

Stadt Bad Münde



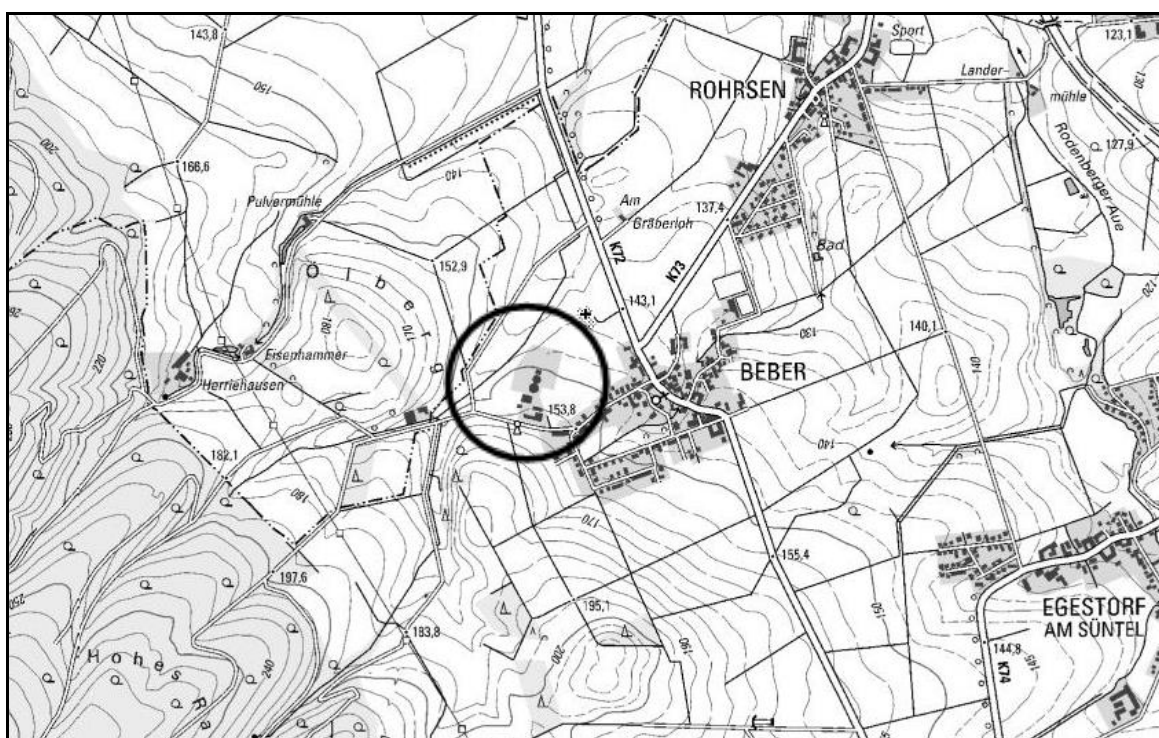
Stadtteil Beber

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

Begründung

ENTWURF Dezember 2015

ÜBERSICHT



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



ENTWURFSVERFASSER:

PLANEN + BAUEN FÜR DIE ZUKUNFT



VISION 12 !

Projektentwicklungs- und Planungs- GmbH

Geschäftsführer: Wolfgang Hein
Architekt BDA + Stadtplaner SRL

Rintelner Str. 8 | 31683 Obernkirchen
Fon: +49 (0)5724.9511-0 Fax: -10

IM AUFTRAG DER STADT BAD MÜNDE

INHALT

1	GRUNDLAGEN	2
1.1	Rechtsgrundlagen	2
1.2	Planbereich	2
1.3	Derzeitiges Planungsrecht	3
1.3.1	Landesraumordnung	3
1.3.2	Flächennutzungsplan	3
1.3.3	Bebauungsplan	3
2	PLANUNGSKONZEPT	4
2.1	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	4
2.2	Begründung der Festsetzungen	4
2.2.1	Erweiterungen des Geltungsbereichs	4
2.2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
2.2.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
2.3	Flächenbilanz	6
2.4	Auswirkungen der Planung	7
2.4.1	Landwirtschaft	7
2.4.2	Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter	7
3	Bodenordnende Maßnahmen und Kosten	8
4	Umweltbericht	8
5	Satzungsbeschluss	8

1 GRUNDLAGEN

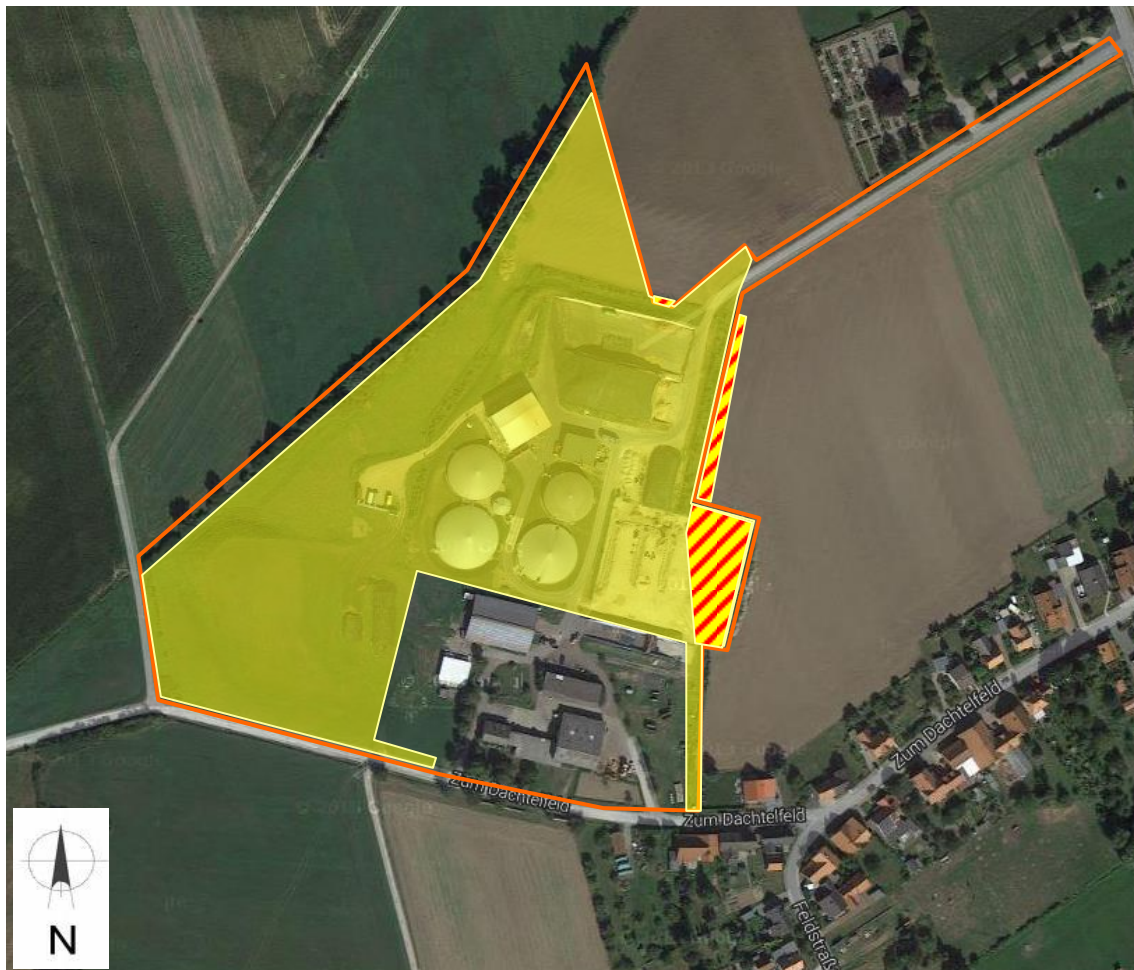
1.1 Rechtsgrundlagen

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),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46)
- und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576),

jeweils in der zzt. der Planaufstellung gültigen Fassung.

1.2 Planbereich



Übersicht	Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.4 (orange Linie)	ohne Maßstab
	Geltungsbereich 2. Änderung (gelbe Fläche)	
	Erweiterungen des Geltungsbereiches (gelb/rote Schraffur)	Quelle: googlemaps

Der ursprüngliche 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. Die Fläche des Bebauungsplanes ist bebaut mit einer Biomasseanlage und den Gebäuden eines landwirtschaftlichen Betriebes. Außerdem umfasst das Plangebiet extensiv genutztes Grünland, das als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt ist, 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 ein inzwischen errichtetes Futtersilo im Osten des Plangebietes. Um die Fläche des Futtersilos samt der geplanten das Silo umgebenden Flächen mit Pflanzgeboten vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen, wird hier das Plangebiet entsprechend erweitert.

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 5,21 ha. Er umfasst die Flurstücke 24/9, 24/10 und Teile des Flurstücks 24/8 der Flur 1, Gemarkung Beber. Die genaue Lage des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Derzeitiges Planungsrecht

1.3.1 Landesraumordnung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2008 (mit Änderungen von 2012) ordnet Bad Münde dem Ländlichen Raum zu.

1.3.2 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.

1.3.3 Bebauungsplan

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.

2 PLANUNGSKONZEPT

2.1 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

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 ersetzt werden.

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 ursprünglichen 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. Dies betrifft:

- Erweiterungen des Geltungsbereichs im Norden und Osten des Planes,
- räumliche Abgrenzung des Sondergebietes / Erweiterung der zulässigen Nutzungen,
- Art und Lage der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen).

2.2.1 Erweiterungen des Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird an mehreren Stellen erweitert. Die größte Erweiterung erfolgt im Osten des Geltungsbereichs, wo der ursprünglich als Ausgleichsmaßnahme festgesetzte Pflanzstreifen einerseits an die vor Ort tatsächlich gepflanzte Fläche und andererseits um eine geplante Hoferweiterung (Futtersilo) angepasst wird. Desweiteren wird eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs im Norden des Sondergebietes vorgenommen. Dort werden die Grenze des Sondergebietes sowie die angrenzende Maßnahmenfläche an die nach Inkrafttreten des Ursprungsplanes vor Ort festgelegten Grundstücksgrenzen angepasst.

2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird wie im ursprünglichen Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Biomasseanlage festgesetzt.

Die Größe der Biomasseanlage wird aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.4 „Sauerland“ von 2011 übernommen und mit einer maximal zulässigen elektrischen Leistung von 1,3 MWh festgesetzt.

Zusätzlich zu den im Ursprungsplan zulässigen Nutzungen, die sämtliche bauliche Anlagen für die Lagerung der Rohstoffe, die Erzeugung von Strom und Wärme aus Biomasse, die Aufbewahrung der Gärrestsubstrate sowie sonstige für den reibungslosen Betrieb dieser Anlagen erforderliche baulichen Anlagen beinhalten, werden außerdem Anlagen zur Rückhaltung und Reinigung des auf dem Gelände anfallenden Oberflächenwassers zugelassen. Damit wird die baurechtliche Voraussetzung zur Anlage eines „Bodenfilters“ zur Reinigung des kontaminierten Oberflächenwassers geschaffen.

Um das anfallende Oberflächenwasser an geeigneter Stelle reinigen zu können, wird das Sondergebiet im Nordosten um eine Fläche am Vorfluter erweitert, auf der im Ursprungsplan extensiv genutztes Grünland festgeschrieben ist (siehe Kapitel 2.2.3 Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft). Dort wird mit Hilfe von Baugrenzen ein zusätzliches Baufenster für die Errichtung der dort notwendigen baulichen Anlagen geschaffen.

Im Nordosten des landwirtschaftlichen Betriebes werden die Sondergebietsfläche sowie das Baufenster verkleinert. Dort ist ein Futtersilo als Anlage des landwirtschaftlichen Betriebes errichtet worden. Die Anlage ist nicht Teil der Biomasseanlage, sondern ist der landwirtschaftlichen Hofstelle zuzuordnen und wird daher aus der Sondergebietsfläche genommen. Sie ist mit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne von § 31 Abs. 2 BauGB genehmigt worden (siehe Kapitel 2.2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

Die abweichende Bauweise, die Höhe baulicher Anlagen sowie die Grundflächenzahl (GRZ) als Größe der maximalen baulichen Ausnutzung des Grundstückes werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

2.2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(Siehe dazu auch den als Anlage beigefügten Umweltbericht.)

Teile der Flächen, die im Ursprungsplan als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landwirtschaft und dementsprechend als extensiv genutzte Grünfläche festgesetzt worden sind, werden sowohl als Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes als auch als Erweiterung der Biomasseanlage benötigt. Da die Erweiterungen nur in unmittelbarer Nähe der Betriebe sinnvoll sind, stehen geeignete Alternativflächen nicht zur Verfügung.

Der im Süden des ursprünglichen Bebauungsplanes gelegene landwirtschaftliche Betrieb soll nach Westen erweitert werden. Außerdem wurde zwischenzeitlich südwestlich der Biomasseanlage eine Abstellfläche für Nutzfahrzeuge errichtet. Daher wird die an dieser Stelle als Maßnahmenfläche festgesetzte extensiv zu nutzende Grünfläche aufgehoben und durch eine Maßnahmenfläche mit Pflanzbindung ersetzt, die sich an die zu erhaltende Pflanzstreifen entlang des Wassergrabens erstreckt. Die östliche Abgrenzung dieser Fläche orientiert sich an den geplanten bzw. bereits vorhandenen Nutzungen, die allesamt auf landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich möglich sind.

Nördlich dieser neu festgesetzten Maßnahmenfläche wird die Sondergebietsfläche in nordwestlicher Richtung bis an den gewässerbegleitend festgesetzten Grünstreifen erweitert. Dort soll ein „Bodenfilter“ zur Reinigung des kontaminierten Oberflächenwassers entstehen. Eine solche Anlage war bisher bei der Festlegung der Nutzung des Sondergebietes nicht vorgesehen. (siehe Kapitel 2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung).

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 Bebauungsplan zu erfassen, ist hier eine Anpassung des Geltungsbereiches notwendig. Die Berücksichtigung des Futtersilos durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 entgegenstehen. Stattdessen wird an der Straße „Zum Dachtelfeld“ die Anlage einer Baumreihe neu festgesetzt.

2.3 Flächenbilanz

Flächen	alt (Ursprungsplan)	neu (2. Änderung)
Sondergebiet „Biomasseanlage“	1,93 ha	2,24 ha
Fläche für die Landwirtschaft	4,42 ha	3,03 ha
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (als alleinige Festsetzung, nicht innerhalb des Sondergebietes)		1,10 ha
<i>[Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (innerhalb des Sondergebietes)]</i>		<i>[0,34 ha]</i>
Flächen mit Bindung für Bepflanzung (Bestand)		0,24 ha
Straßenverkehrsfläche (außerhalb des Änderungsbereiches)	0,20 ha	0,20 ha
Gewässer (außerhalb des Änderungsbereiches)	0,12 ha	0,12 ha
Größe des Geltungsbereiches		
Ursprüngliche Gesamtfläche des Plangebietes	6,67 ha	
Größe des Plangebietes nach der 2. Änderung		6,93 ha
<i>[Größe des Bereiches der Bebauungsplanänderung]</i>		<i>[5,21 ha]</i>

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.

2.4.1 Landwirtschaft

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.

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.

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.

2.4.2 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.

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

3 BODENORDNENDE MAßNAHMEN UND KOSTEN

Bodenordnende oder öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

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

4 UMWELTBERICHT

Ein Umweltbericht ist als gesonderter Teil Bestandteil der Begründung.

5 SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bad Münders hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.4 „Sauerland“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung inhaltlich beschlossen.

Bad Münders, den

.....

(Büttner)

Der Bürgermeister