

**B E G R Ü N D U N G**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 20  
„NÖRDLICH DER BUNDESSTRASSE“**

**DER GEMEINDE MERZEN**

LANDKREIS OSNABRÜCK

**- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -**

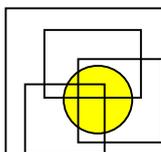
**BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH §§ 13B / 13A BAUGB**

VON EINER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB UND VON EINEM  
UMWELTBERICHT NACH § 2A BAUGB WIRD ABGESEHEN

DER FACHBEITRAG UMWELT (FBU) SOWIE DIE IM ZUSAMMENHANG MIT DEM  
GEPLANTEN AUSBAU DES KREISVERKEHRS IM ZUGE DER B 218 ERSTELLTE  
ALLGEMEINE UMWELTVERTRÄGLICHKEITS-VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS  
(DEHLING & TWISSELMANN, 23.08.2021) SIND BESTANDTEILE DER BEGRÜNDUNG

**BEARBEITET DURCH:**

**STAND: 28.09.2021**



**PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN**

SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG

STADTPLANUNG

BAULEITPLANUNG

LANDSCHAFTSPANUNG

FREIRAUMPLANUNG

DORFERNEUERUNG

**Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS, SRL**

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Planungsrechtliche Hinweise ..... 3
2	Planungsanlass ..... 3
3	Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum ..... 3
3.1	Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung ..... 3
3.2	Städteplanerische Grundsätze ..... 4
3.3	Bauleitplanerische Gesichtspunkte ..... 5
4	Plangebiet „Nördlich der Bundesstraße“ ..... 6
4.1	Lage und Größe des Plangebietes ..... 6
4.2	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben ..... 8
4.2.1	Fachgesetze ..... 8
4.2.2	Fachplanungen ..... 10
4.3	Bestand ..... 11
4.4	Standortbegründung und Planungsabsicht ..... 11
4.4.1	Art der baulichen Nutzung ..... 13
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche ..... 13
4.4.3	Verkehrerschließung ..... 14
4.4.4	Sonstige Flächenausweisungen ..... 14
4.5	Klimaschutz, Energieeinsparung ..... 15
4.6	Umweltbelange ..... 16
4.6.1	Ergebnisse des Fachbeitrags Umwelt (FBU) ..... 16
4.6.2	Abwägung der Umweltbelange ..... 16
4.7	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen ..... 17
4.7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 17
4.7.2	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) ..... 19
4.8	Ver- und Entsorgung ..... 20
4.9	Brandschutz ..... 21
4.10	Belange des Denkmalschutzes ..... 21
4.11	Flächenbilanz ..... 21
4.12	Stellplatznachweis ..... 22
4.13	Erschließungskosten und Finanzierung ..... 22
4.14	Bodenordnung ..... 22
5	Auslegungsvermerk ..... 22

## 1 Planungsrechtliche Hinweise

Für die vorliegende Planung werden die §§ 13b und 13a BauGB angewendet. Nach § 13b BauGB gilt § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Anwendungsbedingungen des § 13b BauGB liegen für das Plangebiet vor: Die zulässige Grundfläche liegt unter 10.000 m<sup>2</sup> und das Areal schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Außerdem kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da ferner eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - im Vergleich zur Bestandssituation zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

Die Belange von Natur und Landschaft sind jedoch grundsätzlich mit entsprechender Gewichtung zu berücksichtigen. Hierzu wurde ein Fachbeitrag Umwelt (FBU) erstellt. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

## 2 Planungsanlass

Die Gemeinde Merzen möchte mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren auf die aktuelle Nachfrage an Wohngrundstücken reagieren. Der Wohn- und Arbeitsstandort Merzen soll durch ein angemessenes Angebot an Wohngrundstücken für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf gesichert, gestärkt und fortentwickelt werden. Damit erhalten in der vorliegenden Planung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Bedürfnisse der Familien ein besonderes Gewicht.

## 3 Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum

### 3.1 Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung

Das Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008/2017 (LROP) enthält zahlreiche raumordnerische Grundsätze für ländliche Regionen. Unter dem Kapitel 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ wird im LROP u.a. folgendes aufgeführt:

„Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein [...]

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um

- insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,
- die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken,
- die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten,

- die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können,
- die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie
- die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern.<sup>1</sup>

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück 2004 wird die Samtgemeinde Neuenkirchen dem Ländlichen Raum zugeordnet. Bezüglich der Siedlungsentwicklung wird im RROP 2004 u.a. folgendes ausgeführt:

„Für die gezielte Weiterentwicklung von Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Freizeiteinrichtungen ist eine räumliche Bündelung notwendig. Gewachsene Siedlungsbereiche sind weiter zu entwickeln. Eine verstreute Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken.“<sup>2</sup>

Die Gemeinde Merzen ist im geltenden RROP (letzte Änderung Teilfortschreibung Energie 2013) als herausgehobener Nahversorgungsbereich sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" ausgewiesen. Konkrete Bauflächendarstellungen, z. B. für Wohnen oder Gewerbe, wurden im RROP für den Bereich der Samtgemeinde Neuenkirchen nicht getroffen.

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass mit der vorliegenden Planung Schritte in die richtige Richtung getan werden, um die zukünftige Gesamtentwicklung positiv zu beeinflussen. Mit der Stärkung und Entwicklung des Wohnstandortes wird ein Beitrag zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung und Eigenständigkeit der Gemeinde geleistet.

### 3.2 Städteplanerische Grundsätze

Auch die vorliegende Bauleitplanung basiert auf städtebaulichen **Zielsetzungen**, die nachfolgend aufgeführt werden:

- Gliederung des Gemeindegebietes in überschaubare funktionale Einheiten.
- Ausstattung der Gemeinde mit Basiseinrichtungen, die den täglichen Grundbedarf der Bevölkerung decken sollen.
- Bereitstellung unbedingt erforderlicher Wohnbauflächen sowie gemischter und gewerblicher Bauflächen.
- Förderung einer ausgewogenen, miteinander harmonisierenden Verbindung von Wohnen und Arbeiten zur Belebung des Ortsbildes und zur Schaffung von ökologisch sinnvollen, kurzen, fußgänger- und radfahrerfreundlichen Wegstrecken.
- Beseitigung und Vermeidung von Konflikten durch unvereinbare Nutzungsmischung (insbesondere Immissionsproblematik) durch räumliche Trennung sowie immissionsverhindernde und -mindernde Maßnahmen.
- Angemessene Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Landschaftsgerechter Ausbau der Freizeitinfrastruktur.
- Erhaltung und Entwicklung eines charakteristischen heimatgebenden und identitätsstiftenden Orts- und Landschaftsbildes sowie Wahrung historischer Siedlungsbereiche.
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Vorrangfunktionen.
- Weitestgehende Schonung von Natur- und Landschaft.
- Hohe Gestaltanforderung an Freiräume und bauliche Anlagen.
- Starke Gründurchwirkung mit landschaftsgerechter Gestaltung zur Förderung der Naherholungsfunktion und der heimischen Flora und Fauna.
- Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

<sup>1</sup>Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008/2017, Kapitel 1.1

<sup>2</sup>Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004/2013, S. 27

Die zur städtebaulichen Entwicklung angeführten Zielsetzungen beziehen sich auf die Gemeinde Merzen als Gesamtheit und sind als übergeordnete Entwicklungs- und Planungskriterien zu betrachten. Unter Berücksichtigung u.a. dieser Kriterien wird das Gemeindegebiet, basierend auf den spezifischen räumlich-strukturellen Gegebenheiten sowie vorhandener Probleme und Potentiale, im Sinne des vorausschauenden Ordners flächen- und raumfunktional gegliedert.

Die Gemeinde Merzen ist der Auffassung, dass neben der erforderlichen positiven Rahmensezung auf europäischer, nationaler und regionaler Ebene auch die Gemeinde selbst im Rahmen ihrer kommunalen Vorsorgeplanung Anstrengungen unternehmen muss, um die Vitalität der Gemeinde zu erhalten und fortzuentwickeln. Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung ist die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Hierbei stellt insbesondere die Erhaltung und Stärkung des Wohnstandortes sowie die Förderung des Gewerbesektors einen besonders wichtigen Faktor dar.

### 3.3 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es **Aufgabe der Bauleitplanung**, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten (Abs. 1). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Abs. 3). Das BauGB fordert auch, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind (Abs. 4).

Als **Planungsziele** fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die erhaltenswerten Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Bei dem vorliegenden Planverfahren werden die genannten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie die zahlreichen unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange

berücksichtigt. Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen und landschaftsgerechten Weise zu vollziehen. Die Gemeinde beabsichtigt, die Möglichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB) zur Förderung einer umweltverträglicheren Entwicklung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zu nutzen. Dies zeigt sich auch bei der vorliegenden Planung.

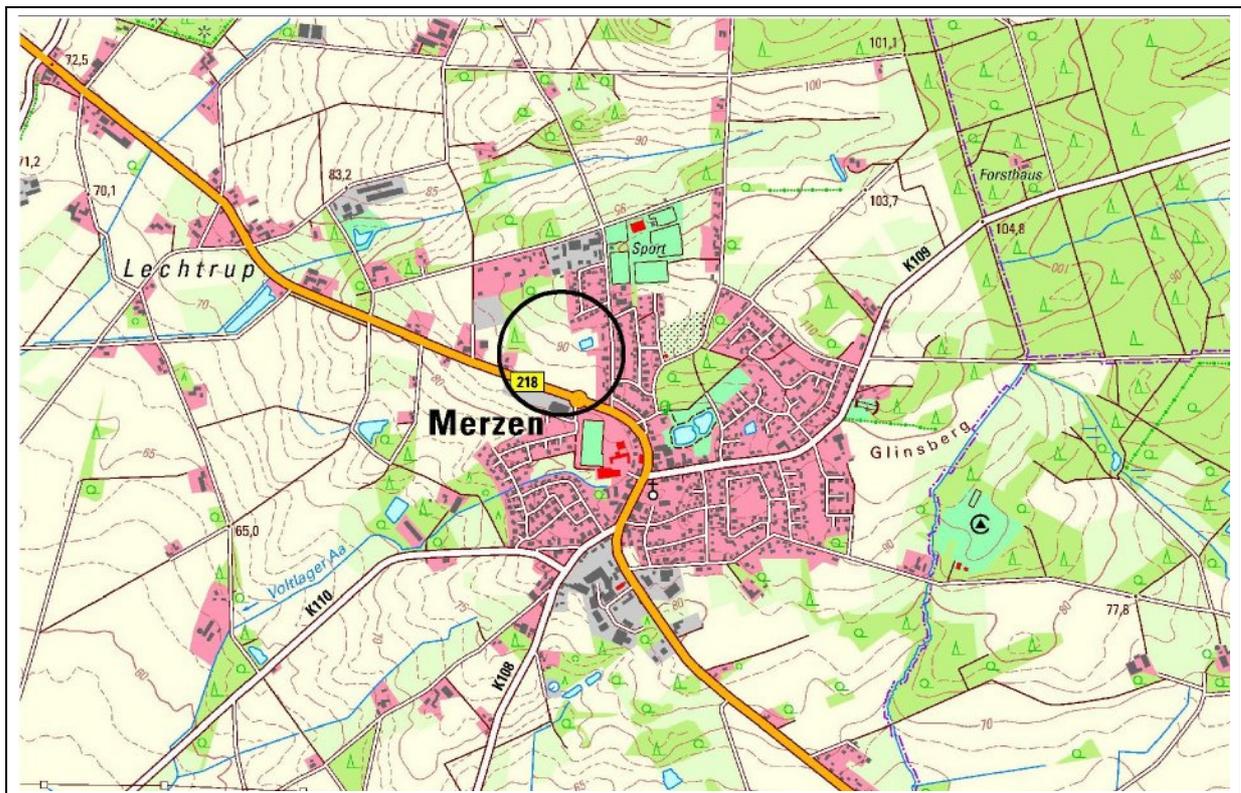
Nach Auffassung der Gemeinde ist die vorliegende Planung für eine nachhaltige Entwicklung erforderlich. Die Gemeinde sieht hier ein verantwortungsvolles Handeln in Form des vorausschauenden Ordners. Damit wird sie dem Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Bauleitplanung gerecht, die ja funktional gesehen:

- „Angebotsplanung durch Schaffung eines bestimmten Angebotes für die Grundstücksnutzung - beispielsweise im Wege der Ausweisung neuer Gewerbeflächen,
- Auffangplanung durch Abschätzung und Einbindung einer voraussichtlichen städtebaulichen Entwicklung und
- Entwicklungsplanung vornehmlich durch planerische Aktualisierung und Konkretisierung der sich aus der Situationsgebundenheit des Grundeigentums ergebenden Schranken der Baufreiheit zwecks zukunftsorientierter Lenkung der Grundstücksnutzung i. S. des städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde (ist).“<sup>3</sup>

#### 4 Plangebiet „Nördlich der Bundesstraße“

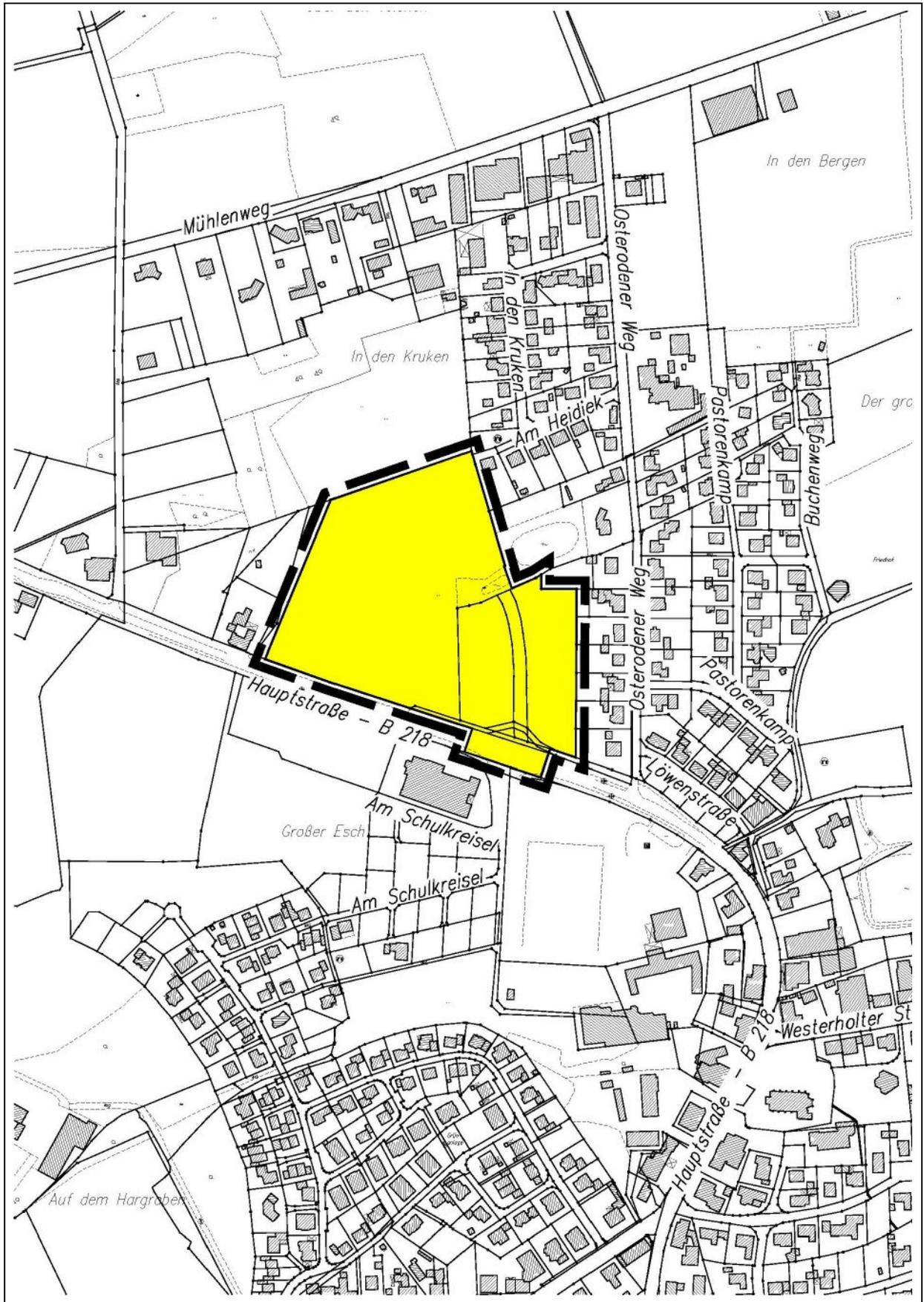
##### 4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 4,7 ha große Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Hauptstraße (B 218), westlich des Osterodener Weges. Es wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.



Original: Topographische Karte M 1:25.000

<sup>3</sup>Grotfelds, in: Hoppe/Grotfelds, ÖffBauR; München 1995, Seite 93



Original: ALKIS, LGLN

## 4.2 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

### 4.2.1 Fachgesetze

#### Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist ein Plan bzw. ein Projekt im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) für das u. a. nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf gemeldete oder potentielle Schutzgebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen. Dies bedeutet, bei erheblichen Beeinträchtigungen von Arten und Schutzgebieten des Schutzgebietssystems NATURA 2000 (FFH - Gebiete und EU - Vogelschutzgebiete) ist ebenfalls das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB nicht zulässig.

Für die vorliegende Planung ergaben sich keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen oder Störungen von EU-Vogelschutzgebieten.

Weiterhin wurde geprüft, inwieweit die Planung Auswirkungen auf FFH-Gebiete (Gebiete im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) verursachen würde. Für die vorliegende Planung ergeben sich keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten.

Beim derzeitigen Stand der Planung ergaben sich zudem keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen oder erhebliche Störungen prioritärer Arten oder Lebensräume.

Zusammenfassend ergibt sich somit die Prognose, dass beim derzeitigen Stand der Untersuchungen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Bauleitplanung zu erwarten sind.

#### Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Der vorliegende Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a/b BauGB aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a ist allerdings ausgeschlossen, wenn „durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (NUVPG) unterliegen.“ Es erfolgte daher eine Prüfung der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ gemäß UVPG und NUVPG mit dem Ergebnis, dass durch die vorliegende Planung keine UVP-pflichtigen Projekte vorbereitet werden.

Durch die Planung wird der bestehende Kreisverkehr im Zuge der B 218 ausgebaut. Insbesondere wird dabei an der Westseite des Kreisverkehrs ein Fuß- und Radweg erforderlich, zudem erfolgt im Norden des Kreisverkehrs eine Anbindung der neuen Erschließungsstraße an den Kreisverkehr. Zudem erfolgt der Umbau eines Fahrbahnteilers zu einer Querungshilfe und Fußgänger / Radfahrer. Für den Bau (Ausbau) des zuvor bereits im B-Plan Nr. 16 der Gemeinde Merzen ausgewiesenen Kreisverkehrs im Zuge der Bundesstraße 218 hat die Gemeinde Merzen eine allgemeine UVP Vorprüfung des Einzelfalls gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) erstellt (Dehling & Twisselmann, 23.08.2021). Nach überschlägiger Prüfung der in der Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien, unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kommt die Gemeinde Merzen dabei zu der Einschätzung, dass durch den Bebauungsplan Nr. 20 keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären.

Da zudem eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> im Plangebiet entsteht, ist die Anwendung des § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB zulässig.

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach sind im vorliegenden Fall u. a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - sind die geplanten Nutzungsänderungen und Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten, die infolge der Planung sich ansonsten

ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Lediglich für den planfeststellungsersetzenden Ausbau der B 218 wird ein ökologischer Ausgleich erforderlich. Darüber hinaus sind für erheblich beeinträchtigte oder infolge der Planung voraussichtlich zu beseitigende Wallhecken entsprechend neue Wallhecken anzulegen. Für die Beseitigung bzw. Beeinträchtigung von Wallhecken wurde bereits im Frühjahr 2021 ein Antrag beim Landkreis Osnabrück gestellt und genehmigt.

Die in den FBU integrierte Eingriffsbilanzierung außerhalb der B 218 erfolgt daher insbesondere zur Ermittlung der Eingriffsintensität / bzw. -schwere und insofern als Abwägungsgrundlage für die Belange von Natur und Landschaft. Der FBU und die UVP-Vorprüfung sind Bestandteile der Begründung.

#### Hinweise zum besonderen Artenschutz von Flora und Fauna

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. In § 44 BNatSchG werden die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten behandelt (siehe auch Kapitel 3.7). Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Bio-Consult, 29.09.2020). Dieser ist Anlage des FBU. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt.

#### Immissionsschutz, Altlasten, Störfallgefahren

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der zukünftig von ihm ausgehenden Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen und Richtlinien (z. B. TA Lärm, 16. BImSchV, DIN 18005) zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Auswirkungen durch Verkehrslärm von der Hauptstraße (B 218) sowie durch Gewerbelärm von im Umfeld liegenden Gewerbegebieten und einem Verbrauchermarkt wurde ein Schallschutzgutachten erstellt (RP-Schalltechnik, 22.09.2021), welches Anlage dieses FBU ist. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt.

Südöstlich des Plangebietes bestehen zwei Altstandorte. Eine Altlastverdachtsfläche liegt ca. 350 m entfernt, auf dem Grundstück Westerholter Straße 7 (Altlastenkataster Landkreis Osnabrück, KRIS-NR. 74079260006), die zweite liegt, ca. 225 m entfernt, zentral im Ortskern auf dem Grundstück Hauptstraße 37 (KRIS-NR. 74079260004). Für beide Flächen wird lt. Altlastenkataster ein allgemeiner Gefahrenverdacht zu Grunde gelegt. Weitere Altlasten sind weder innerhalb des Plangebietes, noch in seiner näheren Umgebung bekannt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld des Plangebietes keine Betriebe vorhanden, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen (vgl. Kap. 4.1).

#### Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Im Plangebiet liegen zwei Wallhecken, die geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG / § 23 NAGBNatSchG darstellen und im Wallhecken-Kataster des Landkreises Osnabrück unter den Identifikationsnummern (WH-ID) 2420 und 2421 geführt werden.

Parallel zur vorliegenden Planung wird ein Antrag nach § 67 BNatSchG auf Befreiung von den Verboten gemäß § 22 Abs. 3 Satz 2 NAGBNatSchG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 BNatSchG gestellt, wonach Wallhecken nicht beseitigt werden dürfen und zudem Handlungen verboten sind, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen.

Der Antrag sieht vor, daß die im Plangebiet liegenden Wallhecken zu erheblichen Teilen zur Erhaltung festgesetzt werden. Für erheblich beeinträchtigte Abschnitte sowie ebenfalls für die völlige Beseitigung von Wallheckenabschnitten werden im erforderlichen Umfang neue Wallhecken angelegt.

Südlich des Plangebietes, entlang der Hauptstraße verläuft eine lockere Baumreihe und am Nordrand des Plangebiets liegt zudem eine Strauch-Baumhecke. Sie unterliegen dem Schutz der Verordnung des Landkreises Osnabrück zum Schutz von Baumreihen, Hecken und Feldgehölzen vom 28.02.1998 und sind damit geschützte Landschaftsbestandteile. Die Feldhecke liegt dabei weitgehend außerhalb des Plangebiets, zum anteiligen Erhalt und Schutz der Feldhecke wird im B-Plan eine Fläche zum Schutz und Pflege von Natur und

Landschaft ausgewiesen. Die Baumreihe entlang der Hauptstraße ist nicht erheblich von der Planung betroffen.

Ansonsten unterliegt das Plangebiet keinem besonderen Schutzstatus gemäß dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) oder dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Das Plangebiet liegt zudem in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Plaggenschale mit der Zweckbestimmung "Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung". Westlich und südlich des Plangebietes besteht die Zone III A des Wasserschutzgebietes mit der Zweckbestimmung "Trinkwassergewinnungsgebiet".

#### **4.2.2 Fachplanungen**

##### Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück (RROP)

Die Gemeinde Merzen ist im RROP als herausgehobener Nahversorgungsbereich sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung sowie im Naturpark "Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge". Ansonsten werden ihm keine weiteren konkreten Funktionen zugewiesen. Der südlich verlaufende Abschnitt der Hauptstraße (B 218) ist in diesem Bereich nicht als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung gekennzeichnet, es wird vielmehr eine raumordnerisch erforderliche Trassenverlegung südwestlich der Ortslage dargestellt.

##### Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück (LRP)

Gemäß dem LRP liegt das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung des Zielkonzeptes (Planungskarte) innerhalb eines Bereichs zur „Konkretisierung von Auflagen in vorhandenen Wasserschutzgebieten“. Zudem wird eine Korrektur der baulichen Entwicklung für die Ortslage von Merzen angeregt.

##### Landschaftsplan (LP)

Weder für die Samtgemeinde Neuenkirchen, noch für die Mitgliedsgemeinde Merzen liegen Landschaftspläne vor.

##### Flächennutzungsplan (FNP) / Bebauungspläne (B-Plan)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde (SG) Neuenkirchen ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes Plaggenschale. Durch das Plangebiet verläuft eine Trinkwasserleitung sowie die Richtfunktrasse Merzen - Bippen des Betreibers Vodafone.

Zudem liegt im Plangebiet eine Fläche, die als Änderungsbereich 15/3 des FNPs als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmentyp: „Anlage eines Feuchtbiotops“) dargestellt wurde.

Südlich des Plangebiets besteht der rechtswirksame B-Plan Nr. 16 "Meyers Esch", u. a. mit der Ausweisung eines Sondergebietes "Verbraucher- und Getränkemarkt" und des Kreisverkehrsplatzes (KVP) "Schulkreisel". Im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 16 wurde - entsprechend des FNP-Änderungsbereichs 15/3 - innerhalb des vorliegenden Plangebietes eine Kompensationsfläche geplant.

Gemäß Mitteilung der SG vom 10.09.2020 wurde vor einigen Jahren laut Aussage des Bürgermeisters der Gemeinde Merzen, Herrn Gregor Schröder, die Kompensationsfläche aus dem Geltungsbereich des aufzustellenden B-Planes Nr. 20 herausgenommen und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde gegen eine Fläche unmittelbar östlich des B-Plans Nr. 20 getauscht. Die Änderung der Kompensationsmaßnahmen wurde bereits entsprechend umgesetzt und die neue Kompensationsfläche des B-Plans Nr. 16 ist entsprechend im Kompensationsflächekataster des Landkreises Osnabrück gekennzeichnet.

Der B-Plan Nr. 16 wird durch die vorliegende Planung im Bereich des Kreisverkehrs im Zuge der B 218 kleinflächig überlagert.

Westlich besteht zudem der rechtswirksame B-Plan Nr. 13 "Gewerbegebiet am Mühlenweg".

#### Sonstige Fachplanungen

Es sind keine weiteren Fachplanungen bekannt, die planungsrelevante Vorgaben zu dem vorliegenden Bauleitplanverfahren treffen.

### **4.3 Bestand**

Das Plangebiet ist bislang unbebaut, es wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich als Acker und kleinflächig als Grünland genutzt und beinhaltet zudem ein sehr kleines naturfernes Stillgewässer. Es wird durch zwei Wallhecken gegliedert. Am Südrand des Plangebietes verläuft die Hauptstraße (B 218). Im Umfeld besteht unmittelbar östlich sowie südlich bereits eine Wohnbebauung der engeren Ortslage Merzens. Zur umfassenderen Information wird auf den FBU verwiesen.

### **4.4 Standortbegründung und Planungsabsicht**

Mit der Planung soll der Wohnstandort Merzen gestärkt und entwickelt sowie der kurz- bis mittelfristige Wohnbedarf gedeckt werden. Für das vorliegende Plangebiet sprechen insbesondere folgende Gründe:

- Das Areal liegt am Westrand der engeren Ortslage von Merzen, im unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohngebiete und damit räumlich zu den vorhandenen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen und ist verkehrstechnisch gut durch die B 218 und Gemeindestraßen an das bestehende Straßennetz angebunden.
- Für das Areal bestehen keine der Planung entgegenstehenden zwingenden raumordnerischen Vorrangfunktionen oder naturschutzfachlichen Schutzgebietsausweisungen.
- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen und der geplanten Baugebietsnutzung können vermieden bzw. bewältigt werden
- Die Fläche ist für die Landwirtschaft entbehrlich und die künftige bauliche Nutzung stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange dar.
- Die Fläche steht für die geplante Wohnbaunutzung zur Verfügung.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Notwendigkeit zur Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen insbesondere damit zu begründen, dass es derzeit keine in ausreichender Anzahl verfügbaren unbebauten Wohngrundstücke mehr gibt und dass ein größerer Pool an zusammenhängenden Bauflächen zur Deckung des Wohnbaubedarfs benötigt wird. Die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale sind weitgehend ausgeschöpft. Auch die Aktivierung von Gebäudeleerständen und Baulücken oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung stellen keine geeignete Alternative dar.

Die Gemeinde hat die Entscheidung zur geplanten Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet wohl abgewägt. Im Kommentar von Battis/Krautzberger/Löhr zum BauGB ist bezüglich § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB folgendes ausgeführt:

*„Durch diese **Schutzgebote** werden die (...) 'Belange der Land- und Forstwirtschaft' (...) hervorgehoben. Die Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist jedoch nicht*

*ausgeschlossen, sondern auf den 'notwendigen Umfang' beschränkt. Die Regelung normiert keine strikte Rechtspflicht. Sie ist vielmehr 'in der Abwägung zu berücksichtigen' (§ 1a Abs. 2 Satz 3), beinhaltet also eine 'Abwägungsdirektive' (...). Der Schutz von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald kann im Rahmen der Abwägung im Interesse gewichtiger Planziele (z. B. Deckung eines überörtlichen Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen) wie auch im Interesse anderer gewichtiger Belange (...) zurückgesetzt werden (...). Die Umwidmung bedarf daher in diesen Fällen einer besonderen Abwägungs- und Begründungspflicht (...).<sup>4</sup>*

Dieser besonderen Abwägungs- und Begründungspflicht kommt die Gemeinde in der vorliegenden Planung nach. Die Erforderlichkeit der Planung mit der damit u.a. verbundenen Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen wird in der Begründung nachvollziehbar dargelegt. Die geplante Wohngebietsentwicklung hat in der vorliegenden Bauleitplanung ein besonderes Gewicht und wiegt deutlich stärker als die Belange der Landwirtschaft.

Derzeit ist - neben dem parallel in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 21 „Östlich Overbergstraße“ - nur mit dem vorliegenden Plangebiet die Möglichkeit zur kurzfristigen Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken gegeben. Andere besser geeignete und kurzfristig verfügbare Alternativflächen stehen in der Gemeinde Merzen derzeit nicht zur Verfügung.

Zu Sinn, Zweck und Anforderungen an eine Alternativenprüfung folgende Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 06.10.2011 (Az.: 1 C 11322/10.OVG):

*„Die Einbeziehung möglicher Alternativen für eine Planung in das Bauleitverfahren ergibt sich schon aus § 3 Abs. 1 BauGB, wonach die Öffentlichkeit bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch über sich wesentlich unterscheidende Lösungen unterrichtet werden soll (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 3, Rn. 15). Das Aufzeigen von Alternativen ist jedoch kein Selbstzweck, sondern soll dazu dienen, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu finden. Als Alternativen kommen solche Gestaltungen in Betracht, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind. Andererseits kann der Verzicht auf die Einbeziehung von Alternativen in die Planung ein Abwägungsfehler sein, wenn sie naheliegen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.08.1987, BRS 47 Nr. 3 und [...], Rn. 20; OVG RP, Urteil vom 04.07.2006, BRS 70 Nr. 23 und [...], Rn. 55).“*

Ergänzend aus dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz, vom 22.12.2010 ( - 8 C 10600/10 -):

*„Danach ist die Alternativenprüfungspflicht - gerade auch in Bezug auf Standortalternativen - in der Bauleitplanung in mehrfacher Hinsicht eingeschränkt: Zunächst ergibt sich aus dem materiellen Schutzkonzept der Umweltprüfung und des Umweltberichts, dass allein anderweitige Planungsmöglichkeiten berücksichtigt werden müssen, die sich in Bezug auf die in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten Umweltbelange als Alternativen darstellen, das heißt sich als für diese Belange schonender erweisen. Darüber hinaus sind nur „in Betracht kommende“ anderweitige Planungsmöglichkeiten im Umweltbericht zu berücksichtigen. Dies schließt insbesondere auch eine Bewertung von Planungsalternativen anhand von umweltfremden Sachkriterien ein, so dass auch eine ökologisch angezeigte Planungsalternative durchaus aus ökonomischen Gründen nicht in Betracht kommen bzw. unvernünftig sein kann. Die Gemeinden können daher auf der Grundlage einer Grobanalyse auch umweltrelevante Planungsvarianten frühzeitig aus dem Planungsprozess ausscheiden, ohne damit die Alternativprüfungspflicht zu verletzen.“*

Gerade nach den Maßgaben des letzten Zitats, insbesondere des vorletzten und letzten Satzes, hat die Gemeinde geeignete Standorte gesucht.

Darüber hinaus muss klar herausgestellt werden, dass in der Gemeinde Merzen, wie auch in der Samtgemeinde Neuenkirchen generell, neue Baugebiete nur entsprechend des sich tatsächlich abzeichnenden Bedarfes ausgewiesen werden. Dieses bereits seit Jahrzehnten erfolgreich angewendete planerische Handeln ist darüber hinaus auch wirtschaftlich geboten. Denn die mit der Realisierung von Baugebieten einhergehende Flächenerwerbs-, Planungs-, Erschließungs- und Folgekosten lassen sich vernünftigerweise nur bei entsprechender Nachfragesituation rechtfertigen und vorfinanzieren.

<sup>4</sup> Battis/Krautzberger/Löhr: „BauGB Kommentar“, 14. Auflage, München 2019, § 1a, Rn 9

#### 4.4.1 Art der baulichen Nutzung

##### Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen und wird daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude;
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Durch die Festsetzung als WA lässt sich die Planungsabsicht, insbesondere Wohnbauflächen bereitzustellen, zufriedenstellend verwirklichen.

Für die vorliegende Planung werden die §§ 13b und 13a BauGB angewendet. Nach einer aktuellen Entscheidung des VGH München zum § 13b BauGB sind grundsätzlich auch andere als reine Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen möglich, sofern sie sich mit dem Ausnahmecharakter des Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL vereinbaren lassen und ein Beeinträchtigungspotential hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt:

*„Weder der Gesetzeswortlaut des § 13 b S. 1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, so dass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RLÖ sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihrer möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen. Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein.“ (VGH München, Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE 17.2528)*

Angesicht der vorstehenden Rechtsprechung werden im WA Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

#### 4.4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Im WA wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Diese Werte liegen unterhalb der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO. Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen (II) als Einzel- und Doppelhäuser (E/D) mit abweichender Bauweise (a25, Baukörperlänge maximal 25 m), so dass insgesamt eine dem Orts- und Landschaftsbild angepasste Gebäude- und Wohnungsdichte zu erwarten ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Durch die Vorgabe von Baugrenzen wird eine zu starre Reglementierung hinsichtlich der Baukörperplatzierung verhindert. Dadurch wird die Möglichkeit zur Schaffung eines abwechslungsreichen Siedlungsbildes gegeben, in dem der einzelne Bauherr (im Rahmen der sonstigen Vorgaben) entsprechend den eigenen Wünschen und Ansprüchen planen kann.

Weitere Vorgaben bzw. Einschränkungen (u.a. zur zulässigen Anzahl von Wohnungen, zur Trauf- und Firsthöhe und zur Dachform) erfolgen durch textliche Festsetzungen im B-Plan (siehe hierzu auch Kapitel 4.7).

#### 4.4.3 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt im Süden von der B 218 aus über den dort vorhandenen und im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung auszubauenden Kreisverkehr. Der vorliegende B-Plan bereitet auch die geplanten Ausbaumaßnahmen am Kreisverkehr vor und ersetzt in diesem Teilbereich das ansonsten erforderliche Planfeststellungsverfahren. Das mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmte Konzept zum geplanten Ausbau ist dem Lageplan im Maßstab 1:500 zur wassertechnischen Voruntersuchung (Ing.-Büro Westerhaus, Projekt-Nr. 2019-046, 08/2021) zu entnehmen. Die wassertechnische Voruntersuchung ist Anlage des Fachbeitrags Umwelt. Die konkreten Ausbaupläne sind im Nachgang des Bauleitplanverfahrens mit der Landesbehörde abzustimmen.

Im Nordosten wird das Plangebiet von der vorhandenen Gemeindestraße „Am Heidiek“ aus erschlossen. Zur inneren Erschließung des Plangebietes werden neue öffentliche Verkehrsflächen erforderlich.

Die geplanten Straßen wurden in Anlehnung an die „Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen - RAST 06“ dimensioniert. Die neue innere Erschließungsstraße (Anliegerstraßen) erhält eine Breite von 7,0 m und genügt damit den typischen Standardbegegnungsfällen. Die Straßenflächen sollen ferner so gestaltet werden, dass multifunktionale Flächen entstehen, die nicht nur dem Verkehr dienen, sondern als öffentlicher Raum für soziale Aktivitäten genutzt werden können. Die Anlieger von Stichstraßen ohne hinreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge müssen ihre Mülltonnen am Tage der Müllabfuhr an die von Müllfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen stellen.

Bei Realisierung des Baugebietes werden ca. 45 Wohngebäude mit insgesamt ca. 68 Wohneinheiten (1,5 WE je Wohngebäude) entstehen. Dementsprechend ist mit ca. 102 Kfz (1,5 Kfz je WE) und entsprechend ca. 390 zusätzlichen Kfz-Bewegungen/24h zu rechnen (ca. 2,5 Fahrten je Kfz sowie ca. 2 Fahrten je Wohneinheit für Liefer- und Besucherverkehr). Diese planbedingt hinzukommenden Verkehrsbewegungen werden, zusammen mit den auf den bestehenden Straßen üblichen Verkehrsmengen, nicht zu erheblichen Störungen im Plangebiet oder in angrenzenden Siedlungsbereichen führen. Durch die künftigen Kfz-Bewegungen werden zudem weder die Gemeindestraßen noch das überregionale Verkehrsnetz übermäßig belastet, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Gesamtverkehrssystem zu erwarten sind.

#### 4.4.4 Sonstige Flächenausweisungen

##### Fläche für die Wasserwirtschaft, Wasserfläche:

Gemäß der Wassertechnischen Voruntersuchung<sup>5</sup> (WTU) soll das anfallende Oberflächenwasser über die (neue) Regenwasserkanalisation in ein ausreichend dimensioniertes, als Trockenbecken geplantes Regenwasserversickerungsbecken (RRB), eingeleitet werden. Das RRB wurde aufgrund der vorhandenen Geländeneigung und der Nähe zum Vorfluter im südlichen Bereich des Wohngebietes geplant. Das RRB wurde ferner unter Einhaltung der Vorgaben der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hinsichtlich der Bauverbots- und -beschränkungszone, 15 m von der Bundesstraße B 218 und im Bereich des Kreisverkehrs 10 m von der Fahrbahn, platziert.

Die für das RRB benötigte Fläche wird im B-Plan als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen.

Das am Ostrand des Plangebiets bestehende kleine Stillgewässer wird als Wasserfläche innerhalb einer privaten Grünfläche zur Erhaltung festgesetzt.

##### Private Grünflächen:

Neben der privaten Grünfläche mit Stillgewässer werden noch weitere private Grünflächen ausgewiesen. Diese dienen u.a. dem Erhalt von Grünstrukturen sowie der Gartennutzung.

---

Ingenieurbüro Westerhaus: "Wassertechnische Voruntersuchung Bebauungsplan Nr. 20 'Nördlich der Bundesstraße' - Gemeinde Merzen, Bramsche, 27.08.2021, S. 5 ff.

Flächen für Naturschutzmaßnahmen:

Im B-Plan werden für zu erhaltende und weiter zu pflegende Feld- und Wallhecken mehrere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Typen „A“ und „B“ ausgewiesen. Diese Maßnahmen umfassen den Erhalt und Schutz der komplette Feldhecke im Nordwesten des Plangebiets sowie von 136 m der Wallhecken, entsprechend dem bereits gestellten und genehmigten Befreiungsantrag vom 24.03.2021.

Ferner wird als Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebiets entlang der B 218 die Fläche „C“ ausgewiesen. Hier erfolgt die Anlage eines naturnahen Siedlungsgehölzes, vergleichbar einer Wallhecke.

Fläche für Versorgungsanlagen:

In der Südostecke des Plangebietes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Hier ist, auch für die Wärmeversorgung des Plangebietes, u.a. die Einrichtung einer Fernwärmestation mit Blockheizkraftwerk angedacht. Konkrete Planungen liegen hierfür jedoch noch nicht vor.

#### **4.5 Klimaschutz, Energieeinsparung**

Die Gemeinde Merzen steht der Förderung und dem Ausbau der regenerativen Energienutzung u. a. auch im Bereich des Hausbaus grundsätzlich positiv gegenüber. Im Rahmen der Bauleitplanung sind zahlreiche Planungsziele (§ 1 Abs. 5 BauGB) und Planungsleitlinien (§ 1 Abs. 6 BauGB) zu beachten. Die Klimaschutzgrundsätze nach § 1a Abs. 5 BauGB sind dabei ein Belang der mit zahlreichen anderen Belangen konkurriert.

In Hinblick auf die insbesondere auch dem Klimaschutz dienende solarenergetische Optimierung von Gebäuden werden auch an den B-Plan als planungsrechtliche Grundlage bestimmte Anforderungen gestellt. Hierbei sind die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern, Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und -neigung besonders wichtig<sup>6</sup>.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden B-Plans wurden u.a. so getroffen, dass sie einer solarenergetischen Gebäudeoptimierung nicht entgegenstehen. Das Straßenkonzept und der Flächenzuschnitt erlauben u.a. auch eine optimale solare Gebäudeausrichtung. Außerdem wird hinsichtlich der Anbringung von Solaranlagen auf entgegenstehende Festsetzungen verzichtet. Insgesamt können die Bauherren also ihre Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst optimalen solarenergetischen Nutzung konzipieren.

In Hinblick auf Gebäude bezogene Klimaschutzmaßnahmen bieten ansonsten die geltenden rechtlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie die sich aus dem aktuell geänderten Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) ergebenden neuen Anforderungen den allgemeingültigen fachlichen Standard.

<sup>6</sup> vgl: Faltblatt "Solarenergie im Planungs- und Baurecht" der Studiengemeinschaft für Fertigbau e.V., Wiesbaden, Bearbeiter: Dipl.- Ing. Peter Goretzki

## 4.6 Umweltbelange

Der vorliegende B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach den §§ 13a/b BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich. Die Umweltbelange sind jedoch grundsätzlich mit angemessener Gewichtung in die Abwägung einzustellen.

### 4.6.1 Ergebnisse des Fachbeitrags Umwelt (FBU)

Im Fachbeitrag Umwelt (FBU) werden die planbedingt zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 u. § 1a BauGB) bewertet und es werden darin angemessene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen empfohlen. Der FBU kommt in Kapitel 7 zur folgenden zusammenfassenden Beurteilung:

„(...)

Da die Umweltbelange grundsätzlich auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a/b BauGB mit angemessener Gewichtung in die Abwägung einzustellen sind, wurde zur vorliegenden Planung der Fachbeitrag Umwelt (FBU) erstellt. In den Kapiteln 4.1 bis 4.10 des vorliegenden FBU erfolgt eine tabellarische schutzgutspezifische Beurteilung der zu erwartenden Beeinträchtigungen. Zudem werden die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt und beurteilt.

Die im FBU ebenfalls enthaltene naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wurde insbesondere zur Ermittlung der Eingriffsintensität / bzw. -schwere und dementsprechend als Abwägungsgrundlage erstellt. Da der B-Plan Nr. 20 im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt wird und die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt, gelten die durch den B-Plan vorbereiteten sonstigen Eingriffe mit einem Defizit von (21.175 WE - 383 WE =) 20.792 Werteinheiten als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Angesichts der Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft jedoch als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden, ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Ferner wurde für die vorliegende Planung eine Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erstellt (Bio-Consult, 29.09.2020). Demnach ist bei Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen nicht mit der Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu rechnen.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass durch die geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen die tlw. erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sowohl während der Bauphase, als auch für die Betriebsphase auf ein wenig bis nicht erhebliches Maß vermindert und ausgeglichen werden können.“

### 4.6.2 Abwägung der Umweltbelange

Die Gemeinde Merzen ist auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse des FBU davon überzeugt, dass die vorliegende Planung unbedingt zur Ortsentwicklung benötigt wird und dass die Planung dadurch gerechtfertigt ist. In diesem Sinne sind u.a. die planbedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Naturschutzes und der Landespflege sowie die sonstigen Umweltbelange gehen nicht vor.

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen -z. B. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - z.B. Berücksichtigung der Belange von Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden.

Im vorliegenden Fall - Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §§“ 13a/b BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> - sind entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

Die Gemeinde hat jedoch Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die die durch die Planung vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft tlw. vermeiden und minimieren sollen. Diese dienen u.a. dem Erhalt und der Entwicklung von Gehölzbeständen. Als Ausgleich für den planbedingten tlw. Funktions- und Totalverlust von Wallhecken und für sonstige planbedingte Beeinträchtigungen werden externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Die erheblichen Auswirkungen auf den Menschen (Verkehrslärm) lassen sich durch angemessene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Baugrenzenabstände, passive Lärmschutzmaßnahmen) auf ein nicht oder wenig erhebliches Maß reduzieren. Die Maßnahmen wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Details sind dem FBU zu entnehmen, dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

#### **4.7 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen**

Durch die im B-Plan enthaltenen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans ergänzt. Die textlichen Festsetzungen berücksichtigen u.a. die geplante Nutzung, Umweltbelange sowie potentielle Nutzungskonflikte und orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild.

##### **4.7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Zu 1) Für die vorliegende Planung werden die §§ 13b und 13a BauGB angewendet. Nach einer aktuellen Entscheidung des VGH München zum § 13b BauGB sind grundsätzlich auch andere als reine Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen möglich, sofern sie sich mit dem Ausnahmecharakter des Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL vereinbaren lassen und ein Beeinträchtigungspotential hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt:

*„Weder der Gesetzeswortlaut des § 13 b S. 1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, so dass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RLÖ sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihrer möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen. Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein.“ (VGH München, Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE 17.2528)*

Angesicht der vorstehenden Rechtsprechung werden im WA Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Zu 2) Diese Festsetzungen wurden aus Gründen der Lärmvorsorge zum Schutz vor Verkehrslärm von der Hauptstraße (B 218) getroffen. Mit diesen Festsetzungen werden die Ergebnisse des Fachbeitrags Schallschutz berücksichtigt und die zum Schutz vor erheblichen Auswirkungen erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen planungsrechtlich verbindlich festgeschrieben. Bei Einhaltung bzw. Realisierung der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Zu 3) Mit Festsetzung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens auf 0,50 m über der fertigen erschließenden Straße wird ein Maß festgesetzt, das keine unzumutbare Heraushebung der Baukörper bringt und das damit einer harmonischen Maßstäblichkeit der Gebäudestruktur dient.

Zu 4 u. 5) Durch die Festsetzung von maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach sollen ein landschaftsgerechtes Siedlungsbild gefördert und unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert werden.

Zu 6) Die Festsetzung der abweichenden Bauweise a25 soll grundsätzlich die zulässigen Gebäudeformen in offener Bauweise ermöglichen, jedoch nur mit maximalen Baukörperlängen von 25 m (Hinweis: In offener Bauweise wären ohne weitere Einschränkungen Baukörperlängen bis 50 m zulässig). Hiermit wird insbesondere der Übergang zur freien Landschaft sowie das vorhandene Ortsbild berücksichtigt, welches durch vergleichbare maximale Gebäudedimensionen geprägt ist.

Zu 7 u. 8) Trotz des bestehenden Wohnraumbedarfs sieht die Gemeinde auch die besonderen Belange der orts- und landschaftsgerechten Eingliederung des zukünftigen Wohngebietes. Um einen harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft, eine geringe Versiegelung, eine aufgelockerte Bebauung und einen möglichst geringen Störungsgrad der Umgebung zu erreichen, soll das Verkehrsaufkommen und die Zahl der Kfz-Stellplätze minimiert werden. Die vorgenannten Gründe scheinen der Gemeinde als so gewichtige städtebauliche Gründe, dass sie für Wohngebäude die zulässige Anzahl von Wohnungen begrenzt und Kellerwohnungen ausschließt.

Die Festsetzung, dass Kellerwohnungen unzulässig sind, soll indirekt die Zahl der Wohnungen einschränken, um die Wohndichte an die ländlichen Siedlungsstruktur anzupassen sowie um einer Wohnruhe vorzubeugen. Darüber hinaus soll diese Regelung erreichen, dass die Wohngebäude nicht aus kommerziellen Gründen mit Wohnungen überfrachtet werden und der allgemeine Wohnwert, insbesondere durch zusätzliche Abstell- und Nebenräume im Keller gesteigert wird. Da Keller- und Untergeschosswohnungen in der Regel ohnehin feuchtigkeitsanfällig sind und weitere Nachteile wie ungenügende Belichtung und Besonnung zu erwarten sind, erscheint der Gemeinde drüber hinaus der Wohnwert von Kellerwohnungen als zu weit unter dem ortsüblichen Standard.

Zu 9) Diese Festsetzung wurde insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit getroffen. Da unmittelbar an die Verkehrsflächen grenzende Garagen und Carports oftmals bei Betrieb (öffnen der Garagentore, Rückwärtsstoßen, Be- und Entladen etc.) zu Verkehrs- und Sichtbehinderungen führen, sollen diese baulichen Anlagen einen Mindestabstand von 5,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten.

Zu 10) Die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO wurde ausgeschlossen bzw. ihre maximal 30%ige Überschreitung für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wurde an bestimmte Bedingungen gebunden, die hinsichtlich der Umweltverträglichkeit und Siedlungsökologie sinnvoll sind. Die wasserdurchlässige Herstellung von Terrassen, Stellplätzen usw. dient der natürlichen Versickerung des Regenwassers und somit der Grundwasserneubildung und hat u.a. auch kleinklimatische Vorteile (z.B. Kühlungsfunktion). Für den späteren Bauherrn ergeben sich mit dieser Festsetzung die Alternativen, entweder das Bauvorhaben mit allen Nebennutzungen auf 30% des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis zu 39% der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die festgesetzten Bauweisen auszuführen.

Zu 11 - 19) Diese Festsetzungen dienen u.a. der landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung des Plangebietes sowie naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belangen. Durch die Festsetzungen wird die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gefördert und erhebliche Auswirkungen auf Vögel, Fledermäuse und sonstige geschützte Tierarten vermieden. Durch ein naturnah gestaltetes Umfeld soll ferner für die künftigen Bewohner und sonstigen Nutzer eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert werden.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen ausschließlich Gehölzarten nach der Liste des Umweltberichtes verwendet werden. Die Liste orientiert sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst im wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten.

Die vorgeschriebene Dachbegrünung bei Gebäuden bis 15 Grad Dachneigung soll u.a. als lokale Klimaschutzmaßnahme dienen. Insbesondere sollen hierdurch die Auswirkungen durch Hitze- und Starkregen gemildert werden. Durch Dachbegrünung wird u.a. Regenwasser gespeichert. Dies geht i.d.R. mit einer Kühlung und Luftbefeuchtung der Umgebung einher. Gründächer bieten ferner Lebensraum für Pflanzen und Tiere und fördern so auch die Biodiversität.

Detaillierte Aussagen können dem FBU entnommen werden. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begrünung.

#### **4.7.2 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**

Zu 1) Im Geltungsbereich des B-Plans sind bezüglich der Dachformen nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 48 Grad sowie Flachdächer zulässig. Insbesondere die Sattel- und Walmdächer entsprechen den typischen Dachformen der näheren Umgebung und überwiegend auch der Gebäude im gesamten Gemeindegebiet.

Da die Dächer der Gebäude weitgehend das Gesamtbild eines Ortes bestimmen und Ausdruck des ortsüblichen und landschaftlichen Baustils sind, haben sie eine besondere Funktion bei der Schaffung des heimatgebenden und identitätsstiftenden eigenen „Gesichts“. Bei Berücksichtigung dieser Tatsache ist die Festsetzung der Dachform zur Förderung eines harmonischen Gesamteindruckes überaus sinnvoll.

Mit der Zulässigkeit auch des Flachdachs an Hauptbaukörpern (bis zur einer Gebäudehöhe von max. 6,50 m über OK Erdgeschossfußboden) wird von den Ortsbild prägenden Dachformen abgewichen. Es wurde hier jedoch eine gebundene Gestaltungserweiterung gewählt, welche die Wahrung des bislang ortstypischen ermöglicht und gleichzeitig auch genügend Freiräume für individuelle Bauformen belässt. Hierdurch wird nach Auffassung der Gemeinde ein modernes Gesamtbild für das neue Wohngebiet ermöglicht, welches mit den traditionellen Bauformen in einem harmonischen Verhältnis steht.

Für Zwerchhäuser, Dachaufbauten sowie für Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachneigungen zulässig. Hierdurch sollen ebenfalls im Sinne einer „gebundenen Vielfalt“ mit dem ortstypischen Siedlungsbild harmonisierende Architekturvarianten ermöglicht und andererseits auch der untergeordnete Charakter von Garagen und Nebenanlagen herausgestellt werden.

Zu 2) Zur Förderung eines möglichst einheitlichen, ästhetisch ansprechenden Gesamteindruckes sollen Doppelhäuser und Hausgruppen weitgehend einheitlich gestaltet werden.

Zu 3 u. 4) Lebendige Einfriedungen aus weitgehend heimischen Heckenpflanzen sowie ein begrünter bzw. gärtnerisch angelegter Vorgarten dienen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, speichern Regenwasser und funktionieren an heißen Tagen als natürliche Klimaanlage.

Überhohe Einfriedungen im Vorgartenbereich schaffen jedoch häufig eine abweisende Atmosphäre und anonyme Grundstücke. Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen im Vorgartenbereich berücksichtigt das ortstypische Siedlungsbild und trägt zu einem wohlgefälligen Gesamteindruck bei.

Vegetationshemmende Kies- und Schotterflächen im Vorgartenbereich schaffen häufig naturferne Grundstücke und eine abweisende Atmosphäre. Ein Schottergarten besteht überwiegend aus Kies und Steinen verschiedener Form, Größe und Herkunft, wobei die Steinschicht durch ein „Unkraut-Schutz-Vlies“ vom darunter anstehenden Boden getrennt ist.

Die Festsetzungen unterstützen auch die Forderung des § 9 Abs. 2 NBauO, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

#### 4.8 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, Wärmeversorgung, Kommunikation sowie die Verkehrserschließung kann sichergestellt werden. Im Zuge der Erdarbeiten soll grundsätzlich darauf geachtet werden, dass vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden und dass bei der Straßenplanung auch die erforderlichen Trassen für neue Versorgungsleitungen berücksichtigt werden. Die jeweiligen Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden und sind bei Bedarf um Anzeige der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit zu bitten.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück, gesichert. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, T-Com, TI Niederlassung Nordwest, Osnabrück oder andere geeignete Anbieter.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bersenbrück.

In der Südostecke des Plangebietes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Hier ist, auch für die Wärmeversorgung des Plangebietes, u.a. die Einrichtung einer Fernwärmestation mit Blockheizkraftwerk angedacht. Konkrete Planungen liegen hierfür jedoch noch nicht vor.

Gemäß der Wassertechnischen Voruntersuchung<sup>7</sup> (WTU) ist für das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser eine Schmutzwasserkanalisation im Freigefälle mit Anschluss an den in der B 218 liegenden öffentlichen Schmutzwasserkanal vorgesehen. Von dort aus wird das Schmutzwasser im Freigefälle zum Hauptpumpwerk Merzen und von dort über eine Druckrohrleitung zum Klärwerk der Gemeinde Neuenkirchen transportiert.

Ferner wurden im Rahmen der WTU die Möglichkeiten zur Versickerung des unschädlich belasteten Niederschlagswassers von Dachflächen und von den befestigten Außenflächen u. a. mittels einer geotechnischen Untersuchung geprüft. Danach ist aufgrund jahreszeitlich schwankender Grundwasserstände und ungünstiger Durchlässigkeitswerte von einer Versickerung abzuraten. Lt. der WTU (S. 5) ist daher die Planung einer Regenwasserkanalisation vorgesehen, die das Oberflächenwasser über ein ausreichend dimensioniertes, als Trockenbecken geplantes Regenwasserrückhaltebecken in den Vorfluter einleitet.

Eine Regenwasserbehandlungsanlage ist nach Angaben der WTU (S. 9 - 10) nicht erforderlich, da sich bei der Ermittlung der Empfindlichkeit bzw. dem Schutzbedürfnis des Vorfluters Voltlager Aa anhand der „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (Merkblatt DWA-M 153) eine Abflussbelastung (B) von nur 8,53 ergeben hat. Diese liegt deutlich unter der Gewässerpunktzahl (G) 15 der Voltlager Aa liegt. Obwohl nach der Berechnung der WTU keine Behandlungsanlage erforderlich wird, soll zum Schutz des Vorfluters eine Tauchwand für den Schwimm- und Leichtstoffrückhalt eingeplant werden (S. 10). Diese verfügt über einen eingebauten Sumpf auch eine Funktion als Sandfang. Somit kann nach Angaben der WTU der Vorfluter vor stofflichen Einträgen aus dem Plangebiet geschützt werden. Weitere Details sind der WTU zu entnehmen, die Anlage zum FBU ist.

Zu beachten sind diesbezüglich insbesondere auch die Schutzauflagen zum Wasserschutzgebiet Plaggenschale.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen sollen grundsätzlich beachtet werden, wonach z. B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und / oder das Grundwasser eine Erlaubnis gemäß § 10 WHG bei der Wasserbehörde einzuholen ist.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den gesetzlichen Anforderungen sowie der gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Eventuell anfallender Sondermüll wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

<sup>7</sup> Ingenieurbüro Westerhaus: "Wassertechnische Voruntersuchung Bebauungsplan Nr. 20 'Nördlich der Bundesstraße' - Gemeinde Merzen, Bramsche, 27.08.2021

#### 4.9 Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes werden u.a. die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 berücksichtigt. Die erforderlichen Löschwasserkapazitäten können teilweise durch den Wasserverband Bersenbrück über die leitungsabhängige Löschwasserversorgung bereitgestellt werden. Falls erforderlich, werden ergänzend leitungsunabhängige Löschwasserentnahmestellen in ausreichender Dimensionierung eingerichtet.

Die Samtgemeinde Neuenkirchen wird als Trägerin des Brandschutzes nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke die entsprechenden Einrichtungen (z.B. Hydranten, Zisternen, Löschwasserteiche etc.) herstellen, damit ein ordnungsgemäßer Brandschutz gewährleistet werden kann. Notwendige Ausstattungen der leitungsabhängigen und -unabhängigen Löschwasserversorgung werden mit dem Wasserverband Bersenbrück und dem Ortsbrandmeister sowie der Hauptamtlichen Brandschau abgestimmt.

#### 4.10 Belange des Denkmalschutzes

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 oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: [archaeologie@osnabrueck.de](mailto:archaeologie@osnabrueck.de)) 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 4.11 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe	Anteil
Allgemeine Wohngebiete (WA)	30.797 m <sup>2</sup>	65,5 %
Flächen für Ver- und Entsorgung "Blockheizkraftwerk "	1.117 m <sup>2</sup>	2,4 %
Private Grünflächen	1.658 m <sup>2</sup>	3,5 %
Private Grünflächen mit Großbäumen und Wasserfläche (davon 198 m <sup>2</sup> Wasserfläche)	681 m <sup>2</sup>	1,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen, neue Erschließungsstraßen	5.034 m <sup>2</sup>	10,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß und Radweg", Neuanlage	175 m <sup>2</sup>	0,4 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:	148 m <sup>2</sup>	0,3 %
- Typ „A“: Erhalt einer Feldhecke		
- Typ „B“: Erhalt vorhandener Wallhecken	1.219 m <sup>2</sup>	2,6 %
- Typ „C“: Anlage eines naturnahen Siedlungsgehölzes	624 m <sup>2</sup>	1,3 %
Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltebecken" in Trockenbeckenbauweise	3.187 m <sup>2</sup>	6,8 %
<b>Ausbau der B 218:</b>		
Öffentliche Verkehrsflächen, Kreisverkehr im Zuge der B 218	1.451 m <sup>2</sup>	3,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Straßenböschung" an der B 218	605 m <sup>2</sup>	1,3 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" an der B 218	341 m <sup>2</sup>	0,7 %
<b>Fläche insgesamt</b>	<b>47.037 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

<b>Städtebauliche Werte</b>		<b>Allgemeine Wohngebiete:</b>	
30.797 m <sup>2</sup> x GRZ 0,3	=	9.239 m <sup>2</sup> max. zul. Grundfläche	
30.797 m <sup>2</sup> x GFZ 0,5	=	15.399 m <sup>2</sup> max. zul. Geschossfläche	
<b>Städtebauliche Werte</b>		<b>Fläche für Ver- und Entsorgung:</b>	
500 m <sup>2</sup>			

#### 4.12 Stellplatznachweis

In der EAE 85/95 (ersetzt durch RASt 06) wird empfohlen, für je 3-6 Wohnungen (Wohneinheiten) einen Stellplatz im öffentlichen Bereich bereitzustellen. Entstehen werden voraussichtlich rd. 45 neue Gebäude mit insgesamt ca. 68 Wohneinheiten, so dass hier mindestens 14 Stellplätze im öffentlichen Bereich eingerichtet werden sollten. Dies soll in der Erschließungsplanung und konkreten Ausbauplanung berücksichtigt werden.

Darüber hinaus gehende, für die künftigen baulichen Anlagen erforderliche Stellplatzflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nachzuweisen.

#### 4.13 Erschließungskosten und Finanzierung

Die vorliegende Planung erfordert u.a. den Neubau von Verkehrsflächen sowie neuer Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die damit verbundenen Erschließungskosten werden nachfolgend aufgeführt. Die Kosten wurden überschlägig nach aktuellen durchschnittlichen Einheitswerten ermittelt. Je nach den konkreten Gegebenheiten im Plangebiet können die tatsächlichen Erschließungskosten höher oder geringer ausfallen.

Neue Erschließungsstraßen ca.	485.000,00	EUR
Kanalisation (Schmutz- u. Regenwasser) ca.	225.000,00	EUR
Wasserversorgung ca.	51.000,00	EUR
Regenwasserrückhaltebecken ca.	175.000,00	EUR
insgesamt:	936.000,00	EUR

Zur Finanzierung der Erschließung des Baugebietes werden Erschließungsbeiträge nach BauGB der Gemeinde Merzen erhoben. Der Gemeindeanteil wird aus Mitteln des Vermögenshaushaltes in den nächsten 5 Jahren finanziert. Träger der Trinkwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung ist der Wasserverband Bersenbrück, der Gemeinde entstehen hierfür keine Kosten.

Außerhalb des Plangebietes sind ferner naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen geplant; die Kosten können derzeit noch nicht beziffert werden.

#### 4.14 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB werden nicht erforderlich.

### 5 Auslegungsvermerk

Das Auslegungsexemplar der Begründung hat zusammen mit dem Auslegungsexemplar des Bebauungsplanes in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Merzen, den .....

.....  
Bürgermeister