

## Beschlussvorlage 2016/0256

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt / Bauamt	04.11.2016

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Ortsrat Buer</b>			Ö
<b>Ausschuss für Planen, Bauen und Stadtentwicklung</b>	<b>23.11.2016</b>		Ö
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>06.12.2016</b>		N

**Bebauungsplan "An der blanken Mühle", Melle-Buer  
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der  
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4  
Abs. 1 BauGB**

**Beschlussvorschlag**

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan „An der blanken Mühle“, Melle Buer wird gebilligt.  
Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan ist entsprechend den Anlagen anzupassen. Der geänderte Geltungsbereich ist öffentlich bekannt zu machen.  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.

## Sach- und Rechtslage

In seiner Sitzung am 27.09.2016 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der blanken Mühle“, Melle Buer beschlossen.

Der Geltungsbereich wurde für die Erstellung eines Bebauungsplanes für den ersten Bauabschnitt überarbeitet und verkleinert. Das ca. 4,6 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Melle-Buer, nördlich und östlich der Stüvestraße und südlich der Straße „Rüschenbreede“. Es umfasst das Flurstück 70/10 (tlw.) der Flur 06 sowie die Flurstücke 71/19 (tlw.), 73/2, 74/2 (tlw.), 74/5 (tlw.) und 153(24 (tlw.) der Flur 07, Gemarkung Buer (siehe Anlage 1). Das Plangebiet wird bislang überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Das Ziel der Planung ist die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen im Stadtteil Buer. Um die Stadtteile Melles auch weiterhin attraktiv gestalten zu können, sollen in den nächsten Jahren Baugebiete entstehen, um auch neue Grundstücke für Familien zu schaffen. Die Nachverdichtung hat zwar in Bezug auf die Ziele und Grundsätze des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen und des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Osnabrück auch für die Stadt Melle durchaus Priorität, dennoch ist zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfes ebenso die Ausweisung eines Wohngebietes erforderlich. Damit erhalten in der vorliegenden Planung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen ein besonderes Gewicht. Das Plangebiet wird dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes soll von der Stüvestraße aus über eine neue innere Erschließungsstraße erfolgen. Ferner wird das Plangebiet über einen Fuß- und Radweg an die Straße „Rüschebreede“ angeschlossen. Dieser Anschluss soll gleichzeitig auch als Not- und Rettungsweg dienen. Die Fläche liegt nahe dem Ortskern. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen wie Kindergarten und Schule sind über Fußwege sicher erreichbar. Damit ist das Gebiet grundsätzlich an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen angeschlossen.

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden u.a. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet (u.a. Bodenversiegelungen, Tief- und Hochbaumaßnahmen, Verkehrszunahme durch Ziel- und Quellverkehr etc.). Dabei sind Umweltauswirkungen zu erwarten, die die Schwelle zur Erheblichkeit überschreiten könnten. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist im vorliegenden Fall insbesondere mit Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie auf den Menschen und seine Gesundheit (z.B. Verkehrslärm, landwirtschaftliche Geruchsimmissionen, Geruchsimmissionen Kläranlage) zu rechnen. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ist jedoch davon auszugehen, dass potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten baulichen Nutzung vermieden bzw. bewältigt werden können.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Melle stellt den Großteil des Geltungsbereichs bereits als Wohnbaufläche dar. Zudem wird eine kleine Fläche in der Nordostecke als gemischte Baufläche und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Damit weicht die vorliegende Planung geringfügig von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes ab. Nach Auffassung der Stadt Melle widerspricht der vorliegende Bebauungsplan trotz der geringen Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, da die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht berührt wird. Eine Änderung ist damit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt.

Weitere Informationen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes sind der Anlage zu entnehmen.