

STADT MELLE
-Die Bürgermeisterin-

Entwicklungssatzung
„Suttheide-Erweiterung“
Melle-Buer, Stadt Melle
gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|---|
| 1. Geltungsbereich | 3 |
| 2. Anlass und Erforderlichkeit | 4 |
| 3. Verfahren | 4 |
| 4. Übergeordnete Planung | 4 |
| 5. Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung | 4 |
| 6. Erschließung | 5 |
| 7. Immissionsschutz | 5 |
| 8. Umwelt | 5 |
| 9. Denkmalschutz | 5 |
| 10. Altlasten | 6 |
| 11. Kosten | 6 |
| 12. Abwägung | 6 |

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Gesamtgröße von ca. 18.217 m² die folgenden Flurstücke der Gemarkung Buer:

Flur 7: 588/1, 588/2, 588/3, 588/4, 588/5, 577/2, 577/3, 577/4, 574/1, 574/2

teilweise: 578, 588/5, 577/1, 575.



Luftbild des Geltungsbereiches

2. Anlass und Erforderlichkeit

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Melle stellt in diesem Bereich Flächen für die Wohnbebauung dar.

Nach intensiver Prüfung der Gegebenheiten wird ein Teil der Flächen (südwestlicher Bereich) nach § 34 BauGB bewertet. Dies bedeutet, dass hier bereits zum aktuellen Zeitpunkt Wohnbebauung zugelassen werden kann.

Der nordöstliche Bereich ist als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten. Um entlang der Suttheider Straße eine einheitliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und dem Ortsteil Tittingdorf die Möglichkeit der Entwicklung zugeben, soll der gesamte Geltungsbereich durch eine Entwicklungssatzung dem Bereich des § 34 BauGB zugeführt werden.

Den Gegebenheiten angepasst, wird die Fläche nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB bewertet. Die Voraussetzungen hierfür sind durch den Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung, sowie der Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan gegeben.

3. Verfahren

Die Entwicklungssatzung „Suttheide“ in Melle-Buer wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Entsprechend des § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 sowie S. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit sowie berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Äußerung gegeben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 30.08.2021 bis einschließlich 04.10.2021 statt.

4. Übergeordnete Planung

1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Satzung bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB sind damit gegeben.

2. Naturschutz

Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet ist das FFH-Gebiet „Obere Hunte“, es liegt ca. 2,3 km nördlich des Geltungsbereiches. Eine Beeinträchtigung der dort befindlichen Flora und Fauna kann ausgeschlossen werden.

5. Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung

Entsprechend des § 34 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB und § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt.

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) festgesetzt.

Folgend den Vorgaben des § 34 BauGB, dass sich Bauvorhaben in die Umgebung einfügen müssen, wird sich die künftige Bebauung auf Ein- oder Zweifamilienhäuser beschränken. Durch die räumliche Begrenzung der Bebauung und damit einhergehend die Anzahl von Vorhaben ist das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Entsprechend der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise wird es sich um Wohngebäude mit einer durchschnittlichen Größe handeln. Ausgehend davon ist die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet.

6. Erschließung

3. Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Aktuell befindet sich der gesamte Bereich Tittingdorf in einer Überplanung des Versorgungssystems. Nach der Planungs- und Umsetzungsphase wird der Geltungsbereich an das öffentliche Netz der Stadt Melle angeschlossen.

4. Schmutzwasserentsorgung

Aktuell befindet sich der gesamte Bereich Tittingdorf in einer Überplanung des Versorgungssystems. Nach der Planungs- und Umsetzungsphase wird der Geltungsbereich an das öffentliche Netz der Stadt Melle angeschlossen.

5. Oberflächenentwässerung

Aktuell befindet sich der gesamte Bereich Tittingdorf in einer Überplanung des Versorgungssystems. Nach der Planungs- und Umsetzungsphase wird der Geltungsbereich an das öffentliche Netz der Stadt Melle angeschlossen.

6. Verkehr

Der Geltungsbereich ist durch die Suttheider Straße erschlossen.

7. Immissionsschutz

1. Schall

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft hinter einem Lärmschutzwall der Nordring. Besagter Lärmschutzwall wurde entsprechend der Planung der Ortskernentlastungsstraße 2003 zum Schutz der Siedlung Tittingdorf errichtet. Negative Auswirkungen auf die künftige Bebauung sind somit nicht zu erwarten.

2. Geruch

An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

8. Umwelt

Für den Erlass der Satzung gilt das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 u. 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht abgesehen. Mit der Entwicklungssatzung wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

9. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich weder Bau- noch Naturdenkmale, die durch die Inhalte der Satzung beeinträchtigt werden könnten.

10. Altlasten

Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt im Geltungsbereich der Satzung nicht bekannt.

11. Kosten

Der Stadt Melle entstehen durch die Aufstellung der Satzung Kosten für das Planverfahren selbst.

12. Abwägung

Die Abwägung ist als gesondertes Dokument Teil der Planunterlagen.

Melle, den

Die Bürgermeisterin
Jutta Dettmann

