



## **LANDKREIS OSNABRÜCK**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lammersbrink“ (in Melle-Buer)**

**gleichzeitig:  
Flächennutzungsplan, 32. Änderung**

### **Pflichtenheft**

**als Anlage zum Antrag auf Einleitung  
eines Bebauungsplanverfahrens**

Projektnummer: 223309  
Datum: 2023-10-13

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Standortbegründung .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Eigentumsverhältnisse .....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Raumordnerische und bauleitplanerische Ausgangssituation .....</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Bauleitplanverfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Planungsziele / Vorhabenplanung .....</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Ökologische Belange.....</b>	<b>6</b>
<b>10</b>	<b>Bearbeitungsvermerk .....</b>	<b>6</b>

---

**Bearbeitung:**

Dipl. Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 2023-10-13

Proj. Nr. 223309

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

## 1 Planungsanlass und -erfordernis

Es bestehen konkrete Bau- und Investitionsabsichten eines Drahtherstellers, den Standort am „Lammersbrink“ unter Inanspruchnahme einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche in östlicher und südlicher Richtung um weitere Gewerbehallen zu ergänzen. Der Drahthersteller ist als Familienbetrieb seit 1901 an diesem Standort und benötigt aufgrund der innerbetrieblichen Abläufe diese Erweiterungsfläche. So ist durch die erforderliche Trennung von Edelstahl und verzinktem Draht eine Lagerung in zwei verschiedenen Lagerhallen erforderlich.

Diese konkreten Bauabsichten sind im derzeitigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich nicht genehmigungsfähig (keine privilegierte Nutzung i.S.v. § 35 BauGB). Aus diesem Grund soll Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden. Dabei sollen auch die bestehenden baulichen Anlagen des Drahtherstellers bauplanungsrechtlich gesichert werden. Die Planung dient der langfristigen Standortsicherung und somit neben der Gewerbesteuer insbesondere der Sicherung bestehender Arbeits- und Ausbildungsplätze (zurzeit 18 Angestellte) und liegt daher im öffentlichen Interesse.

## 2 Bestandssituation

Das Plangebiet zur Größe von ca. 3,46 ha liegt am östlichen Rand des Ortsteils Markendorf (Stadtteil Buer), umfasst das vorhandene Betriebsgelände am nördlichen Rand einer Splittersiedlung beidseits der Straße Lammersbrink nebst landwirtschaftlich genutzten Erweiterungsflächen und fällt in südwestlicher Richtung leicht ab. Die Splittersiedlung an der Straße Lammersbrink weist eine Nutzungsmischung aus Wohnen und kleineren Gewerbebetrieben auf.



*ohne Maßstab (Plangrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), © 2020)*

### 3 Standortbegründung

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Plangebietsflächen sind optimal geeignet für die Betriebserweiterung, da sie unmittelbar an das vorhandene Betriebsgelände anschließen, für die Planung zur Verfügung stehen und erkennbar keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und somit die Einschränkungen im verfügbaren Flächenpotential für die Landwirtschaft können nicht vermieden werden.

### 4 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger kann über alle erforderlichen Flächen verfügen.

### 5 Raumordnerische und bauleitplanerische Ausgangssituation

#### Regionales Raumordnungsprogramm

Für das Plangebiet sind in der wirksamen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Osnabrück als Grundsatz der Raumordnung ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, ein Vorsorgegebiet für Erholung sowie Vorsorgegebiete für Landwirtschaft mit besonderer Funktion und aufgrund des landwirtschaftlichen Ertragspotentials ausgewiesen.

Die Stadt Melle räumt hier im Rahmen der Abwägung den Belangen der Wirtschaft den Vorrang ein, denn an Vorsorgegebiete ist *„nicht eine strikte Vereinbarkeitsforderung geknüpft“*, weshalb *„ihre besondere Funktionsbestimmung nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge“* (vgl. ebd., Abschnitt D 1.9 - 01) hat.

Zu berücksichtigen ist auch, dass sich diese Vorsorgegebiete auf große Bereiche der unbebauten Flächen der Stadt Melle erstrecken, weshalb die Bebauung einer einzelnen relativ kleinen Teilfläche dieser raumordnerischen Funktion nicht grundsätzlich entgegensteht und die Vorsorgefunktionen durch den geringfügigen Flächenentzug nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Auch nach dem (ersten) Entwurf für die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Osnabrück ist für das Plangebiet keine Ausweisung von Vorranggebieten vorgesehen, die als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen wären.

#### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist ebenso wie die umliegenden Baugrundstücke in der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

## **Bebauungspläne**

Weder für das Plangebiet noch für die umliegenden Baugrundstücke liegt derzeit ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder eine anderweitige Satzung nach BauGB vor.

## **Nachhaltige Baugebietsentwicklung**

Die bauliche Entwicklung erfolgt unter Berücksichtigung des kommunalen Konzepts zur nachhaltigen Siedlungs- und Gewerbegebietsentwicklung. Dieses Konzept ist vom Rat der Stadt Melle auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als städtebauliches Entwicklungskonzept am 24.03.2021 mit Selbstbindung beschlossen worden und soll bei allen zukünftigen Bauleitplanverfahren angewendet werden.

## **6 Bauleitplanverfahren**

Auf Antrag des Vorhabenträgers soll gemäß § 12 Abs. 2 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Stadt Melle hat im Rahmen ihres „pflichtgemäßen Ermessens“ über die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Es ist ein zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß BauGB durchzuführen.

Als Grundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich. Das Plangebiet soll dabei als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Da die Erweiterung eines bestehenden, standortgebundenen Betriebs vorbereitet werden soll, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets durch diese geplante Ausweisung einer gewerblichen Baufläche nicht beeinträchtigt.

Wesentliche Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein mit der Stadt Melle (vor-)abgestimmter Plan des Vorhabenträgers zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan).

Durch diesen Bebauungsplan sollen gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig werden, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich - bis zum Satzungsbeschluss - zur Durchführung dieses Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur vollständigen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten (Durchführungsvertrag).

Als gesonderter Bestandteil der Begründung wird dabei ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt.

Im Rahmen eines Artenschutzbeitrags wird auf Grundlage einer fachkundlichen Ortsbegehung, einer Relevanzprüfung potenziell betroffener Artgruppen und Arten sowie einer Ableitung der vorhabenspezifischen Wirkfaktoren geprüft, ob Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG mit der Umsetzung der Planung verbundenen sind. Bei Bedarf werden geeignete (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

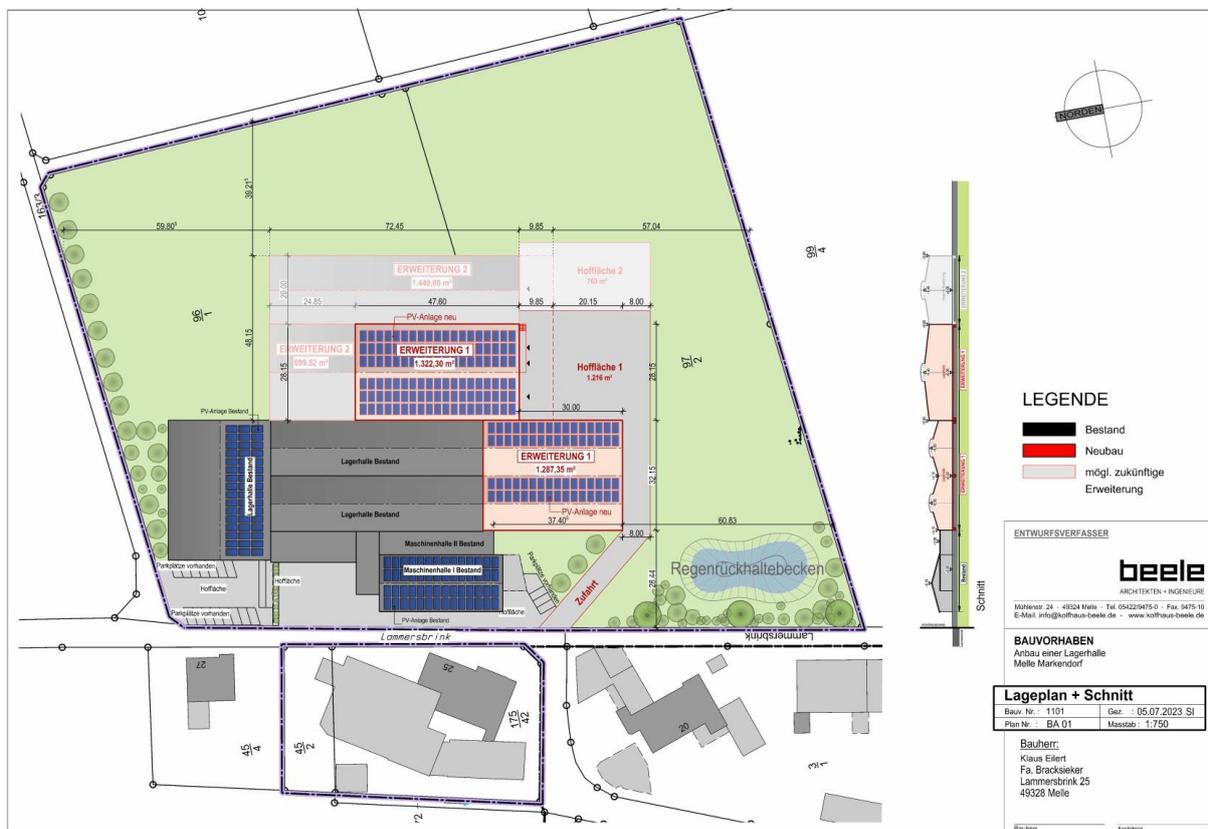
Mittels einer wasserwirtschaftlichen Vorplanung wird der Nachweis einer geregelten Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers geführt. Als wesentliche Grundlage dafür wird im Vorfeld die Versickerungsfähigkeit des Bodens begutachtet.

Im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung wird nachgewiesen, dass durch die konkreten Bauabsichten einschließlich des Mehrverkehrs auf öffentlichen Straßen an den schutzbedürftigen Nutzungen in der näheren Umgebung keine unzulässigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch gewerbliche Schallimmissionen auftreten werden.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wird der Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit des Vorhabens erbracht. Hierzu werden insbesondere die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Markendorfer Straße (L92) / Lammersbrink sowie die vorhandene Straßenquerschnitte geprüft. Für diese Zwecke sind aktuelle Verkehrszählungen durchzuführen und eine Prognose des künftig zu erwartenden Mehrverkehrs zu erstellen.

## 7 Städtebauliche Planungsziele / Vorhabenplanung

Der Drahthersteller möchte den bestehenden Betriebsstandort in einem ersten Entwicklungsschritt um zwei Lagerhallen nebst südlich anschließender Hoffläche erweitern. In einem zweiten Entwicklungsschritt sollen zwei weitere Lagerhallen errichtet werden. Diese Neubauhallen und die Anlieferungs-/Hoffläche sind an der von der Straße Lammersbrink abgewandten Seite angeordnet.



ohne Maßstab

## 8 Denkmalschutz

### Bodendenkmale / Denkmale der Erdgeschichte

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets liegen Böden mit einer kulturgeschichtlichen Bedeutung vor (Plaggenesch).

### Baudenkmale

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung liegen Baudenkmale vor.

## 9 Ökologische Belange

Vor dem Hintergrund der Anforderungen aus dem kommunalen Konzept zur nachhaltigen Siedlungs- und Gewerbegebietsentwicklung und dem nördlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet sollen insbesondere Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen werden. Die nachfolgenden ökologischen Belange werden u.a. besondere Beachtung finden:

- Eingrünung durch Bäume und Hecken,
- naturnahe Freiflächen,
- Dachbegrünung,
- Installation und Nutzung von Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen,
- insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung,
- begrünte Stellplätze,
- .....

## 10 Bearbeitungsvermerk

Wallenhorst, 2023-10-13

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....

Matthias Desmarowitz