

# **Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Waldorf – 1. Änderung“**

## **BEGRÜNDUNG**

inklusive Umweltbericht und Zusammenfassender Erklärung

## **ENTWURF**

Verfahrensstand: § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB  
- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Stadt Melle**  
Bauamt  
Stadtplanung  
September 2016

160906Sg

## Inhaltsverzeichnis

|  |   |
|--|---|
| I Begründung.....                                    | 3 |
| 1. Geltungsbereich.....                              | 3 |
| 2. Städtebauliche Situation/ Ziel der Planung.....   | 3 |
| 3. Verfahren.....                                    | 3 |
| 4. Übergeordnete Planung.....                        | 4 |
| Landesraumordnungsprogramm .....                     | 4 |
| Regionales Raumordnungsprogramm.....                 | 4 |
| Flächennutzungsplan .....                            | 4 |
| 5. Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise ..... | 5 |
| Art der baulichen Nutzung .....                      | 5 |
| Maß der baulichen Nutzung .....                      | 5 |
| Überbaubare Grundstücksfläche.....                   | 5 |
| Bauweise .....                                       | 5 |
| 6. Immissionsschutz.....                             | 5 |
| 7. Umwelt.....                                       | 5 |
| 8. Erschließung.....                                 | 6 |
| Schmutzwasserentsorgung .....                        | 6 |
| Oberflächenentwässerung.....                         | 6 |
| Verkehr .....  | 6 |
| 9. Brandschutz.....                                  | 6 |
| 10. Denkmalschutz .....                              | 6 |
| 11. Altlasten.....                                   | 7 |
| 12. Städtebauliche Werte.....                        | 7 |
| 13. Kosten .....                                     | 7 |
| 14. Abwägung.....                                    | 7 |
| II Umweltbericht.....                                | 8 |
| III Zusammenfassende Erklärung.....                  | 8 |

## I Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich der „Alten Poststraße“ und westlich des „Hofsiekwegs“. Der Planungsbereich umfasst in der Gemarkung Eicken-Bruche, Flur 3, die folgenden Flurstücke: 64/1 (teilweise), 68/4, 69/1, 70, 71/3 (teilweise) und 74/5 (teilweise).

Die Grenze des Geltungsbereiches ist ebenfalls der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 68.784 m<sup>2</sup>.



Luftbild des Geltungsbereiches

### 2. Städtebauliche Situation/ Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Waldorf“ wurde am 13.12.1994 vom Rat der Stadt Melle als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung am 15.04.1996 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Die Planung setzt eine Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke und eine Schule fest. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist ein Waldorfkindergarten angesiedelt worden. Der südliche Bereich des Plangebiets wird derzeit als Ackerfläche genutzt.

Hier sollen die Waldflächen und Teile der Flächen für den Gemeinbedarf umgewandelt werden zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Flächen sollen als ökologische Ausgleichsflächen (Kompensationsflächen) bereitgestellt und naturnah entwickelt werden. Die Flächen werden derzeit zu rund 2,18 ha als Wald und zu 2,0 ha als Ackerfläche genutzt.

Ziel der Planung ist zudem, das Baufeld des bestehenden Kindergartens im Norden zu erweitern, um eine eventuelle Erweiterung im Rahmen des Bestandes zu ermöglichen.

### 3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Waldorf – 1. Änderung“, Melle-Mitte wird im Normalverfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 19.10.2015 bis einschließlich 20.11.2015 öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom XX bis einschließlich XX.

#### 4. Übergeordnete Planung

##### Landesraumordnungsprogramm

Die Stadt Melle ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als Mittelzentrum dargestellt. Folglich kommt Melle gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 die Aufgabe zu, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für einen umweltgerechten Wohlstand [...] schaffen. Weiterhin sollen Lebensgrundlagen gesichert und Umweltbedingungen verbessert werden (siehe LROP Abschnitt 1.1 Ziffern 01 und 02). Zudem sollen die nicht durch Siedlungs- oder Verkehrsflächen genutzten Freiräume zur Erfüllung der vielfältigen Funktionen [...] erhalten werden (siehe LROP Abschnitt 3.1.1 Ziffer 01).

Damit entspricht die Planung den Vorgaben des LROP.

##### Regionales Raumordnungsprogramm

Die Stadt Melle ist gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück 2004 (Teilfortschreibung 2010) (RROP) als Mittelzentrum dargestellt. Im RROP wurde für den Geltungsbereich keine Darstellung getroffen. Angrenzend befinden sich ein Vorsorgegebiet für Natur und Landwirtschaft (RROP 2004, D 2.1 Ziffer 02), ein Vorsorgegebiete für Erholung (D 3.8 Ziffer 04) als auch ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen Standortgebunden landwirtschaftlichen Ertragspotentials (D 3.2 Ziffer 02).

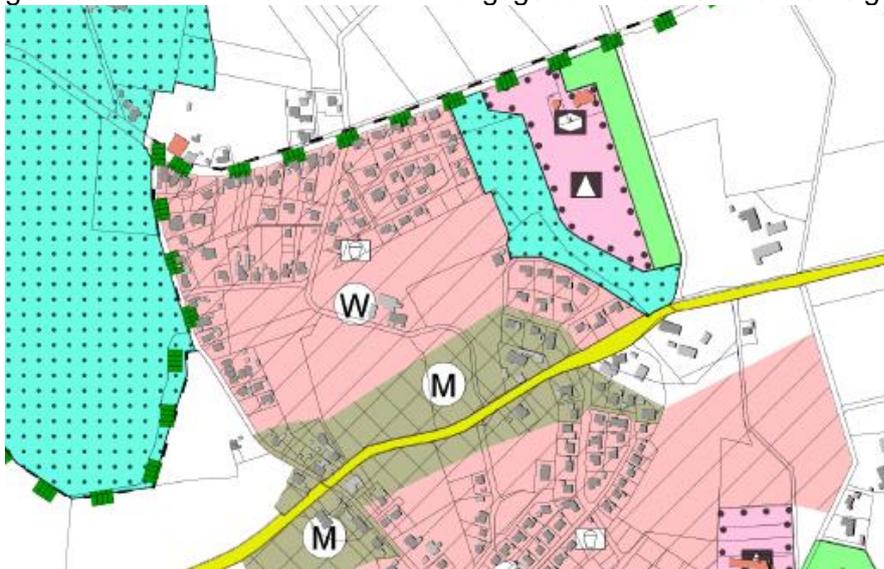
Nach dem RROP sind die Siedlungsräume als auch die Freiräume in ihrer Verteilung zu differenzieren und zu stärken. Bei einer Änderung eines Bebauungsplanes ist darauf zu achten, dass die Ausweisung bedarfsgerecht und ressourcenschonend erfolgt (Abschnitt D1.5 Ziffer 13). Wie unter Punkt 3 dieser Begründung beschrieben, ist es Ziel, dem Waldorfschule an dem bestehenden Standort eine Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen und gleichzeitig die ungenutzte Fläche als Ausgleichsfläche durch diese Bauleitplanung wieder einer Freiraumfunktion zuzuführen.

Damit entspricht die Planung den Vorgaben des RROP.

##### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 stellt für den Geltungsbereich ‚Gemeinbedarfsflächen‘, ‚Waldflächen‘ und ‚öffentliche Grünfläche‘ dar.

Da im südlichen und westlichen Teil des Geltungsbereichs jedoch Kompensationsflächen entstehen sollen, wird der Flächennutzungsplan für diesen Bereich im Parallelverfahren geändert. Damit wird das Entwicklungsgebot für diesen Bereich eingehalten.



Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplanes

## **5. Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise**

Art der baulichen Nutzung

*Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen‘*

Südlich der Alten Poststraße wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen‘ festgesetzt. Hier soll der bestehende Waldorfkindergarten erhalten und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Der Kindergarten ist seit der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vorhanden. Die Festsetzung wird daher in die 1. Änderung übernommen. Der Kindergarten hat sich an seinem bisherigen Standort etabliert und wird nachgefragt. Zudem entspricht die Lage der Einrichtung den Grundsätzen des Waldorfkongzeptes. Eine Erhaltung des Kindergartens ist an dieser Stelle aufgrund der bestehenden (baulichen) Strukturen sinnvoll und städtebaulich erwünscht.

Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, um die Fläche auch weiterhin in die Umgebung aus Waldflächen am Rand der Bebauung mit dem Übergang in die freie Landschaft zu integrieren. Ziel ist es, dass sich die Bebauung in das Landschaftsbild auch bei einer Erweiterung einfügt. Folglich sollen auch hier die bestehenden Strukturen erhalten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird weiterhin eine Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt, um eine lockere Bebauung mit viel Freifläche und damit wenig versiegelter Fläche zu generieren, die sich ebenfalls in die vorhandene Landschaft einfügt. Aus diesem Grund ist die Ausweisung von zentraler Bedeutung für das Ziel dieser Planung.

Die Baugrenzen wurden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche vergrößert, um eine Erweiterung der Bebauung im Rahmen des Bestandes zu ermöglichen. Ziel ist es, den Kindergarten auch weiterhin an diesem Standort zu erhalten und damit eine mäßige Erweiterung im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zu ermöglichen.

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, da sich diese im Plangebiet tatsächlich darstellt. Die vorhandene Gestaltung soll im Rahmen dieses Bebauungsplanes gesichert und weiterentwickelt werden. Auch bei einer Erweiterung soll sich die Bebauung in die vorhandene Umgebung und damit das Landschaftsbild einfügen.

## **6. Immissionsschutz**

Bezüglich des Immissions- und Emissionsschutzes müssen nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der vorhandenen Umgebung keine besonderen Festsetzungen getroffen werden. Die schützenswerte Bebauung der Gemeinbedarfsfläche liegt in einiger Entfernung zur Landesstraße 90.

## **7. Umwelt**

Ein grundlegendes Ziel dieser Planung ist die Festsetzung von Kompensationsflächen im südlichen und westlichen Teil des Geltungsbereichs. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind für diesen Bereich Waldflächen bzw. eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt worden.

Die geplanten ökologischen Ausgleichsflächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen, die vorhandenen Waldbereiche sowie der zukünftige Waldrandbereich werden auch als Fläche für Wald festgesetzt.

Die Ausgleichsflächen werden in verschiedene Abschnitte unterteilt:

A: Umgebender Heckenriegel und extensive Grünfläche

B: Heckenriegel (beidseitig des privaten Gehölzstreifens und durchgehend entlang des Hofsiekweges).

C: Entwicklung einer naturnahen Waldfläche mit Nutzungsverzicht (Prozessschutz)

D: Extensives Grünland mit Obstwiese und Gehölzgruppen

E: Anlage eines Waldmantels (Breite 10 m )

Die naturschutzfachliche Konzeption sieht dabei die Entwicklung naturnaher Wälder vor, mit Umbau zu standortheimischen Laubbäumen, Entwicklung stufiger Waldmäntel sowie insbesondere einen Nutzungsverzicht der Waldbereiche, wobei aber die Verkehrssicherungspflicht zu beachten ist.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen waren als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ festgesetzt und sollen nun im Wesentlichen zu artenreichem Extensivgrünland mit kleinflächigen Gehölzstrukturen (Waldmäntel, Feldgehölze, Obstbäume, Laubgebüsche und Feldhecken) entwickelt werden. Westlich und südlich der überbaubaren Fläche für den Kindergarten sowie entlang des Hofsiekweges sollen Heckenriegel und eine Streuobstwiese mit artenreichem Grünland (extensives Grünland) entstehen.

Auf den künftigen Kompensationsflächen können dann zudem auch Maßnahmen der Umweltbildung durchgeführt werden.

Eine konkrete Bilanzierung der ökologischen Aufwertungspotenziale und Einzelheiten zum Pflege- und Entwicklungskonzept der einzelnen Teilbereiche sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **8. Erschließung**

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die bestehenden Netze sichergestellt. Da hier eine Planung im Bestand erfolgt, sind die entsprechenden Leitungen bereits vorhanden.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes wird durch die bestehenden Netze sichergestellt. Da hier eine Planung im Bestand erfolgt, sind die entsprechenden Leitungen bereits vorhanden.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes wird durch die bestehenden Netze sichergestellt. Da hier eine Planung im Bestand erfolgt, sind die entsprechenden Leitungen bereits vorhanden. Das Regenrückhaltebecken im Süd-Osten wird in die Planung übernommen.

Verkehr

Der Geltungsbereich ist durch die bestehenden Gemeindestraßen „Alte Poststraße“ und „Hofsiekweg“ an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargestellte Verkehrsführung wird entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten verändert. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Landesstraße 90. Eine zusätzliche Erschließung der Flächen ist nicht geplant.

## **9. Brandschutz**

Hier ist anzumerken, dass die Planung im Bestand erfolgt. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass der Brandschutz durch die bestehenden Leitungen und Strukturen in diesem Bereich gesichert ist.

Das bestehende Regenrückhaltebecken soll ebenfalls als Löschwasserteich genutzt werden. Die vom Stadtbrandmeister dahingehend angesprochenen Mängel werden durch die Stadt Melle behoben.

## **10. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmale. An der süd-östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein Denkmal ausgewiesen. Hier stehen sowohl

das Wohn- und Wirtschaftsgebäude als auch das Backhaus unter Denkmalschutz. Nach derzeitigen Erkenntnissen wird der Denkmalschutz von der Planung nicht beeinträchtigt.

### 11. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder daran angrenzend befinden sich nachzeitigem Kenntnisstand der Stadt Melle keine Altlasten oder Altstandorte.

### 12. Städtebauliche Werte

|                                    |                             |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Gemeinbedarfsfläche                | 7.105 m <sup>2</sup>        |
| Straßenverkehrsfläche              | 447 m <sup>2</sup>          |
| Grünfläche und Regenrückhaltung    | 2.300 m <sup>2</sup>        |
| Privater Pflanzstreifen            | 1.522 m <sup>2</sup>        |
| Ausgleichfläche A+B+D              | 28.355 m <sup>2</sup>       |
| Ausgleichsfläche C+E               | 29.055 m <sup>2</sup>       |
| <b>Fläche des Geltungsbereichs</b> | <b>68.784 m<sup>2</sup></b> |

\*Die Werte sind gerundet

### 13. Kosten

Der Stadt Melle entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Kosten für die Erstellung von Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung sowie durch das Planverfahren selbst.

### 14. Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 06.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Beschluss wurde am 10.10.2015 im Meller Kreisblatt bekannt gemacht. Die Auslegung erfolgte vom 19.10.2015 bis einschließlich 20.11.2015. Es haben mehrere Bürger im Rahmen einer Stellungnahme gemeinsam Anregungen und Bedenken vorgetragen. Zudem haben eine Bürgerin und ein Verein ihre Stellungnahme abgegeben.

Die Anlieger haben in einer gemeinsamen Stellungnahme, neben Sachverhalten die nicht Teil dieser Bauleitplanung sind, vorgebracht, dass die geplante Ausweisung von Ausgleichsflächen in diesem Bereich nicht die Vernichtung von Retentionsraum ausgleichen könne. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll Ausgleichsfläche geschaffen werden, jedoch kein zusätzlicher Retentionsraum. Dennoch ist anzumerken, dass die Flächen nicht weiter versiegelt werden, so dass Oberflächenwasser auch versickern kann. Zudem würden sich aufgrund des angrenzenden Kindergartens verschiedene Arten nicht ansiedeln bzw. wären bereits abgewandert. Hierzu liegen keine konkreten Erkenntnisse vor. Jedoch werden durch den Bebauungsplan auch keine Arten in ihrem Lebensraum eingeschränkt. Die angesprochene Vermehrung von giftigen Pflanzen auf Ausgleichsflächen ist hier nicht zu erwarten.

Weiterhin hat die Eigentümerin der Fläche des Regenrückhaltebeckens vorgebracht, dass die Fläche aus dem Geltungsbereich entfernt werden solle. Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche ist bereits innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gemeinbedarfsfläche Waldorf“ als Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Die Herausnahme der Fläche aus dem Geltungsbereich würde daran nichts ändern, da der Bebauungsplan für diesen Bereich dann rechtsverbindlich bliebe. So ist es sinnvoll den Geltungsbereich nicht zu verändern und die Festsetzung aus dem bestehenden Bebauungsplan zu übernehmen. Eine Änderung oder ggf. Verschlechterung der Situation ergibt sich damit für die Eigentümerin nicht. Weiterhin ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass die Fläche durch die Stadt Melle gepachtet wurde und als Regenrückhaltebecken genutzt wird. Damit entspricht die Festsetzung auch der tatsächlichen Nutzung. Eine Aufhebung der Festsetzung kann nach Aufgabe des Regenrückhaltebeckens durch die Stadt Melle durchaus erfolgen.

Ebenfalls hat der Verein zur Förderung der Waldorfpädagogik eine Stellungnahme abgegeben. In dieser macht der Verein deutlich, dass er die Fläche, die derzeit als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule ausgewiesen ist, für verschiedene Projekte zur Förderung der Waldorfpädagogik (Sporthalle etc.) nutzen möchte.

Auf der vom Verein angesprochenen Fläche können nach der Rechtsauffassung der Stadt Melle nur Einrichtungen, die im Rahmen einer Schule notwendig sind, errichtet werden. Die Schule hingegen wurde an einem anderen Standort erweitert. Somit besteht aus Sicht der Stadt Melle kein konkreter Bedarf zur Nutzung der Fläche.

Nach Rücksprache mit dem Fachamt ist derzeit die Absicht einer Erweiterung der Kindertagesstätte durch den Verein zur Förderung der Waldorfpädagogik nicht bekannt und mit Betrachtung des konkreten Bedarfs nicht notwendig. Sollte es nach den Aussagen des Amtes in den nächsten Jahren dazu kommen, ist aber davon auszugehen, dass aufgrund des Wunsch- und Wahlrechts der Eltern bei der Auswahl einer Kindertagesstätte eher eine Lösung im innerstädtischen Bereich gesucht werden sollte.

Weiterhin wird ein Ausbau des Kindergartens auf dem bestehenden Grundstück durch eine Erweiterung der Baugrenze und GRZ ermöglicht. Aus den genannten Gründen kann der Stellungnahme des Vereins zur Förderung der Waldorfpädagogik nicht gefolgt werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.10.2015 über die Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten. Von den 38 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 27 eine Stellungnahme abgegeben. Bei den Verbleibenden wird davon ausgegangen, dass sie in ihren Belangen nicht betroffen sind.

Grundlegende Bedenken wurden nicht vorgebracht. Einzelne Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Hinweise gegeben, die eine nachrichtliche Änderung der textlichen Festsetzungen, der Verfahrensvermerke und der Begründung zur Folge hatten. Konkrete inhaltliche Änderungen wurden jedoch nicht vorgenommen.

Melle,

---

Der Bürgermeister

## **II Umweltbericht**

(siehe hierzu gesonderter Teil „Umweltbericht“)

## **III Zusammenfassende Erklärung**

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

Melle,

---

Der Bürgermeister