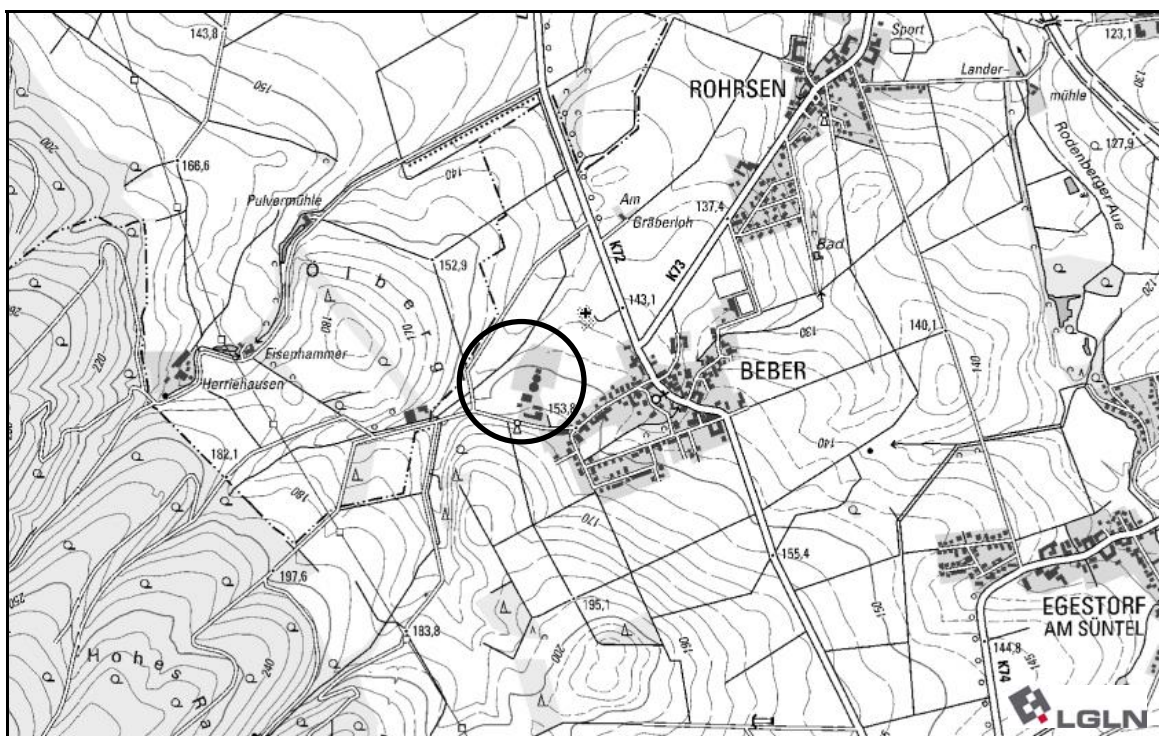




Stadt Bad Münde
Stadtteil Beber

Bebauungsplan Nr. 3.4 „Sauerland“ 2. Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches Begründung

ENTWURF - November 2014



Karte: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (TK 50)

ÜBERSICHT

ENTWURFSVERFASSER:

PLANEN + BAUEN FÜR DIE ZUKUNFT

aad VISION 12!
Projektentwicklungs- und Planungs- GmbH

Geschäftsführer: Wolfgang Hein
Architekt BDA + Stadtplaner SRL
Rinteln Straße 8 31683 Obernkirchen
Fon: +49 (0)5724.9511-0 Fax - 10
Info@vision-12.de www.vision-12.de

IM AUFTRAG DER STADT BAD MÜNDE

INHALTSVERZEICHNIS

1. GRUNDLAGEN

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Planbereich
- 1.3 Derzeitiges Planungsrecht und übergeordnete Planungen

2. GEGENSTAND DER 2. Änderung

- 2.1 Anlass und Ziel der Änderung
- 2.2 Begründung der Festsetzungen
- 2.3 Änderung der Flächenbilanz
- 2.4 Auswirkungen der Planung
- 2.5 Bodenordnende Maßnahmen und Kosten

3. UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.4 „Sauerland“ der Stadt Bad Münde sind

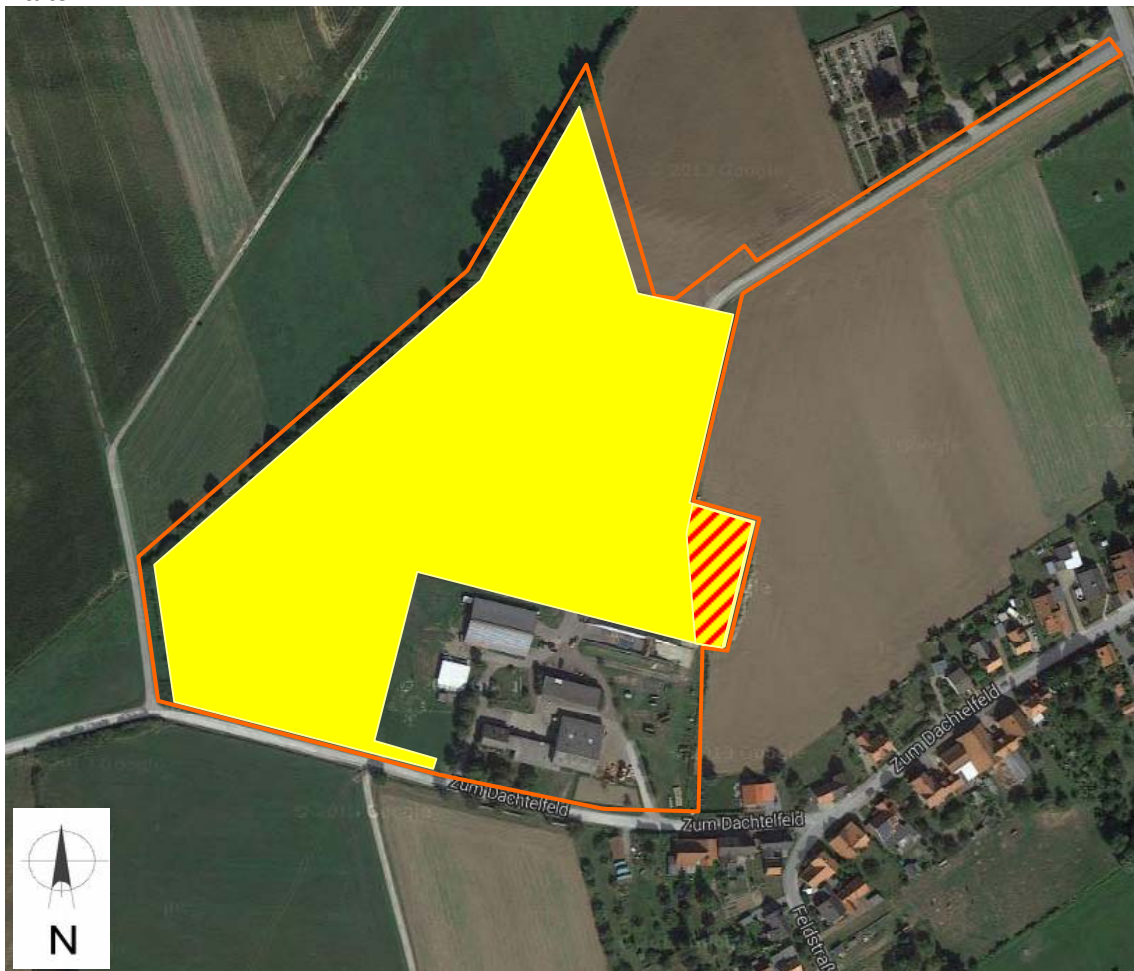
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. 12. 2010 (Nds. GVBl. S. 576),

jeweils in der zzt. der Planaufstellung gültigen Fassung, sowie

- der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3.4 „Sauerland“ in der Fassung der 1.Änderung vom 05.01.2011.

1.2 Planbereich

Karte 1:



Karte 1: Übersicht Abgrenzung B-Plan Nr. 3.4 (orange Linie) ohne Maßstab
Geltungsbereich 2. Änderung (gelbe Fläche)
Erweiterung des Geltungsbereiches (rote Schraffur)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3.4 „Sauerland“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Beber, nördlich der Straße „Zum Dachtelfeld“. Er liegt in der Gemarkung Beber, Flur 1 und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6.67 ha.

Das Plangebiet ist bebaut mit einer Biomasseanlage und den Gebäuden eines landwirtschaftlichen Betriebes. Außerdem umfasst das Plangebiet extensiv genutzte und als Ausgleichsfläche festgesetzte landwirtschaftliche Flächen sowie eine Straßenverkehrsfläche zur Anbindung der Biomasseanlage an das überörtliche Straßennetz (K 72).

Der Änderungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen auf die Flächen der Biomasseanlage, auf die Ausgleichsfläche im Westen des Plangebietes und auf einen inzwischen errichteten Füttersilo im Osten des Plangebietes. Um die Fläche des Füttersilos vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen, wird hier das Plangebiet entsprechend erweitert. Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 4,7 ha.

Die genaue Lage des Änderungsbereiches und der Erweiterung des Geltungsbereiches ist der Karte 1 zu entnehmen.

1.3 Derzeitiges Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 3.4 „Sauerland“ ist am 18.01.2007 rechtskräftig geworden. Mit der 1. Änderung wurden Teile der Textlichen Festsetzungen neu gefasst. Diese Fassung ist seit dem 05.01.2011 rechtskräftig. Er setzt für ein ca. 6.67 ha großes Gebiet ein Sondergebiet für eine Biomasseanlage, eine Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des Sondergebietes sowie Flächen für die Landwirtschaft - zum größten Teil als Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB fest.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münde ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans geändert worden. Mit der Änderung wurde die Darstellung einer Sonderbaufläche für eine Biomasseanlage in den Plan aufgenommen.

Die erste Änderung des Bebauungsplans und ebenso die nun anstehende zweite Änderung des Bebauungsplans lassen sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

2. GEGENSTAND DER 2. ÄNDERUNG

2.1 Anlass und Ziel der Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird erforderlich, weil sich inzwischen herausgestellt hat, dass sowohl die Biomasseanlage (kurzfristig Errichtung einer Reinigungsanlage für das kontaminierte Oberflächenwasser) als auch der landwirtschaftliche Betrieb (mittelfristig Anlagen zur Unterbringung eines zusätzlichen Tierbestandes) Flächen für ihre bauliche Erweiterung benötigen. Für diese Erweiterungen kommen nur die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Freiflächen in Betracht, die seinerzeit als Ausgleichsflächen für Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in das Landschaftsbild festgesetzt worden sind. Aus diesem Grund soll die großflächige Festsetzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im westlichen Teil des Bebauungsplans durch andere geeignete Maßnahmen zur Einbindung in das Landschaftsbild

ungsplans durch andere geeignete Maßnahmen zur Einbindung in das Landschaftsbild ersetzt werden.

Im Zusammenhang mit der baulichen Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes soll auch eine Fläche für eine Aufschüttung im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Aufschüttung hat das Ziel, das hängige Gelände im Westen des Plangebietes derart umzugestalten, dass die Ebene, auf der der landwirtschaftl. Betrieb steht, nach Westen erweitert wird.

Des Weiteren soll der Bebauungsplan an inzwischen geschaffene Tatsachen angepasst werden, die zwar die Grundzüge der Planung nicht berühren, die aber mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht übereinstimmen. Dies betrifft

- die Abgrenzung des Sondergebietes,
- die Lage der inzwischen angelegten Pflanzstreifen rund um das Sondergebiet
- und die Anlage eines inzwischen im Zuge einer Befreiung genehmigten Futtersilos.

2.2 Begründung der Festsetzungen

Mit der 2. Änderung soll der Bebauungsplan gleichzeitig an mehreren Stellen geändert werden. Sie umfasst die folgenden Einzeländerungen:

- Die Fläche, die als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden ist, wird für die baulichen Erweiterungen sowohl des landwirtschaftlichen Betriebes als auch der Biomasseanlage benötigt. Die Festsetzung wird deshalb aus dem B-Plan herausgenommen und innerhalb des Plangebietes durch andere ersetzt.
- Im Westen des Plangebietes ist das Gelände sehr hängig. Hier soll durch eine Aufschüttung die Ebene der Hofstelle vergrößert werden, um so eine Baufläche für ein später zu errichtendes landwirtschaftl. Gebäude zu schaffen.
- Im Nordwesten des Sondergebietes soll die Biomasseanlage um einen „Bodenfilter“ zur Reinigung des kontaminierten Oberflächenwassers erweitert werden. Eine solche Anlage war bisher bei der Festlegung der Nutzung des Sondergebietes (§1 der Textlichen Festsetzungen) nicht vorgesehen. Hier ist nun sowohl eine räumliche wie auch eine inhaltliche Erweiterung des Sondergebietes vorgesehen.
- Die Abgrenzung des Sondergebietes für die Biomasseanlage erfolgte seinerzeit auf der Grundlage von Planungen des Betreibers der Anlage. In der Zwischenzeit sind Vermessungsarbeiten zur Grundstücksteilung durchgeführt worden. Die Parzellierung ist allerdings nicht nach den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt. Hier gibt es stellenweise deutliche Abweichungen, die dazu geführt haben, dass bei der Umsetzung der Pflanzstreifen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans sondern der Einfriedung des tatsächlich eingemessenen Grundstücks gefolgt worden ist. Hier sollen im Zuge der 2. Änderung die Festsetzungen des Bebauungsplans an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Da die baulichen Anlagen der Biomasseanlage im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans errichtet worden sind, ist die Änderung von untergeordneter Bedeutung.
- An einer weiteren Stelle werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans und die Abgrenzung seines Geltungsbereiches an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Im Osten des Plangebietes ist ein Futtersilo als Anlage des landwirtschaftlichen Betriebes errichtet worden. Die Anlage ist mit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne von § 31 Abs. 2 BauGB genehmigt worden. Die bauliche Anlage ragt über die bisherige Plangebietsgrenze hinaus. Um die Anlage vollständig vom Bebau-

ungsplan zu erfassen, ist hier eine Anpassung des Geltungsbereiches notwendig. Die Berücksichtigung des Futtersilos durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wirkt sich sowohl auf die Abgrenzung des Sondergebietes bzw. der Fläche für die Landwirtschaft als auch auf die Festsetzung von Pflanzstreifen aus.

- Die Festsetzung von zwei Standorten für Einzelbäume wird aus dem Plan herausgenommen, weil diese Bäume der baulichen Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes entgegen stehen. Stattdessen wird an der Straße „Zum Dachtelfeld“ die Anlage einer Baumreihe neu festgesetzt.

2.3 Änderung der Flächenbilanz

Umwandlung von Baugebieten	[ha] alt	[ha] neu
Sondergebiet „Biomasseanlage“	1,93	2,24
Fläche für die Landwirtschaft	4,42	4,38
Straßenverkehrsfläche	0,20	0,20
Gewässer	0,12	0,12
Größe des Geltungsbereichs		
Ursprüngliche Gesamtfläche des Plangebietes	6,67	
Größe des Plangebietes nach der 2. Änderung		6,94

2.4 Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Plangebiet Nutzungsänderungen im Bestand ermöglicht und auch die Nutzungsmöglichkeit bisher unbebauter Flächen verändert. Im Folgenden werden die zu erwartenden Veränderungen und Auswirkungen beschrieben und bewertet.

Landwirtschaft

1. Der landwirtschaftlichen Nutzung gehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Flächen verloren.
 - Kurzfristig wird die Biogasanlage um einen Reinigungsfilter für das kontaminierte Oberflächenwasser ergänzt. Diese Anlage wird zwischen dem Auffangbecken für das Wasser und dem das Plangebiet begrenzenden Graben entstehen. Nach dem Reinigungsvorgang wird das Wasser dem Graben zugeführt. Bisher wurde das hängige Gelände, das für diese Anlage vorgesehen ist als Grünland genutzt.
 - Die Vergrößerung des Sondergebietes, die geänderte Ausführung der Pflanzstreifen gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans und die Aufschüttung machen großflächige Kompensationsmaßnahmen erforderlich (siehe hierzu den Umweltbericht). Der Ausgleich für die Eingriffe in Landschaftsbild und Naturhaushalt erfolgt als Gehölzpflanzung innerhalb des Plangebietes auf Flächen, die bislang landwirtschaftlich genutzt worden sind.

2. Die Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes und damit zu seiner Bestandssicherung werden erweitert.
 - Mittelfristig soll der landwirtschaftliche Betrieb baulich erweitert werden. Für diese Erweiterung kommt nur die unmittelbar westlich an die Hofstelle angrenzende Fläche in Betracht, weil die östliche Seite der Ortschaft Beber zugewandt ist, und bei den Bauvorhaben, die der Tierhaltung und der Sammlung von Gülle dienen werden mit Geruchsemissionen zu rechnen sein wird. Um den Bereich westlich der Hofstelle für die geplante bauliche Anlage besser nutzen zu können, soll ein Teilbereich, der hier zu einem kleinen Gewässer abfällt, mit einer Aufschüttung aus dem Bodenaushub der Biogasanlage aufgefüllt werden, so dass die ebene Fläche auf der Höhe der Betriebsstätte nach Westen erweitert wird.
3. Für Teile der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird wieder eine intensive Nutzung ermöglicht.
 - Für den westlichen Teil des Plangebietes wurde bisher eine extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung als Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Durch die oben beschriebenen Änderungen wird ein großer Teil dieser Fläche in Anspruch genommen. Für die verbleibenden Flächen, die landwirtschaftlich als Weideflächen genutzt werden können, entfällt die Festsetzung der extensiven Nutzung.

Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter

Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan trifft verschiedene Festsetzungen, die sich nachteilig auf die umweltrelevanten Schutzgüter auswirken. Hierzu zählt insbesondere die Möglichkeit, bisher landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen durch bauliche Anlagen einer Biogasanlage zu versiegeln, aber auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Gebäude am Ortsrand.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans werden weitere Festsetzungen mit Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter getroffen:

- Die Fläche für das Sondergebiet wird vergrößert und damit die Möglichkeit geschaffen, weitere Teilbereiche des Plangebietes zu versiegeln.
- Die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wird aufgehoben.
- Die Festsetzung von zwei Standorten für Einzelbäume wird aus dem Plan herausgenommen, um auch hier die Möglichkeit zur baulichen Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes einzuräumen.
- Mit der Festsetzung einer Fläche für Aufschüttungen erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild und eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Bodens.

Die Auswirkungen der Eingriffe werden im Umweltbericht beurteilt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ermittelt, beschrieben und im Bebauungsplan festgesetzt. Der Ausgleich erfolgt vollständig innerhalb des Plangebietes.

2.5 Bodenordnende Maßnahmen und Kosten

Bodenordnende oder öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden durch diese Bebauungsplan-Änderung nicht erforderlich.

Für die Stadt Bad Mündel entstehen aus dieser Planung keine Kosten bzw. Folgekosten. Durch Städtebaulichen Vertrag ist gesichert, dass die Verfahrenskosten von den Grundstückseigentümern übernommen werden.

3. Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist als gesonderter Teil Bestandteil der Begründung.

.....