Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Hof Dierksheide“

Entwurfsbegründung

gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB

(Verfahren nach § 12 BauGB)

Datum: 2018-05-03
Projektnummer: 214160

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines 3
2 Geltungsbereich 3
3 Verfahren / Abwägung 4
4 Bestandssituation 5
5 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung 7
5.1 Regionales Raumordnungsprogramm 7
5.2 Flächennutzungsplan 8
5.3 Bebauungspläne 9
6 Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele 9
7 Innenentwicklung 10
8 Klimaschutz 10
9 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen 10
10 Immissionsschutz 12
10.1 Schallimmissionen (Verkehr und Gewerbe) 12
10.2 Geruchsimmissionen (Landwirtschaft) 12
11 Erschließung 12
11.1 Verkehrliche Erschließung 12
11.2 Technische Erschließung 14
12 Berücksichtigung der Umweltbelange 15
12.1 Umweltprüfung / Umweltbericht 15
12.2 Grünordnung 15
12.3 Eingriff / Ausgleich 16
12.4 Artenschutz 16
12.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange 17
13 Abschließende Erläuterungen 17
13.1 Altlasten / Altablagerungen 17
13.2 Kampfmittel 18
13.3 Denkmalschutz 18
13.4 Erschließungskosten 18
13.5 Bodenordnung und Realisierung 18
14 Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag 18
15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 19

ANLAGEN

- Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung (IPW; 2018-05-03)
- Artenschutzbeitrag Fledermäuse und Avifauna (Dense & Lorenz vom August 2016)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW; 2017-03-17)
- 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, 2018-05-03
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 Vorhabengrundstück (Plangebiet) befindet sich im Osten der Ortslage Neuenkirchen am „Menkenweg“. Das Plangebiet ist mit einem großen alten Fachwerkhaus sowie mehreren Nebengebäuden bebaut, topographisch leicht bewegt und weist eine Gesamtgröße von ca. 2,32 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 besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Es ist dem bau-/planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Deshalb muss zur Umsetzung der o.g. Planungsabsichten ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Aufgrund der vorrangig privatwirtschaftlich motivierten Planungsintention soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt werden. Gegenüber einem Angebotsbebauungsplan können mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weitreichende Planungsdetails (im Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie die Bindung an einen bestimmten Vorhabenträger und Fristen für eine Realisierung der Planung (im Durchführungsvertrag) verbindlich festgelegt werden.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Neuenkirchen, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 80/5, 91/8, 91/12, 97/1, 97/2, 133/14 und 133/26 (teilw.).

3 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am …….. beschlossen, dem Antrag des Vorhabenträgers – Herrn Volker Dierksheide, Hugh-Greene Weg 1, 22529 Hamburg, Herrn Uwe Dierksheide, Anna-Vandenhoeck-Ring 19, 37081 Göttingen und Herrn Detlef Dierksheide, Untere Godingbrede 10, 49326 Melle – zu folgen und gemäß § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ aufzustellen. In Abstimmung mit der Stadt Melle hat der Vorhabenträger das Büro IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG, Wallenhorst mit der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragt. Im Parallelverfahren wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist außerdem der Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem das Vorhaben detailliert beschrieben ist und der folgende Unterlagen umfasst:

- Vorhabenbeschreibung
- Übersichtsplan
- Lageplan mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten der geplanten Bebauung

Daneben wird mit dem Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Kosten für die Erschließung, die erforderliche Kompensation sowie die Planungskosten zu übernehmen.

Da der Bebauungsplan weder im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB noch als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann, 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 den Planungszielen, dem Maß der baulichen Nutzung sowie den vermeintlichen Auswirkungen der Vorhabenplanung durch eine zunehmende Verkehrsbelastung im Umfeld geübt. Daneben wurde bemängelt, dass der generationsübergreifende Ansatz der Planung im Vorentwurf fehle, welcher in der Vorhabenbeschreibung bislang stets hervor gestellt worden war.

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 des großen alten Fachwerkhauses 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.

Aufgrund der kritischen Äußerungen aus der Öffentlichkeit zum Maß der baulichen Nutzung wurde die Vorhabenplanung überarbeitet: Durch eine Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen kann ein zweites Vollgeschoss lediglich im Dachgeschoss realisiert werden. Damit wird der optische Eindruck einer eingeschossigen Bauweise sichergestellt. Die Grundflächenzahl wird auf das ortsübliche Maß von 0,3 reduziert.

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.

Zusätzlich ist zu beachten, dass der Bebauungsplan an den weiterbearbeiteten bzw. fortgeschriebenen Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst worden ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan weist gegenüber dem Vorentwurf folgende Änderungen auf:

- Verzicht auf die beiden Wohngebäude nördlich des vorhandenen Teichs
- Reduzierung der Anzahl an Baugrundstücken und Wohneinheiten südlich des vorhandenen Teichs
- Anpassung der internen Erschließung (Planstraße ohne Wendeanlage, Entfall des Fuß- und Radwegs zur L 95)
- Berücksichtigung der Ausbaubreite des „Menkenwegs“

Auf dieser Grundlage hat der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle in seiner Sitzung am …….… beschlossen, den Bebauungsplan öffentlich auszulegen.

Daraufhin liegt der Bebauungsplan für die Dauer eines Monats vom …….… bis einschließlich …….… öffentlich aus. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen.

4 Bestandssituation

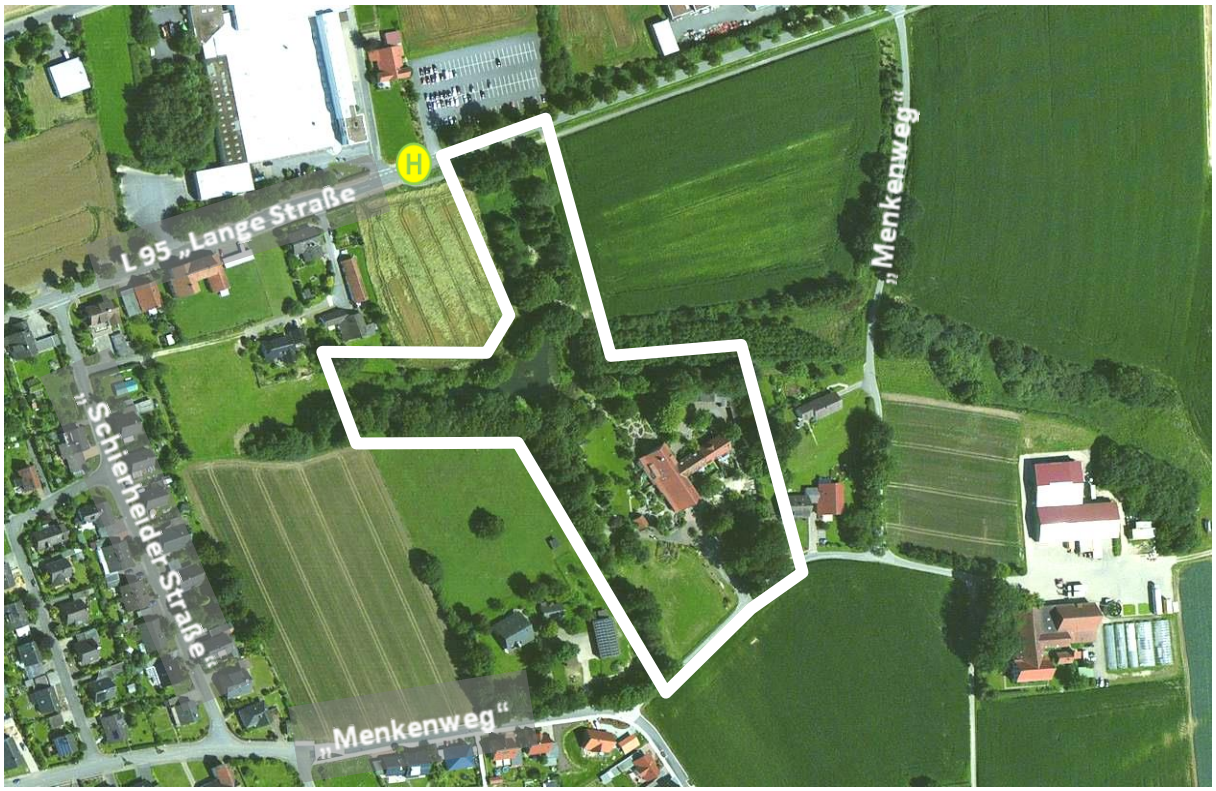
Das Plangebiet umfasst das ehemalige Betriebsgelände eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes, der hier über 40 Jahre lang seinen Betriebsstandort hatte.

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 mit einigen Laub- und Nadelbäumen bewachsen und 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)*

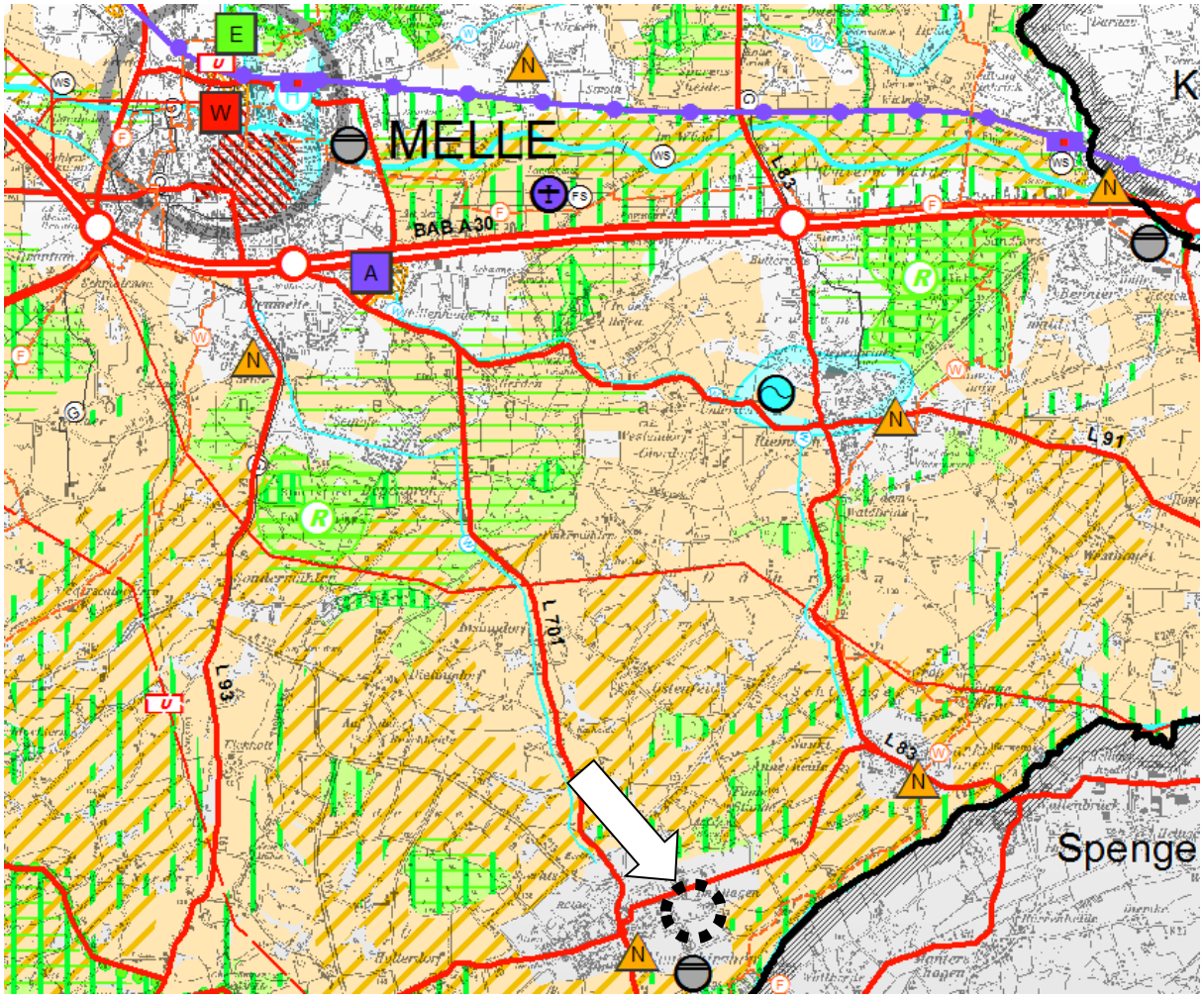
5 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

5.1 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 Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 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.

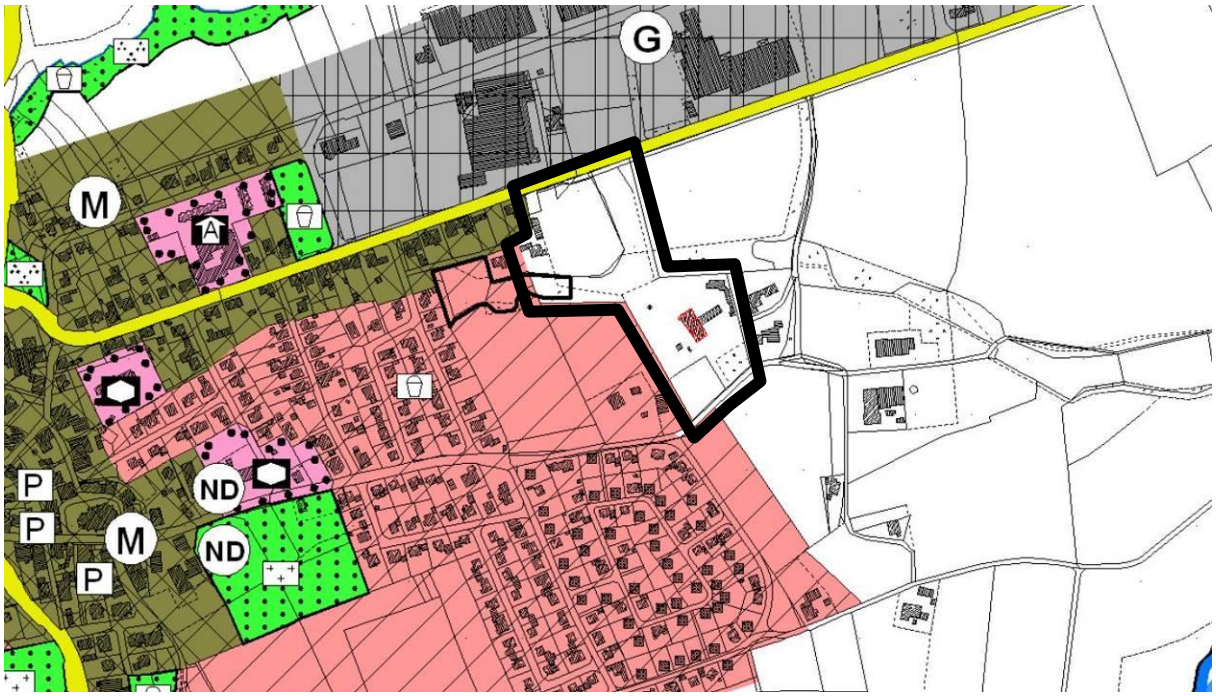
Im Rahmen der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 ist ein Lebensmittelmarkt an der Landesstraße L 107 „Bielefelder Straße“ als herausragender Nahversorgungsbereich ausgewiesen.

5.2 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 die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO vorgesehen ist, besteht das Erfordernis, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Dies erfolgt im Parallelverfahren im Rahmen der 7. Änderung.

Die Ausweisung einer Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ist an dieser Stelle städtebaulich vertretbar, da die Plangebietsfläche bereits teilweise bebaut ist und in der Vergangenheit gartenbaulich / gewerblich genutzt wurde. Außerdem grenzt das Plangebiet im Westen an eine zusammenhängende Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan 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 soll in den Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung einbezogen werden, um hier das Zurückbleiben einer inselartigen Außenbereichsfläche zu vermeiden. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 1 BauGB sichergestellt.



Wirksamer Flächennutzungsplan

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

Im Flächennutzungsplan sind angrenzend folgende Nutzungen 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

5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

6 Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele

Das Vorhabengrundstück 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.

7 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.

8 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.

9 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen

Entsprechend den o.g. Planungszielen zur Erweiterung und Abrundung der Wohnsiedlungsentwicklung im Osten der Ortslage Neuenkirchen ist für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort nicht

erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen des Stadtteils Neuenkirchen ausreichend vorhanden. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 entsprechen dem hier bereits in der Nachbarschaft vorhandenen ortsüblichen Maß. Um die Bauherrn in der baulichen Ausnutzung der Grundstücke nicht zusätzlich einzuschränken, sind auch die Flächen der privaten Grünflächen bei der Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahl mitzurechnen.

Damit die Bauherren das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausbauen können, sind zwei Vollgeschosse zulässig. Insofern entspricht die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise. Um dennoch das ortstypische Erscheinungsbild einer eingeschossigen Bebauung zu erreichen, wird eine Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 4,20 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss vorgenommen.

Damit sich Gebäude nicht unverhältnismäßig aus dem Siedlungsbild hervortreten und damit das Ortsbild stören, wird auch die maximal zulässige Firsthöhe auf 9,00 m begrenzt. Dies entspricht Gebäudehöhen, die für eine eingeschossige Bebauung mit Dachgeschoss erforderlich sind. Auch Nachbarschaftskonflikte werden damit weitgehend minimiert.

Da sich die geplante Bebauung dem vorhandenen Haupthaus in der Höhenentwicklung unterordnen soll, gelten die Festsetzung zur Trauf- und Firsthöhe nicht für bereits bestehende Gebäude.

Die maximal zulässige Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss – bezogen auf Normalhöhennull (NHN) – wird dabei so festgesetzt, dass der Eingriff in die bestehende Topographie minimiert wird und die Gebäude nicht unverhältnismäßig aus dem gewachsenen Gelände bzw. dem Siedlungsbild hervortreten.

Die Geländehöhe variiert innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs zwischen 98 m und 102 m über Normalhöhennull (NHN). In Anlehnung an die vorhandene Topographie ergeben sich damit Höhenlagen zwischen 98,6 m über NHN im nordöstlichen Bereich und 100,80 m über NHN im nordwestlichen Bereich des geplanten Baugebiets.

Im Plangebiet ist ein traditionelles Siedlungsbild mit einem Nutzungsmuster von klassischen, freistehenden Einfamilienhäusern beabsichtigt, das sich auch an dem Charakter des angrenzenden Siedlungsbereichs orientiert.

Die Festsetzungen der Baugrenzen und damit der überbaubaren Grundstücksbereiche fügen sich in die städtebauliche Vorstellung eines locker bebauten Siedlungsansatzes ein und sind daher eng abgegrenzt. Die Grenzabstände sind im gesamten Plangebiet durch die Baugrenzen vorgegeben und richten sich im Übrigen nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

10 Immissionsschutz

10.1 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. 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 weder durch die von der L 95 ausgehenden verkehrlichen Schallimmissionen noch durch den Gewerbelärm überschritten werden. Es sind diesbezüglich keine Maßnahmen erforderlich.

10.2 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 Festsetzungen 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.

11 Erschließung

11.1 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 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.

Der bestehende Fußweg durch die mit Laub- und Nadelbäumen bewachsene Fläche nördlich des Teichs zur L 95 soll als zusätzlicher Not- und Rettungsweg – z.B. für die Feuerwehr oder den Notarzt – dienen und wird daher als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Melle zu belastende Fläche festgesetzt.

Voraussichtlicher Mehrverkehr durch das Plangebiet

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.

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).

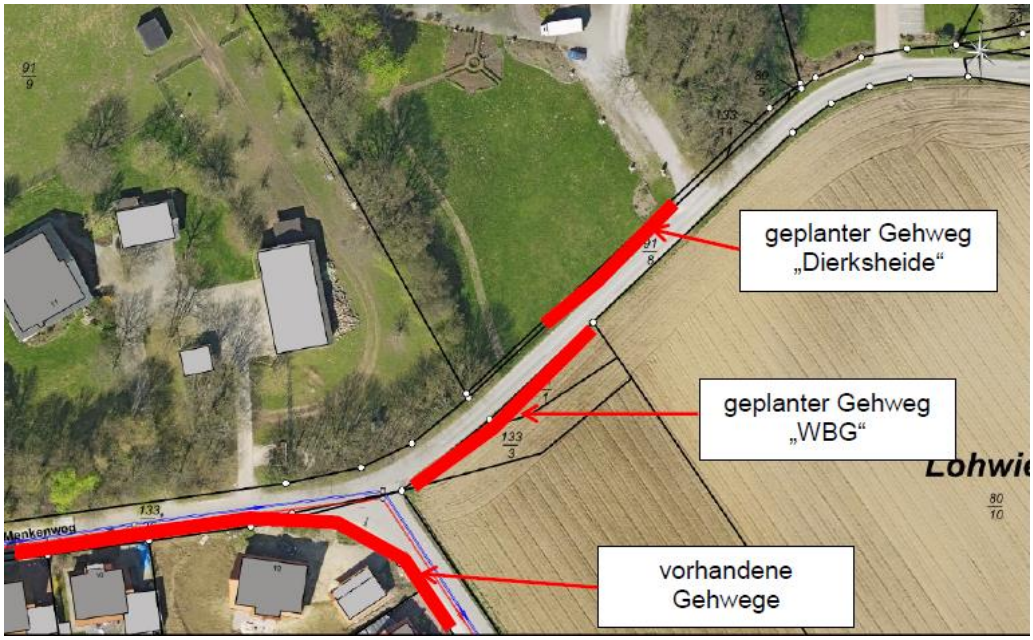
Das vorhandene Straßennetz ist in der Lage, diesen geringen Mehrverkehr ohne Probleme aufzunehmen. Bei der Abwägung ist außerdem zu berücksichtigen, dass bereits in der Vergangenheit Ziel- und Quellverkehr zum Plangebiet durch die Mitarbeiter und den Betrieb des ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes 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. Der vorgesehene Gehweg kann nicht unmittelbar an den durch die Stadt geplanten Gehweg an der Südseite des „Menkenwegs“ anschließen, da ein Grunderwerb hier nicht möglich ist. Für die Führung des fußläufigen Verkehrs bedeutet diese Variante allerdings keine wesentliche Änderung, da eine Querung des „Menkenwegs“ in jedem Fall erfolgen muss, um an das vorhandene bzw. in Planung befindliche Gehwegenetz anzubinden.



Gehwegausbau am „Menkenweg“ *(Quelle: Stadt Melle)*

ÖPNV

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

11.2 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.

In Abstimmung mit dem Versorgungsträger ist bereits der Standort einer Transformatorenstation festgelegt worden, da diese zur Belieferung des Baugebietes mit elektrischer Energie erforderlich wird.

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

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ist die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen, da durch den Bebauungsplan 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. Nach Abschluss der Planung soll das Regenrückhaltebecken durch die Stadt Melle als Träger der Abwasserentsorgung übernommen werden.

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 „Rahder 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.

12 Berücksichtigung der Umweltbelange

12.1 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.“*

12.2 Grünordnung

Die vorhandenen Garten- und Landschaftselemente – insbesondere der alte Baumbestand und der vorhandene Teich – werden erhalten und spielen bei der zukünftigen Freiraumgestaltung eine wesentliche Rolle:

Die vorhandenen alten Großbäume und Baumgruppen sind eingemessen worden und werden überwiegend im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt. Die vorhandene Baumgruppe an der Hofzufahrt weist durch die Lage und die Qualität eine besondere Bedeutung auf und wird daher überlagernd als private Grünfläche festgesetzt. Insgesamt können hierdurch die optische Abschirmung gegenüber der freien Landschaft sowie der Charakter eines durchgrünten und locker bebauten Quartiers erhalten werden. Um dies zu gewährleisten, sind die zu erhaltende Einzelbäume bei natürlichem Abgang durch Anpflanzung eines gleichartigen, hochstämmigen Baumes mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm an gleicher Stelle zu ersetzen.

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen. Hierbei sind jeweils die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mitzurechnen. Zusätzlich ist auf Grundstücken ohne Pflanzbindung für einen Großbaum mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum zu pflanzen. Insgesamt dienen diese Festsetzungen der ökologischen Vernetzung, der Förderung des Kleinklimas sowie der Verschattung auf den privaten Grundstücken.

12.3 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 und westlich 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 der Fläche nördlich des Teichs 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 von **1.942 Werteinheiten** erfolgt auf Flächen eines Kompensationsflächenpools in der Gemarkung Bakum, Flur 17, Flurstücke 3, 4, 6 und 7. Eine entsprechende vertragliche Regelung über die Ablösung des Kompensationsbedarfs wird zwischen dem Vorhabenträger und dem Betreiber des Kompensationsflächenpools bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen.

12.4 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.

12.5 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.

13 Abschließende Erläuterungen

13.1 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.
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.

13.2 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. Dies kann durch eine Luftbildauswertung und/oder eine Oberflächensondierung erfolgen.

13.3 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 Osnabrück 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.

13.4 Erschließungskosten

Die Plangebietserschließung erfolgt durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Melle. Einzelheiten hierzu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

13.5 Bodenordnung und Realisierung

Der Vorhabenträger verfügt über alle erforderlichen Grundstücksflächen, so dass eine der wesentlichen Voraussetzungen für eine Realisierung der Planung gegeben ist.

14 Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB außerdem der Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem das Vorhaben detailliert beschrieben ist und der folgende Unterlagen umfasst:

- Vorhabenbeschreibung
- Übersichtsplan

- Lageplan mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten der geplanten Bebauung

Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Durchführungsvertrag das dritte Regelungsinstrument im Verfahren nach § 12 BauGB. Der Durchführungsvertrag wird zwischen der Stadt Melle und dem Vorhabenträger – Herrn Volker Dierksheide, Hugh-Greene Weg 1, 22529 Hamburg, Herrn Uwe Dierksheide, Anna-Vandenhoeck-Ring 19, 37081 Göttingen und Herrn Detlef Dierksheide, Untere Godingbrede 10, 49326 Melle – geschlossen. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger, das im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Kosten für die Erschließung, die erforderliche Kompensation sowie die Planungskosten zu übernehmen.

15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ sowie die Begründung wurden in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Melle ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2018-05-03
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

……...
Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Melle, den

.....
Bürgermeister