

B E G R Ü N D U N G

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 21
„ÖSTLICH OVERBERGSTRASSE“**

DER GEMEINDE MERZEN

LANDKREIS OSNABRÜCK

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

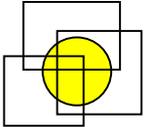
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH §§ 13B / 13A BAUGB

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

DER FACHBEITRAG UMWELT (FBU) IST BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

BEARBEITET DURCH:

STAND: 08.07.2021

	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 „Östlich Overbergstraße“ 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 14
4.6	Umweltbelange 15
4.6.1	Ergebnisse des Fachbeitrags Umwelt (FBU) 15
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) 18
4.8	Ver- und Entsorgung 19
4.9	Brandschutz 20
4.10	Belange des Denkmalschutzes 20
4.11	Flächenbilanz 21
4.12	Stellplatznachweis 21
4.13	Erschließungskosten und Finanzierung 21
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 m², 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 m² 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 m² 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. Ferner soll im Plangebiet eine Kindertagesstätte errichtet 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.¹

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.“²

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.

¹Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008/2017, Kapitel 1.1

²Regionales 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.

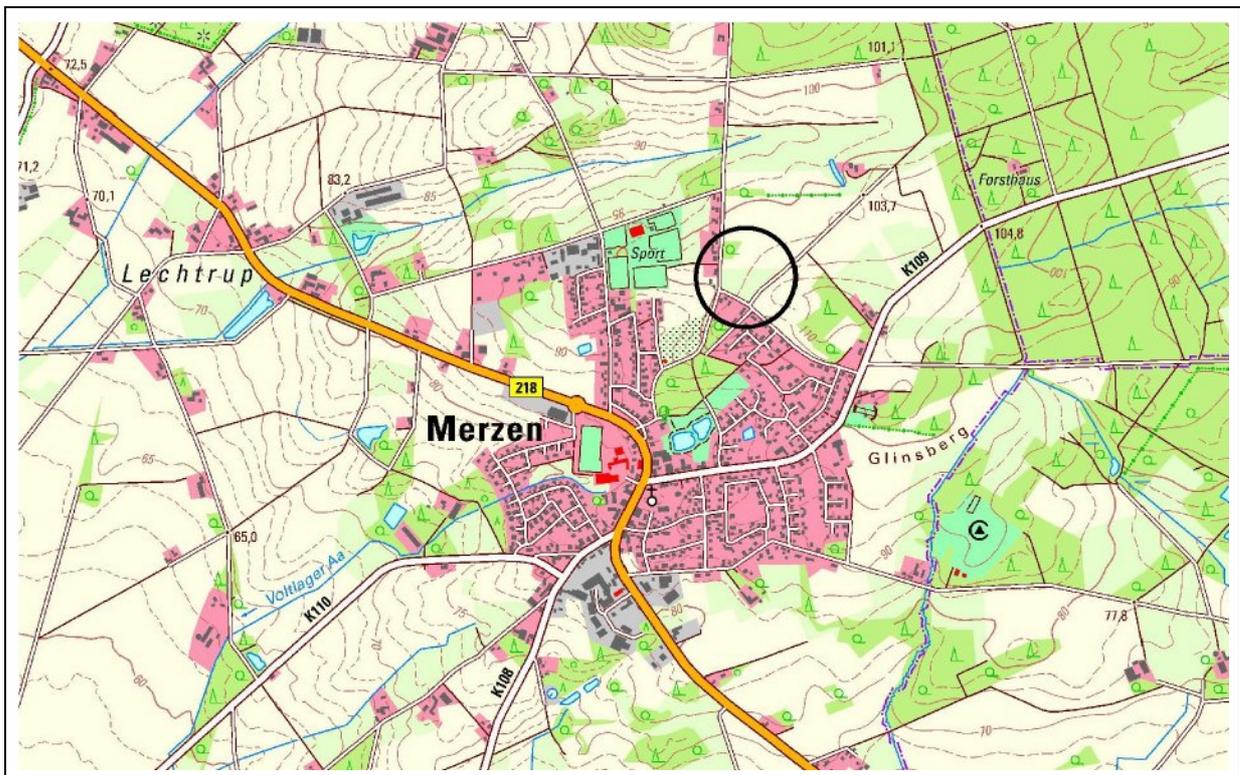
Nach Auffassung der Gemeinde ist die vorliegende Planung für eine nachhaltige Entwicklung erforderlich. Die Gemeinde sieht hier ein verantwortungsvolles Handeln in Form des vorausschauenden Ordners. Damit wird sie dem Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Bauleitplanung gerecht, die ja funktional gesehen:

- „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).“³

4 Plangebiet „Östlich Overbergstraße“

4.1 Lage und Größe des Plangebietes

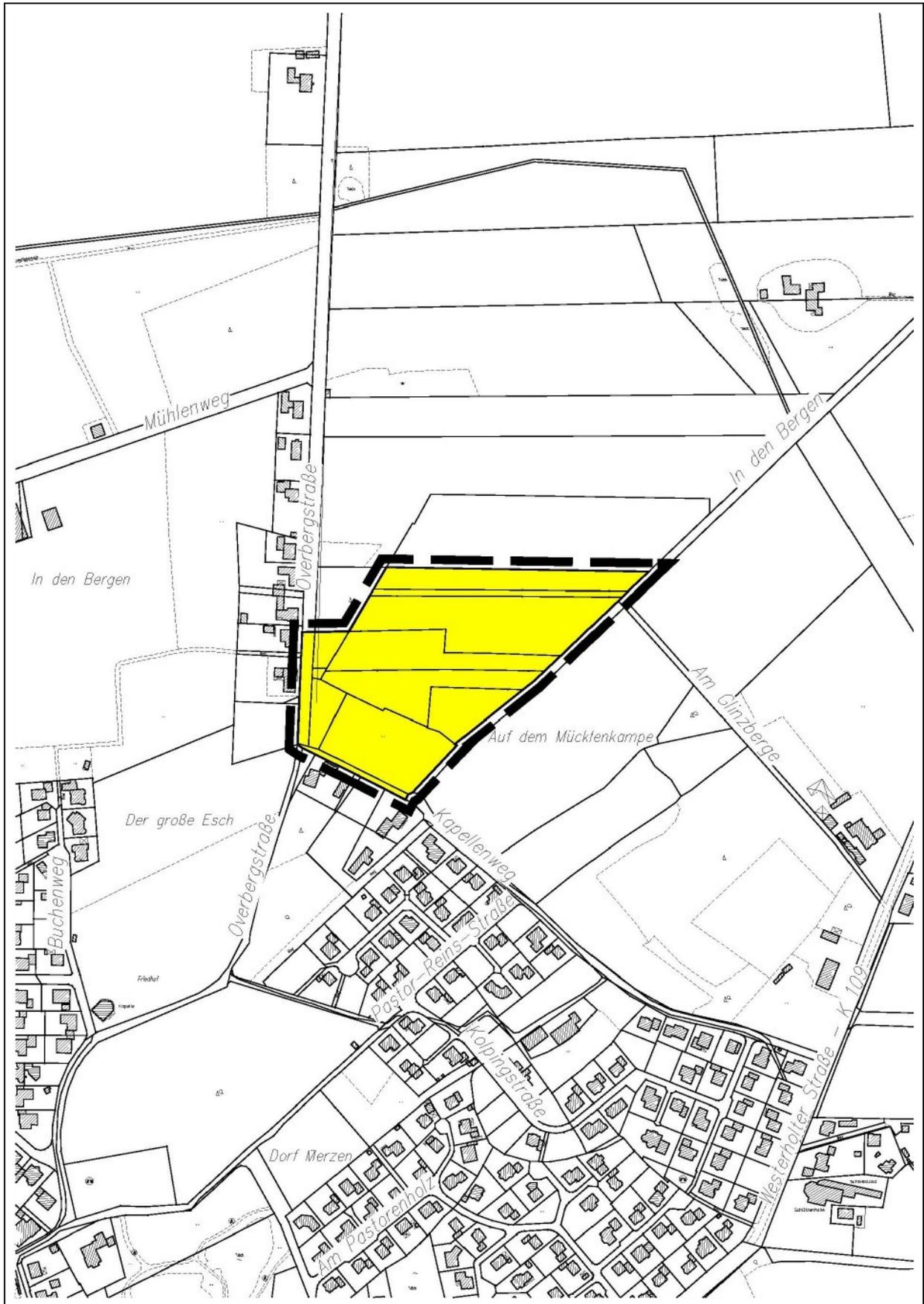
Das ca. 3,5 ha große Plangebiet liegt unmittelbar östlich der Overbergstraße und nördlich des Kapellenweges sowie westlich der Straße "In den Bergen".



0 250 500 750 1000 1250 m

Original: Topographische Karte M 1:25.000

³Grotefels, in: Hoppe/Grotefels, ÖffBauR; München 1995, Seite 93



0 50 100 150 200 250 m

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 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a/b BauGB aufgestellt. 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.

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. Da zudem eine zulässige Grundfläche (hier: 7.538 m²) von weniger als 10.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - die geplanten Nutzungsänderungen und Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden, ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Die in den Fachbeitrag Umwelt (FBU) integrierte Eingriffsbilanzierung erfolgt daher insbesondere zur Ermittlung der Eingriffsintensität / bzw. -schwere und insofern als Abwägungsgrundlage für die Belange von Natur und Landschaft. Der FBU ist als eigenständiger Textteil Bestandteil 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 4.7 des FBU). Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutz-

rechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Bio-Consult, 25.08.2020). 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.

Die Hauptstraße (B 218) liegt ca. 540 m und die Westerholter Straße (K 109) liegt ca. 315 m vom Plangebiet entfernt. Rund 130 m westlich des Plangebietes bestehen Sport- und Reitplätze.

Südöstlich des Plangebietes bestehen gemäß dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück zwei Altstandorte. Eine Altlastverdachtsfläche liegt nördlich des Kapellenweges (KRIS-NR. 74079260009), in einer Entfernung von rd. 340 m zum Plangebiet; die zweite liegt ca. 520 m entfernt, östlich der Westerholter Straße, auf dem Gelände des Schützenvereins (KRIS-NR. 74079260003). Es handelt sich bei beiden Flächen um Bodenablagerungen. Für die Fläche nördlich des Kapellenwegs wird laut Geodatenserver kein Gefahrenverdacht zu Grunde gelegt, das Objekt ist als unbelastet dargestellt. Die Fläche östlich der Westerholter Straße wird auf dem Geodatenserver als archiviertes Objekt gekennzeichnet und hat ein geringes Konfliktpotenzial.

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 liegt eine Wallhecke, die einen geschützten Landschaftsbestandteil gemäß §§ 29 BNatSchG / 23 NAGBNatSchG darstellt und im Wallhecken-Kataster des Landkreises Osnabrück unter der Identifikationsnummer (WH-ID) 2673 geführt wird.

Innerhalb des Plangebiets liegen zudem drei Feldhecken. 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 Feldhecken werden fast vollständig im B-Plan zur Erhaltung festgesetzt und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Zwei kurze Feldheckenabschnitte von zusammen rund 15 m Länge werden jedoch im Zuge der Planung beseitigt. Hierfür wird parallel zur Aufstellung dieses B-Plans ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 5 der Verordnung gestellt. Als Ersatzanpflanzung für die Beseitigung der 15 m Feldhecken und auch als Ausgleich für etwaige sonstige planbedingte Beeinträchtigungen der im Plangebiet stockenden Feld- und Wallhecken wird im Plangebiet eine 47 m lange neue Wallhecke angelegt.

Der nordwestlich im Plangebiet liegende Wald unterliegt dem Schutz des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG). Durch die Festsetzung als Fläche zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft wird der Wald erhalten.

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 Plangebiets besteht die Zone III A des Wasserschutzgebiets mit der Zweckbestimmung "Trinkwassergewinnungsgebiet".

4.2.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück (RROP)

Die Gemeinde Merzen ist im geltenden RROP (letzte Änderung Teilfortschreibung Energie 2013) als herausgehobener Nahversorgungsbereich sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Darüber hinaus gehört es zu einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft. Zudem liegt das Plangebiet im Naturpark "Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge". Ansonsten werden dem Plangebiet keine weiteren besonderen Funktionen zugewiesen.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück (LRP)

Der LRP (1994) stellt das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung als Teil des Landschaftsschutzgebiets (LSG) "Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge" dar. (Das Plangebiet wurde zwischen allerdings aus dem Schutzgebiet herausgenommen.)

Gemäß dem LRP liegt das Plangebiet zudem innerhalb eines Bereichs zur „Konkretisierung von Auflagen in vorhandenen Wasserschutzgebieten“ und es 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. Unmittelbar östlich der Straße "In den Bergen" liegen die nächstgelegenen Teilbereiche des Landschaftsschutzgebiets "Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge".

Flächennutzungsplan (FNP) / Bebauungspläne (B-Plan)

Im geltenden FNP der Samtgemeinde (SG) Neuenkirchen ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit weicht der B-Plan von den Darstellungen des geltenden FNPs ab. Jedoch kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein B-Plan, der von den Darstellungen des FNPs abweicht, aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Gemeinde Merzen wird die Samtgemeinde Neuenkirchen darum bitten, den FNP zeitnah im Wege der Berichtigung anzupassen.

Für das Plangebiet besteht derzeit noch kein B-Plan. Südöstlich besteht der rechtswirksame B-Plan Nr. 15 "Am Kapellenweg".

Sonstige Fachplanungen

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

4.3 Bestand

Das Plangebiet ist derzeit noch unbebaut, es wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Im Nordwesten liegt ein kleiner Waldbereich (Waldrand). Zudem liegen Abschnitte der Gemeindestraßen "Overbergstraße" und "Kapellenweg" im Plangebiet. Die Straße "In den Bergen" grenzt im Osten unmittelbar an den Geltungsbereich. Im Umfeld besteht südlich und westlich bereits eine Wohnbebauung der engeren Ortslage Merzens. Nördlich und östlich liegen insbesondere weitere Acker- und Grünlandflächen. 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 nördlichen Rand der engeren Ortslage von Merzen, im unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohngebiete und damit nahräumlich zu den vorhandenen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen und ist verkehrstechnisch gut durch vorhandene 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** (...).*⁴

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. 20 „Nördlich der Bundesstraße“ - 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.

⁴ 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 von den Gemeindestraßen „Overbergstraße, „Kapellenweg“ und „In den Bergen“ aus. Diese sollen tlw. ausgebaut werden. 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. In Kreuzungs- und Einmündungsbereichen wurden, wo zur Freihaltung von Sichtbeziehungen notwendig, die erforderlichen Sichtfelder berücksichtigt.

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. 35 Wohngebäude mit insgesamt ca. 53 Wohneinheiten entstehen. Dementsprechend ist mit ca. 80 Kfz und entsprechend ca. 306 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 sich auf die Overbergstraße und den Kapellenweg verteilen und zusammen mit den heute 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:

Gemäß der Wassertechnischen Voruntersuchung⁵ (WTU) soll das anfallende Oberflächenwasser über die (neue) Regenwasserkanalisation in ein ausreichend dimensioniertes, als Trockenbecken geplantes Regenwasserversickerungsbecken, eingeleitet werden. Das Becken wird, unter Berücksichtigung der Sickerfähigkeit der Böden im nördlichen Bereich des Plangebietes platziert. Die für das Versickerungsbecken benötigte Fläche wird im B-Plan als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen.

Aufgrund einer möglichen späteren Erweiterung der Wohnbebauung in nördlicher Richtung ist die Anlage des Beckens als temporär anzusehen. Bei Bedarf könnte es verlegt werden.

Flächen für Naturschutzmaßnahmen:

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sowie für naturschutzfachliche Pflege und Entwicklungsmaßnahmen werden im Plangebiet 5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen A bis E) ausgewiesen. Ziel in den Flächen A - E ist der Erhalt bzw. die Neuanlage und Entwicklung von Gehölzbeständen und Wallhecken.

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

⁵ Ingenieurbüro Westerhaus: "Wassertechnische Voruntersuchung Bebauungsplan Nr. 21 'Östlich Overbergstraße' - Gemeinde Merzen, Bramsche, September 2020, S. 5-7

bestimmte Anforderungen gestellt. Hierbei sind die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern, Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und -neigung besonders wichtig⁶.

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.

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- und Minimierungsmaßnahmen benannt und beurteilt.

Ferner wurde für die vorliegende Planung ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Bio-Consult, 25.08.2020). Demnach ist bei Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen nicht mit der Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu rechnen.

Zwischen dem Wald und den geplanten Bauflächen wird zum Schutz vor der vom Wald ausgehenden Baumschlag- oder Brandgefahr ein mindestens 20 m breiter Fall- und Fällbereich eingehalten.

Erhebliche Auswirkungen durch Lärm, Gerüche oder sonstige Emissionsquellen sowie durch Kampfmittel oder Altablagerungen sind nicht zu erwarten.

Das anfallende, nicht schädlich belastete Oberflächenwasser von privaten versiegelten Flächen und Straßen soll in ein neu geplantes, als Trockenbecken gestaltetes, temporär Wasser führendes Regenwasserversickerungsbecken im Norden des Plangebietes geleitet und dort versickert werden, da auf den Baugrundstücken des Plangebiets in der Regel keine für Versickerung geeigneten Böden anstehen.

Die im FBU ebenfalls enthaltene naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wurde insbesondere zur Ermittlung der Eingriffsintensität / bzw. -schwere und dementsprechend als Abwägungsgrundlage erstellt. Die Eingriffsbilanzierung ergibt ein Kompensationsdefizit von rund 18.498 Werteinheiten nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell 2016.

Angesichts des anwendbaren § 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

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

erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden, ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Als Ausgleich für die Beseitigung von rund 15 m Feldhecken und für sonstige planbedingte Beeinträchtigungen von Feld- und Wallhecken durch den B-Plan Nr. 21 werden insgesamt 47 m neuer Wallhecken innerhalb des Plangebietes angelegt. Es erfolgt die Ausweisung einer entsprechenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Typ „E“ mit der Zweckbestimmung „Neuanlage einer Wallhecke“.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass durch die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die tlw. erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sowohl während der Bauphase, als auch für die Betriebsphase auf ein wenig bis nicht erhebliches Maß vermindert 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 m² - 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 die Beseitigung von rund 15 m Feldhecken und für sonstige planbedingte Beeinträchtigungen von Feld- und Wallhecken wird innerhalb des Plangebietes zudem auf 47 m Länge eine neue Wallhecke angelegt.

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 ihre 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)

Angeht die 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) 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 3 u. 4) 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 5) 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 6 u. 7) 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 8) 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 9) 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 10 - 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 Gesamteindrucks 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 hergestellt werden.

Zu 2) Zur Förderung eines möglichst einheitlichen, ästhetisch ansprechenden Gesamteindrucks 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. Soweit erforderlich, wurden zur Sicherung der Ver- und Entsorgung im Plangebiet Leitungsrechte gekennzeichnet.

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.

Gemäß der Wassertechnischen Voruntersuchung (WTU)⁷ wird für das anfallende Schmutz-

⁷ Ingenieurbüro Westerhaus: "Wassertechnische Voruntersuchung Bebauungsplan Nr. 21 'Östlich Overbergstraße' - Gemeinde Merzen, Bramsche, September 2020

wasser eine neue Schmutzwasserkanalisation verlegt. Über diese wird das Schmutzwasser des künftigen Wohngebietes dem bestehenden Entwässerungsnetz in der Overbergstraße und im südlichen Kapellenweg zugeleitet. An der Straßenkreuzung Overbergstraße / Mühlenweg ist ein Abwasserpumpwerk eingerichtet. Durch das Abwasserpumpwerk wird das anfallende Abwasser zur zentralen Kläranlage in Neuenkirchen befördert.

Gemäß WTU (S. 5 - 7) soll das anfallende Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation in ein ausreichend dimensioniertes, als Trockenbecken geplantes Regenwasserversickerungsbecken eingeleitet werden. Das Becken wird, unter Berücksichtigung der Sickerfähigkeit der Böden im nördlichen Bereich des Plangebietes platziert. Aufgrund einer möglichen späteren Erweiterung der Wohnbebauung in nördlicher Richtung ist die Anlage des Beckens als temporär anzusehen. Bei Bedarf könnte es verlegt werden. Das Becken sollte mit einer Notentlastung in Form einer PVC-Leitung zur Overbergstraße und weiterer Fortführung als Rohrleitung oder Straßenseitengraben in nördlicher Richtung bis zum Kreuzungspunkt Overbergstraße / Mühlenweg ausgestattet werden. Von dort kann das Wasser über den bestehenden, jedoch abschnittsweise zu ertüchtigenden Straßenseitengraben, in den Vorfluter "Schwertriedenbach" abgeführt werden.

In der WTU (S. 7 - 8) wird zudem empfohlen im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung die Belastung des Grundwassers durch die geplanten Versickerungen nach dem Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu untersuchen und ggf. eine Regenwasserbehandlungsanlage vorzuschalten. Diese wird erforderlich sofern die Abflussbelastung (B) von befestigten Flächen beispielsweise durch Eintrag gelöster und feinpartikulärer Stoffe (Taumittel, Reifen- und Bremsenabrieb, Staub etc.), die Empfindlichkeit bzw. das Schutzbedürfnis des Grundwassers (Gewässerpunktzahl G) überschreitet. 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.

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) 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)	25.126 m ²	71,04 %
Öffentliche Verkehrsflächen, neue Erschließungsstraßen	3.934 m ²	11,12 %
Öffentliche Verkehrsflächen, Bestand Overbergstraße und Kapellenweg	1.679 m ²	4,75 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Typ „A“: Erhalt einer vorhandenen Waldfläche / Waldrandgestaltung"	418 m ²	1,18 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Typ „B“: Anlage eines naturnahen Siedlungsgehölzes"	540 m ²	1,53 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Typ „C“: Erhalt vorhandener Wallhecken	416 m ²	1,18 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Typ „D“: Erhalt vorhandener Feldhecke"	972 m ²	2,75 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Typ „E“: Neuanlage einer Wallhecke"	188 m ²	0,53 %
Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung "temporäres Versickerungsbecken" in Trockenbeckenbauweise	2.095 m ²	5,92 %
Fläche insgesamt	35.368 m²	100 %

Städtebauliche Werte

WA:

25.126 m ² x GRZ 0,3	=	7.538 m ² max. zul. Grundfläche
25.126 m ² x GFZ 0,5	=	12.563 m ² max. zul. Geschossfläche

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. 35 neue Gebäude mit insgesamt ca. 53 Wohneinheiten, so dass hier mindestens 11 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 den Ausbau bestehender Gemeindestraße sowie neue Erschließungsanlagen. 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.

Straßenausbau sowie neue Erschließungsstraßen ca.	475.000,00	EUR
Kanalisation (Schmutz- u. Regenwasser) ca.	170.000,00	EUR
Wasserversorgung ca.	40.000,00	EUR
Regenwasserrückhaltebecken ca.	105.000,00	EUR
insgesamt:	790.000,00	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.

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 ausgelegt.

Merzen, den

.....
Bürgermeister