundet

14. Kosten

Der Stadt Melle entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Kosten für die Erstellung von Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung sowie durch das Planverfahren selbst. Weitere Kosten für Ausgleichsmaßnahmen etc. können derzeit nicht abschließend beziffert werden.

15. Abwägung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06. Oktober 2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 10.10.2015 im Meller Kreisblatt. Die Beteiligung erfolgte vom 19.10.2015 bis einschließlich 20.11.2015. Im Rahmen der Auslegung hat kein Bürger Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 12.10.2015 über die Auslegung informiert. Von den 42 angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben 29 eine Stellungnahme abgegeben. Bei den Verbleibenden wird davon ausgegangen, dass sie in ihren Belangen nicht betroffen sind.

Es wurden keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Insbesondere von vom Tiefbauamt der Stadt Melle und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden Anregungen in Bezug auf die Baugrenzen und Baulinien zur besseren Einsehbarkeit in die Straßen vorgebracht. Diesen Anregungen wurde gefolgt und die Planzeichnung dahingehend verändert, um die Einsehbarkeit an Kreuzungen zu gewährleisten.

Der Hinweis der Wohnungsbau Grönegau zu den Eigentumsverhältnissen im Bereich der geplanten Bushaltestelle wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Melle hat Anträge zur Förderung der Errichtung der Bushaltestelle gestellt, die im Frühjahr 2016 positiv entschieden wurden. Die Stadt Melle wird nun mit der Wohnungsbau Grönegau über einen Ankauf der Fläche verhandeln. Entsprechende Haushaltsmittel werden zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund wird die Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung aufrechterhalten.

Die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden aufgrund der mittlerweile erbrachten Gutachten in wesentlichen Teilen verändert.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13. Juni 2017 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 01.07.2017 im Meller Kreisblatt. Die Beteiligung wurde vom 03.07.2017 bis einschließlich 04.08.2017 durchgeführt.

Im Rahmen der Auslegung hat ein Bürger eine Stellungnahme vorgebracht.

Bezüglich der Anregung zur Verlegung der Trafostation Am Küsterkamp wird der Anregung gefolgt und das Planzeichen verschoben. Der konkrete Standort ist dann zwischen dem Eigentümer und dem Versorger zu besprechen. Die Trafostation ist jedoch zur Erschließung des Gebiets erforderlich.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.07.2017 über die Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten. Von den 36 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 24 eine Stellungnahme abgegeben. Bei den Verbleibenden wird davon ausgegangen, dass sie in ihren Belangen nicht betroffen sind.

Aufgrund von Hinweisen des Landkreises Osnabrück und Gewerbeaufsichtsamtes wurde die schalltechnische Untersuchung um eine Betrachtung des angrenzenden Betriebes (Sägewerk) erweitert. In diesem Zusammenhang wurde deutlich, dass schon allein aufgrund des Abstandes, der Betriebsbeschreibung und der Nutzungsart des Gebiets keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Untersuchung wird den Beteiligten bei Übersendung der Abwägungsunterlagen zur Verfügung gestellt.

Der Landkreis Osnabrück, Untere Wasserbehörde, weist in seiner Stellungnahme daraufhin, dass die Grenze des Trinkwasserschutzgebiets geändert werden muss. Die neue Grenze wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem ist ein Antrag auf Genehmigung im Rahmen der Schutzgebietsverordnung für das Plangebiet erforderlich. Dieser wurde beim Landkreis Osnabrück gestellt.

Das Tiefbauamt weist in seiner Stellungnahme auf die Entwässerungssituation hin. Hierzu werden noch einmal Ausführungen in der Begründung gemacht, die sich auf einzelne Straßenzüge und Flächen des Geltungsbereichs beziehen. Zudem erfolgte ein Hinweis im Bebauungsplan.

Die Freiwillige Feuerwehr weist in ihrer Stellungnahme noch einmal auf die Löschwassersituation hin. Teile der Stellungnahme wurden bereits im Bebauungsplan berücksichtigt. Zudem wurden noch einmal Ausführungen in die Begründung aufgenommen und ein Hinweis im Bebauungsplan ist erfolgt. Damit wird den Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen.

Grundlegende Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgebracht.

Melle,

Der Bürgermeister

II Umweltbericht

(siehe hierzu gesonderter Teil „Umweltbericht“)

III Zusammenfassende Erklärung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Melle,

Der Bürgermeister