



Stadt Melle

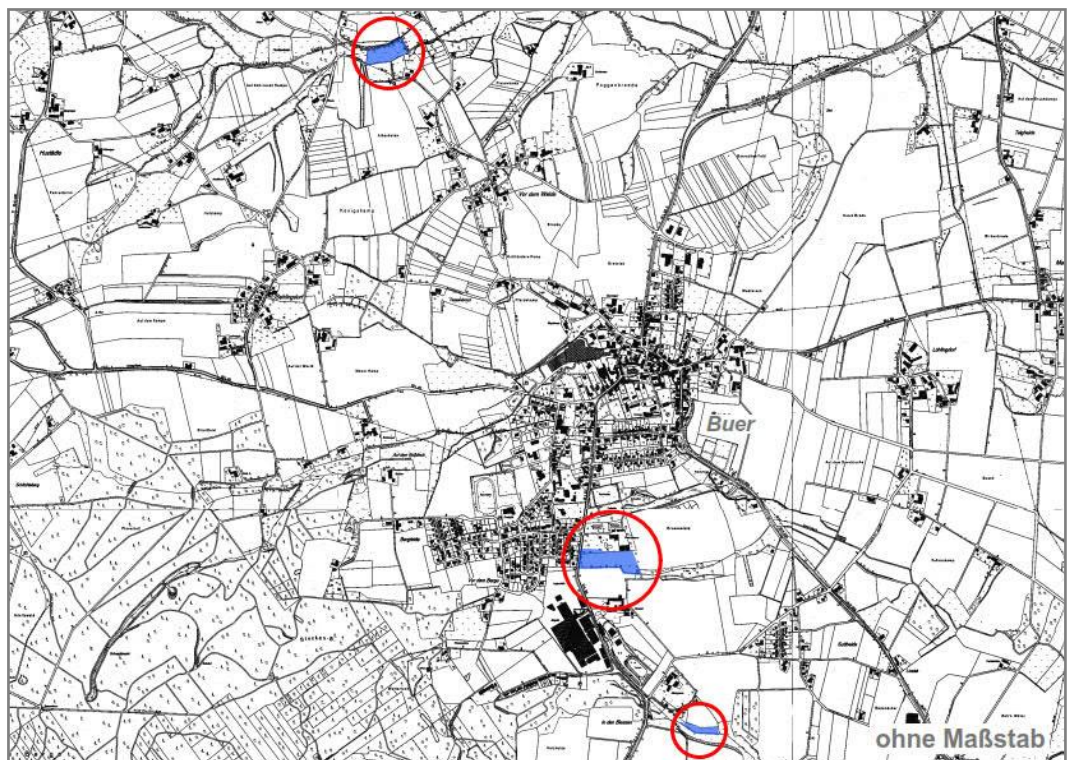
Melle-Buer
Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan „Wohnpark Groenen Feld - 1. Änderung“







- Satzung -

Begründung Teil I

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

-  Wasserwirtschaft · Infrastruktur
-  Straßenbau · Verkehr
-  Landschaftsplanung
-  Stadtplanung
-  Ingenieurvermessung
-  Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen des Bebauungsplanes „Wohnpark Groenen Feld - 1. Änderung“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich der Änderung	1
1.4 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
1.5 Verfahren	2
2. Planungsanlass, -ziele	2
3. Inhalt des Bebauungsplanes	2
3.1 Flächen für die Landwirtschaft	2
3.2 Wald	3
3.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3
3.4 externe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG und § 44 BNatSchG)	4
4. Verwirklichung des Bebauungsplanes	4
4.1 Ver- und Entsorgung	4
4.2 Soziale Maßnahmen	4
4.3 Bodenfunde/Denkmalpflege	4
4.4 Altlasten	4
5. Immissionsschutz	5
5.1 Verkehrslärm	5
II. Verfahrensvermerk	6

Anlagen: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Wohnpark Groenen Feld - 1. Änderung“

Stadt Melle, Bebauungsplan `Wohnpark Groenen Feld` 1. Änderung mit Erweiterung, UMWELTBERICHT Teil II der Begründung, Landschafts- & Freiraumplanung Weidmann GmbH, Osnabrück, Stand: März 2021

I. Begründung

1. Grundlagen des Bebauungsplanes „Wohnpark Groenen Feld - 1. Änderung“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz – NKomVG
- f) Niedersächsische Bauordnung – NBauO

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 09.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnpark Groenen Feld - 1. Änderung“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich liegt in der Stadt Melle, östlich der *Barkhausener Straße* und südlich der *Straße Groenen Feld*.

Er umfasst dort die Flurstücke 64/1 und 64/4 der Flur 1 in der Gemarkung Barkhausen sowie in Teilen die Flurstücke 135/3 und 557/1 der Flur 7, Gemarkung Buer.

Die Kompensationsfläche E 1 umfasst das Flurstück 5 der Flur 3 in der Gemarkung Buer.

Die Kompensationsfläche E 2 umfasst das Flurstück 89/8 der Flur 1 in der Gemarkung Barkhausen.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Groenen Feld - 1. Änderung“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2 ha.

Dem Plangebiet liegt der Bebauungsplan „Wohnpark Groenen Feld“ zugrunde.

1.4 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Melle weist für den Geltungsbereich *Wald* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 b) BauGB aus. Der im Bebauungsplan festgesetzte *Wald* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB wird im Zuge dieses Verfahrens teilweise zu einer *Fläche für die Landwirtschaft* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB geändert.

Da es sich hinsichtlich der Größe um eine verhältnismäßig kleine *Fläche für die Landwirtschaft* handelt, welche bereits besteht und von festgesetzten Flächen für *Wald* umgeben ist, wird von einer Flächennutzungsplanänderung aufgrund der Geringfügigkeit abgesehen.

1.5 Verfahren

Der Bebauungsplan „Wohnpark Groenen Feld - 1. Änderung“ wird im Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

2. **Planungsanlass, -ziele**

Der Bebauungsplan „Wohnpark Groenen Feld“ wurde am 20.06.1996 aufgestellt. Es besteht für den Bebauungsplan ein Umsetzungsdefizit der naturschutzrechtlichen Kompensation in Höhe von 19.200 ökologische Werteinheiten (WE).

Auf Antrag des Eigentümers sollen die Ausgleichsmaßnahmen abweichend vom bestehenden Bebauungsplan „Wohnpark Groenen Feld“ auf geänderten Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden bei gleichzeitiger Änderung der ursprünglich für die Kompensation vorgesehenen Flächen.

Der Eigentümer plant abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnpark Groenen Feld“ einen Teilbereich des Plangebietes als Pferdewiese bzw. als *Fläche für die Landwirtschaft* mit der Zweckbestimmung *Dauergrünland* zu nutzen. Dieser Teilbereich wird aktuell als Acker genutzt und ist im derzeit gültigen Bebauungsplan als *Wald* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die geplante Pferdewiese planungsrechtlich gesichert. Die verbleibenden Flächen werden weiterhin als *Wald* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) 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* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB festgesetzt und als interne Kompensationsfläche genutzt.

In diesem Zusammenhang sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, der Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Daneben wird der im Plangebiet befindliche 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.

Eine Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Groenen Feld“ ist somit erforderlich.

Die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselbeziehungen untereinander werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht- der als Anlage Teil dieser Begründung ist- beschrieben und bewertet.

Für die Änderung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Versiegelung von Flächen in Anspruch genommen. Vielmehr handelt es bei dem Vorhaben um eine Durchführung bzw. räumliche Verschiebung von Ausgleichsflächen.

3. **Inhalt des Bebauungsplanes**

3.1 Flächen für die Landwirtschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a) BauGB wird die *Fläche für Landwirtschaft* mit der Zweckbestimmung *Dauergrünland* festgesetzt.

Damit wird die geplante Pferdewiese planungsrechtlich gesichert.

3.2 Wald

Die geplanten Ausgleichsflächen werden als *Wald* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b) BauGB festgesetzt. Damit wird die geplanten Ausgleichsflächen planungsrechtlich gesichert.

3.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus dem Umweltbericht wird für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet folgende Textpassage in die Textlichen Festsetzungen übernommen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind auf den zeichnerisch dargestellten Standorten nach anerkannten Regeln der Technik flächenhafte Gehölzpflanzungen zur Entwicklung eines naturnahen Laubwalds anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle bei der Pflanzware über 5 % der gepflanzten Stückzahlen sind zu ersetzen. Vorhandene Wege der oben angeführten Befestigungen sind abzurechen und vollständig zu entfernen.

Pflanzenauswahl, Sortimentsgrößen sowie eine geeignete Erfolgskontrolle sind mit dem Umweltbüro der Stadt Melle abzustimmen.

Maßnahme A 1

Auf den mit Maßnahme A 1 gekennzeichneten Standorten werden flächenhafte Gehölzpflanzungen zur Entwicklung eines Naturnahen Buchenwaldes vorgenommen.

Gehölzauswahl:

- Rotbuche (*Fagus sylvatica*) mit mind. 50 % Anteil, Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).
- Sträucher: Faulbaum (*Frangula alnus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Eingrifflicher Weiß-dorn (*Crataegus monogyna*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*).
- Sortiment: v. Heister und v. Sträucher mit mind. 60 – 100 cm Höhe oder vergleichbare Forstware.

In Anbetracht zunehmend heißerer und trockenerer Sommer sind aber ggf. auch andere Arten denkbar, die Artenzusammensetzung ist mit dem Umweltbüro der Stadt Melle abzustimmen.

Gehölze sollen im Dreiecksverband im Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m bis max. 1,0 x 2,0 m gepflanzt und durch geeignete Maßnahmen gegen Wildverbiss geschützt werden. Der Anwuchserfolg ist durch Pflegemaßnahmen zu sichern, Ausfälle über 5% sind nachzupflanzen.

Maßnahme A 2

Auf dem mit Maßnahme A 2 gekennzeichnetem Standort mit vorhandenem Baumbestand wird für eine naturnahe Entwicklung durch Bäume und Sträucher be- bzw. unterpflanzt. Vor Beginn der Pflanzmaßnahme ist der teilbefestigte Weg innerhalb des Flurstückes 64/4 vollständig zurückzubauen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind auf den zeichnerisch dargestellten Standorten der Maßnahmen A1 und A2 nach anerkannten Regeln der Technik flächenhafte Gehölzpflanzungen zur Entwicklung eines naturnahen Laubwalds anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für das vorgenannte Ziel ist eine forstliche Nutzung zu wirtschaftlichen Zwecken ausgeschlossen, mit Ausnahme von erforderlichen Maßnahmen zur Verkehrssi-

cherung am Grundstück. Anfallendes Totholz ist im Wald zu belassen. Ausfälle bei der Pflanzware über 5 % der gepflanzten Stückzahlen sind zu ersetzen. Pflanzenauswahl, Sortimentsgrößen sowie eine geeignete Erfolgskontrolle sind mit dem Umweltbüro der Stadt Melle abzustimmen.

3.4 externe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG und § 44 BNatSchG)

Aus dem Umweltbericht wird für die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen außerhalb des Plangebietes folgende Textpassage in die Textlichen Festsetzung übernommen:

Die externen Flächen E 1 und E 2 mit Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden als Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des B-Plans zugeordnet.

Die Flächen sind -soweit für den dauerhaften Biotoperhalt erforderlich- gem. den gesetzlichen Regelungen und Vorgaben und/oder durch geeignete Maßnahmen zu bewirtschaften.

Änderungen der Entwicklungsziele und Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Genehmigungs- bzw. Fachbehörden und sind nur im Einvernehmen mit diesen durchzuführen. Ein grundbuchlicher Eintrag zur Sicherung der Zweckbestimmung wird vom Auftraggeber/Eigentümer veranlasst.

4. Verwirklichung des Bebauungsplanes

4.1 Ver- und Entsorgung

Da innerhalb des Änderungsbereiches keine Bebauung vorgesehen ist, ist eine Ver- und Entsorgung nicht erforderlich.

4.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

4.3 Bodenfunde/Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit keine Baudenkmäler im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden durch die Planung nicht berührt.

4.4 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

5. Immissionsschutz

5.1 Verkehrslärm

Im Plangebiet wird der bereits bestehende Lärmschutzwall zu *Barkhäuser Straße (L 83)* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planungsrechtlich gesichert.

II. Verfahrensvermerk

Die frühzeitige Beteiligung mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wohnpark Groenen Feld – 1. Änderung“ hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.12.2019 bis 03.02.2020 stattgefunden. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnpark Groenen Feld – 1. Änderung“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2020 bis 08.02.2021 öffentlich ausgelegt. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war nicht erforderlich.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Melle in seiner Sitzung am den Bebauungsplan „Wohnpark Groenen Feld – 1. Änderung“ sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Melle, den

Der Bürgermeister

.....
Reinhard Scholz

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 12.03.2021
Lh/Mi-9332.011

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR