

Beschlussvorlage 01/2022/0021

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	26.01.2022

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	23.02.2022		Ö
Verwaltungsausschuss	22.03.2022		N
Rat der Stadt Melle	30.03.2022		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bauamt

Bebauungsplan "Wohnpark Groenen Feld - 1. Änderung", Melle-Buer; hier: Beschluss über die Abwägung, Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Abwägung gemäß § 3 Abs. 1, 2 und § 4 Abs. 1, 2 BauGB wird wie in den Anlagen dargestellt beschlossen.

Der Bebauungsplan „Wohnpark Groenen Feld – 1. Änderung“ wird als Satzung beschlossen.

Strategisches Ziel	Z 4: Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Handlungsschwerpunkt(e)	HSP 4.8: Offene Kompensationserfordernisse umsetzen
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Umsetzung von offenen Kompensationserfordernissen
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Änderung des bestehenden Bebauungsplanes
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Im Rahmen der Beratung wird auf die Beschlusslage 01/2021/0134 verwiesen. Der Ortsrat Buer wurde im Rahmen der Beratungen zu dieser Vorlage bereits angehört.

Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan „Wohnpark Groenen Feld“ ist im Jahr 1996 in Kraft getreten. Das Baugebiet ist vollständig erschlossen und bebaut. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind jedoch nicht vollständig umgesetzt worden. Der Eigentümer hat stattdessen beantragt, die fehlende Kompensation extern zu erbringen (vgl. Anlage 6).

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnpark Groenen Feld – 1. Änderung“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung hat vom 23.12.2019 bis einschließlich zum 03.02.2020 stattgefunden. Erneut beteiligt wurde dann im Zeitraum vom 28.12.2020 bis einschließlich zum 08.02.2021.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mehrere Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen. Inhalte waren hierbei u.a. ein Hinweis auf die vorhandenen Versorgungsleitungen innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, sodass eine entsprechende Textpassage unter Hinweise/Empfehlungen aufgenommen wurde. Der Landkreis Osnabrück hat auf die fehlende wasserwirtschaftliche Vorplanung hingewiesen. Da jedoch durch die vorliegende Planung keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird, kommt es zu keiner Veränderung oder gar Verschlechterung hinsichtlich der Versickerung von anfallenden Oberflächenwasser im Plangebiet. Eine solche Vorplanung ist deshalb nicht nötig. Seitens des Umweltbüros gab es zudem noch Anmerkungen, die letztendlich als weitere Festsetzungen mit in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Hierbei ging es hauptsächlich um den Ausschluss einer forstwirtschaftlichen Nutzung mit Ausnahme von erforderlichen Maßnahmen zur Verkehrssicherung am Grundstück. Zudem ist anfallendes Totholz im Wald zu belassen.

Da es im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB zu keiner weiteren Änderung der Planung gekommen ist, kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

In diesem Zuge ist der bestehende städtebauliche Vertrag um die Vertragsdetails, die sich aus der Planänderung ergeben, ergänzt worden. Die zeitliche Abarbeitung aller Kompensationsdefizite ist ebenfalls Bestandteil des städtebaulichen Vertrages und wird in diesem Verfahren zur Kenntnis gegeben (Anhang wird nachgereicht) und gesondert beschlossen. Ziel der Planung ist es, die Maßnahmen innerhalb der nächsten zwei bis drei Jahre umzusetzen. Des Weiteren werden alle Ausgleichsflächen gemäß Erschließungsvertrag vom 16.01.1998 bis zum Satzungsbeschluss grundbuchlich gesichert.

Ziel der Planung

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen abweichend vom bestehenden Bebauungsplan „Wohnpark Groenen Feld“ auf geänderten Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden. Gleichzeitig werden die ursprünglich für die Kompensation vorgesehenen Flächen in eine *Fläche für die Landwirtschaft* geändert.

Ziel der Planung ist es, die umweltrelevanten Aspekte in Bezug auf die noch offenen Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplans „Wohnpark Groenen Feld“ umzusetzen. Insgesamt besteht hier ein Defizit von 19.200 Werteinheiten, dessen Kompensation über den zu erstellenden Umweltbericht darzustellen ist.

Eine Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Groenen Feld“ ist somit erforderlich. Für die Bauleitplanung wird keine zusätzliche Versiegelung von Flächen in Anspruch genommen. Vielmehr handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Durchführung bzw. räumliche Verschiebung von Ausgleichsflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist 2,1 ha groß und befindet sich in Melle-Buer, südwestlich des Siedlungsgebietes „Wohnpark Groenen Feld“. Die Fläche ist Teil des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes „Wohnpark Groenen Feld“ und wird in ihrer Art der Nutzung als „Fläche für den Wald“ gekennzeichnet. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich entsprechend dar.

Städtebauliche Festsetzungen

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnpark Groenen Feld“ wird ein Teilbereich des Plangebiets als *Fläche für die Landwirtschaft* mit der Zweckbestimmung *Dauergrünland* festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die geplante Pferdewiese planungsrechtlich gesichert. Die verbleibenden Flächen werden weiterhin als *Wald* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt.

Darüber hinaus wird der Geltungsbereich nach Nordosten und Süden moderat erweitert. Die nordöstliche Erweiterungsfläche wird als *Fläche für die Landwirtschaft* mit der Zweckbestimmung *Dauergrünland* festgesetzt. Die südliche Erweiterungsfläche wird als *Wald* festgesetzt und als interne Kompensationsfläche genutzt.

Daneben wird der im Plangebiet bestehende Lärmschutzwall zur *Barkhausener Straße (L 83)* als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

Ökologische Belange

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Wohnpark Groenen Feld“ werden den geplanten ökologischen Belangen abschließend Rechnung getragen. Weitere Festsetzungen sind nicht zu treffen.

Planerische Einordnung

Die Stadt Melle ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als Mittelzentrum dargestellt. Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück (RROP) ist die Stadt Melle ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Melle stellt das Gebiet als Flächen für Wald dar. Somit wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnpark Groenen Feld – 1. Änderung“ aus den Aussagen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach nicht erforderlich.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
511-01	Räumliche Planung
561-02	Kompensationsflächen-Management
HSP 4.7	Die biologische Vielfalt erhalten und steigern
LB 4	Wir verstärken die nachhaltige und ökologisches Stadt- und Regionalentwicklung
Z 4	Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen