

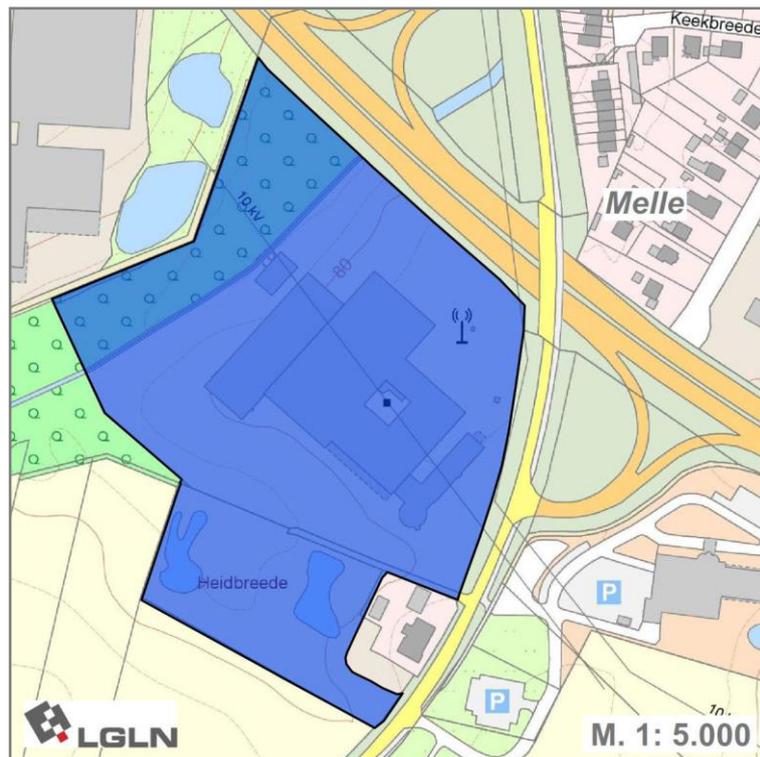
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Melle West“

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Begründung mit Scoping-Unterlage

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- frühzeitige Beteiligung -



Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. BEGRÜNDUNG	1
1. Rechtsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich	1
3. Planungsanlass/-ziele	1
4. Planungsalternativen	2
5. Verfahren	2
6. Rahmenbedingungen	3
6.1 Bauplanungsrechtliche Situation	3
6.2 Realnutzung	6
6.3 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit	6
6.4 Schutzgebiete/-festsetzungen	6
6.5 Umweltbezogene Vorgaben/Fachgutachten	8
6.6 Bergbau	8
6.7 Altlasten	8
6.8 Kampfmittel	8
6.9 Immissionsschutz	9
7. Leitidee/planerische Grundsätze	9
7.1 Städtebau/Architektur/Nutzung	9
7.2 Freiraum/Natur und Landschaft	9
7.3 Erschließung/Infrastruktur	10
8. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
8.1 Art der baulichen Nutzung	10
8.2 Maß der baulichen Nutzung	12
8.3 Überbaubare Grundstücksfläche	12
8.4 Bauweise	12
8.5 Verkehrsflächen, Erschließung	13
8.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	13
8.7 Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken)	13
8.8 Flächen für die Wasserwirtschaft	13
8.9 Private Grünflächen	14
8.10 Flächen für Wald	14
8.11 Pflanzgebote	15
8.12 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	16
8.13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
9. Örtliche Bauvorschriften	17
9.1 Einfriedungen	17
9.2 Werbeanlagen	17
10. Verwirklichung des Bebauungsplanes	18
10.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	18
10.2 Bodenordnung	18
10.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	18
10.4 Bestandsschutz	20
11. Berücksichtigung der Umweltbelange	20

12.	Flächenbilanz	20
II.	VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT / SCOPING-UNTERLAGE	22
1.	Beschreibung des Planvorhabens	22
1.1	Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes	22
1.2	Angaben zum Standort	22
1.3	Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden	22
2.	Ziele des Umweltschutzes laut der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung	23
2.1	Fachpläne	23
2.2	Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	23
3.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	23
3.1	Schutzgut Mensch	23
3.2	Schutzgut Boden	24
3.3	Schutzgut Wasser	25
3.4	Schutzgut Pflanzen/Biotypen/Tiere/biologische Vielfalt	27
3.5	Schutzgut Klima/Luft	30
3.6	Schutzgut Landschaftsbild	30
3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	31
4.	Überschlägige Konfliktbetrachtung	31
III.	VERFAHRENSVERMERKE	33
1.	Aufstellungsbeschluss	33
2.	Frühzeitige Beteiligung	33
3.	Offenlage	33
4.	Satzungsbeschluss	33
5.	Ausfertigung	33
6.	Bekanntmachung	33

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111).

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Melle West“ liegt in der Stadt Melle, unmittelbar südwestlich der Bundesautobahn 30 und unmittelbar nordwestlich der Landstraße 94 *Wellingholzhauser Straße*. Es umfasst die Flächen des Bebauungsplanes „Firmenzentrale Melle“ 1. Änderung zzgl. der nördlich angrenzenden, zwischen 1. Änderungsplan und dem Bebauungsplan „Industriegebiet Drantum“ gelegenen für Hochwasserschutz und Regenrückhaltung genutzten Flächen. Im Nordosten wird die Fläche durch die Bundesautobahn 30, im Südosten durch die Landstraße 94 *Wellingholzhauser Straße*, im Nordwesten durch das Industriegebiet Drantum, bzw. den umlaufenden Radweg und im Südosten durch Landwirtschaftsflächen begrenzt.

Er umfasst die folgenden Liegenschaften:

Gemarkung Drantum

Flur 3: Flurstücke: 40/8, 36/4 teilweise, 36/3, 32/8, 31/2 und 28/3 teilweise.

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

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7,43 ha.

3. Planungsanlass/-ziele

An dem Standort an der *Wellingholzhausener Straße 6* sind die vier Unternehmungen Huning Anlagenbau GmbH & Co.KG, Heitling Fahrzeugbau GmbH & Co.KG, Huning Maschinenbau GmbH und die Brand Rühr- und Pumptechnik GmbH ansässig. Der Tätigkeitsschwerpunkt dieser Unternehmungen liegt im Bereich des Maschinenbaus und der Produktion von Maschinen und Fahrzeugen, insb. für den landwirtschaftlichen Sektor. In den vier Unternehmungen sind aktuell insgesamt ca. 200 Mitarbeiter beschäftigt, hiervon sind ca. 30 Mitarbeiter Auszubildende.

Die vorhandenen Büroräume und Fertigungshallen wurden im Jahr 2010 bzw. 2012, auf Basis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Firmenzentrale Melle“, rechtsverbindlich seit 30.11.2004, errichtet. In diesem Zuge wurde der alte Fertigungsstandort am Maschweg 39 in Melle aufgelöst.

Aufgrund der dynamischen Entwicklung wurde im Jahr 2019 eine 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angestoßen, welche derzeit vor dem Verfahrensabschluss steht. Zwischenzeitlich haben sich aufgrund der guten Marktentwicklung weitere Neubaubedarfe ergeben.

Um in die Zukunft gerichtet planen zu können, Arbeitsabläufe zu optimieren und die vorhandenen Arbeitsplätze langfristig zu sichern, ist es notwendig, zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten am Standort zu schaffen.

Das bisherige Baurecht wurde durch vorhabenbezogene Bebauungspläne geschaffen. Ein Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) besteht grundsätzlich aus zwei Teilen, dem Rechtsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Dies bedeutet, dass neben der Planzeichnung des Bebauungsplanes zwingend auch ein Vorhaben- und Erschließungsplan zu erstellen ist, der das Vorhaben und die baulichen Anlagen in Lage, Ausdehnung und Gestalt darstellt. Ein solches Planwerk stellt sicher, dass genau dieses Vorhaben realisiert wird und bindet den Vorhabenträger sowie die Genehmigungsbehörde an den abgestimmten Zustand. Dies ermöglicht den Beteiligten somit wenig Flexibilität und führt zu ständigen Änderungen, die zeit- und kostenintensiv sind. Aufgrund der Dynamik im Gewerbe und den Anpassungserfordernissen, die sich aus betrieblicher und marktwirtschaftlicher Sicht ergeben, soll das Baurecht nunmehr flexibler durch einen Angebotsbebauungsplan gesteuert werden.

Hierdurch können, da langwierige Planungszeiträume entfallen, Investitionen schneller getätigt werden. Diese Flexibilität schafft Investitionssicherheit für die oben genannten Unternehmungen. Ergänzend können bei Erfordernis städtebauliche Verträge gefasst werden.

Das Planungsziel liegt folglich in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die derzeit geplante und möglicherweise weiter folgenden Betriebserweiterungen.

4. Planungsalternativen

Aufgrund der dynamischen Entwicklung sind bauliche Erweiterungen am Standort notwendig. Diese Erweiterungen lassen sich ausschließlich durch Bauleitplanung schaffen.

Grds. könnten die nun geplante Erweiterungen auch durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht werden, jedoch würden weitere Erweiterungen dann durch zusätzliche Bauleitplanverfahren abgesichert werden müssen. Aufgrund der Dynamik im Gewerbe und den Anpassungserfordernissen, die sich aus betrieblicher und marktwirtschaftlicher Sicht ergeben, soll das Baurecht nicht weiter vorhabenbezogen, sondern flexibler durch einen Angebotsbebauungsplan gesteuert werden.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Folglich wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 durchgeführt, findet die Eingriffsregelung des § 1a Absatz 3 Satz 6 Anwendung und wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt.

Um die vertraglichen Vereinbarungen aus dem Ursprungsplan sowie dessen 1. Änderungen zu übernehmen und bedarfsbezogen anzupassen, wird zwischen dem/r Eigentümer/in und der Stadt Melle ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

6. Rahmenbedingungen

6.1 Bauplanungsrechtliche Situation

6.1.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend gewerbliche Baufläche (G) dar. Im südlichen Bereich wird zudem ein Regenrückhaltebecken (R) dargestellt. Angrenzend an das Plangebiet wird in östliche Richtung ein Sondergebiet (östlich der *Wellingholzhauser Straße*), in nordöstliche Richtung eine gemischte Baufläche (nordöstlich der Bundesautobahn 30) sowie in nordwestliche, westliche und südwestliche Richtung gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist in Bezug auf die geplanten Festsetzungen gewahrt.

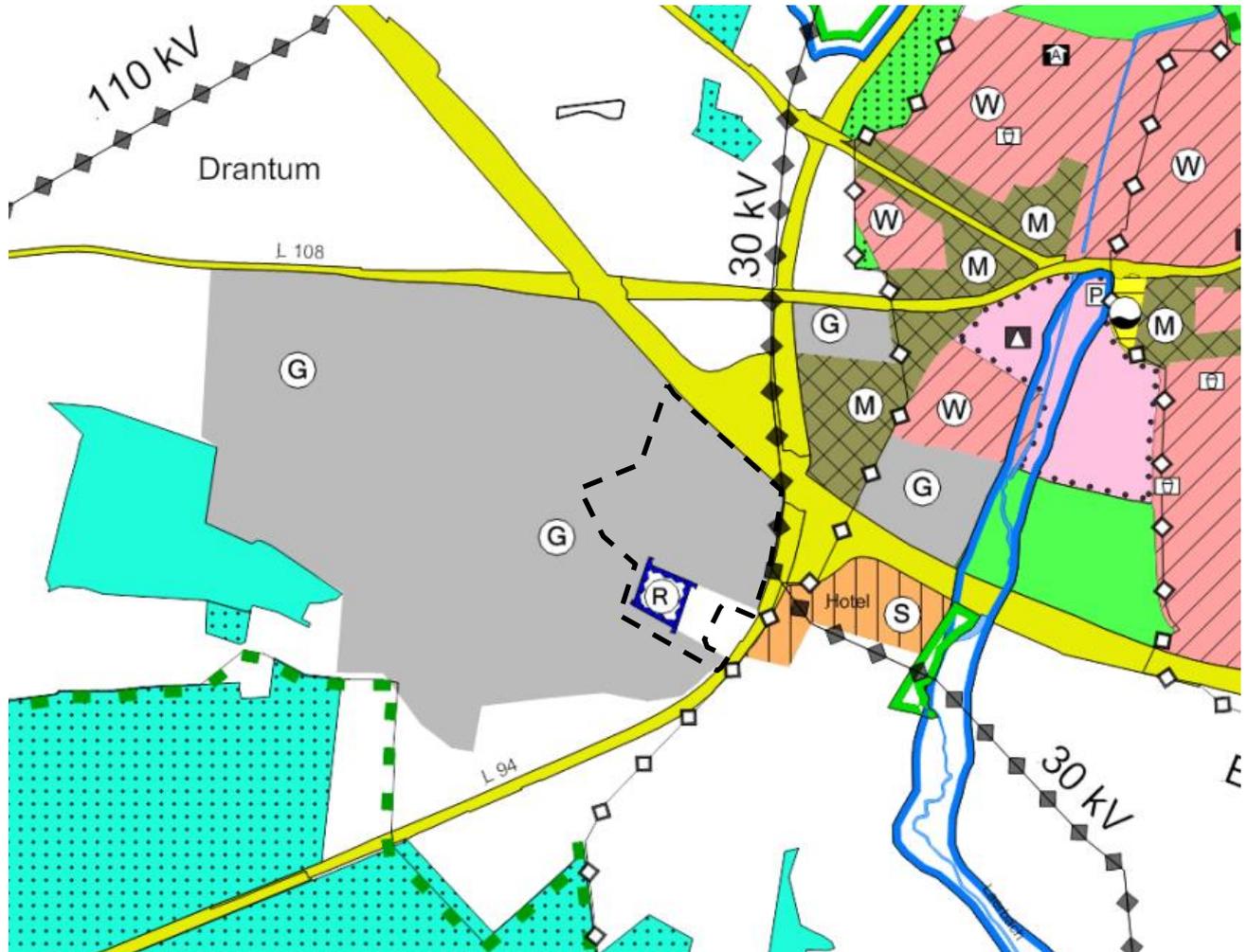


Abb.: Auszug FNP

Die 1. Änderung setzt für das Plangebiet eine Firmenzentrale mit Sonderfahrzeugbau mit einer Grundflächenzahl GRZ = 0,8, einer Gebäudehöhe von 12 m und eine abweichende Bauweise fest. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan eine Verkehrsfläche, ein Regenrückhaltebecken sowie einen Gewässerrandstreifen als Grünfläche entlang des *Strotbaches* fest.

Der überbaubare Bereich ist entsprechend der Vorhabenplanung gebäudebezogen festgesetzt.

Diese Festsetzungen, insb. die des überbaubaren Bereiches und des Nutzungsmaßes stehen einer dynamischen Unternehmensentwicklung, entgegen, sodass für die Schaffung von Investitionssicherheit eine Änderung des Baurechts erforderlich ist.

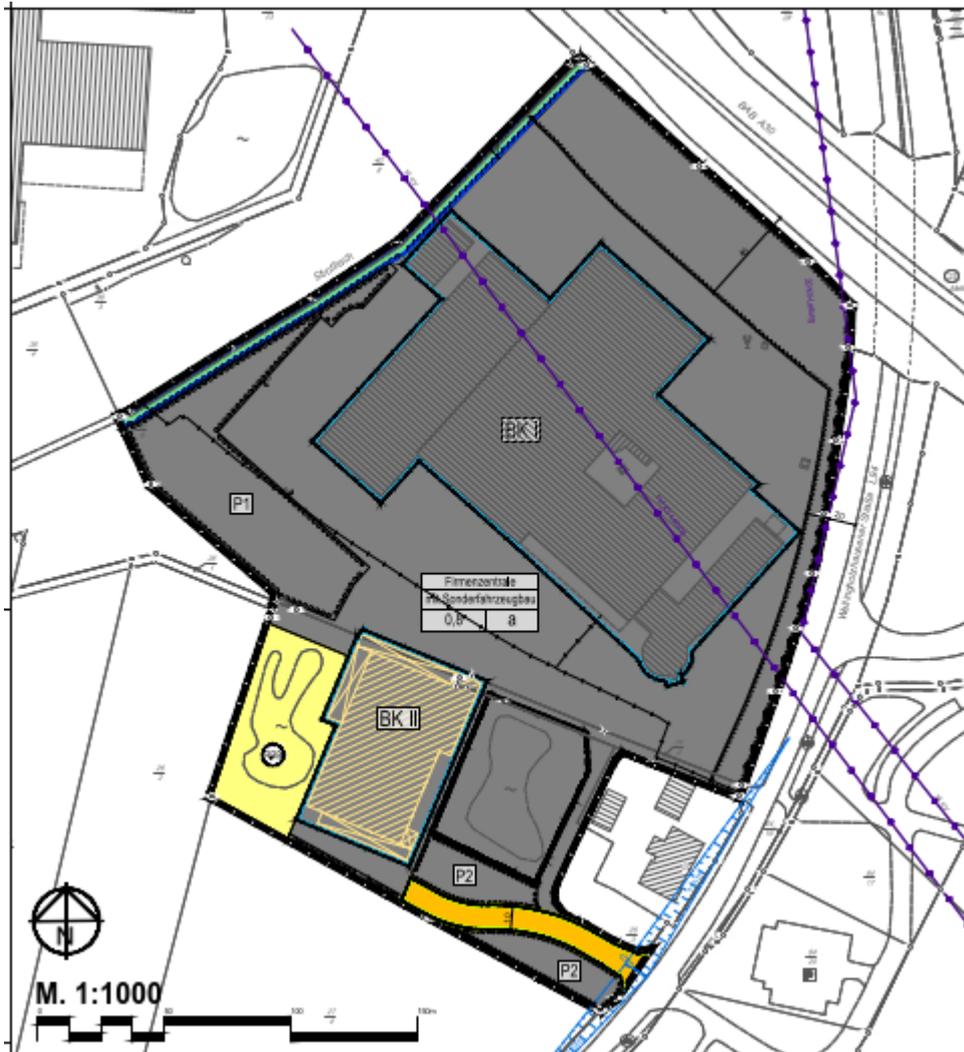


Abb.:Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan „Firmenzentrale Melle“, 1. Änderung

Östlich der Landstraße 94 *Wellingholzhauser Straße* grenzt der Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel an der Autobahn“ und nordöstlich der Bebauungsplan Nr. 31 „Keekbreite“ an. Nordwestlich grenzt der Bebauungsplan „Industriegebiet Drantum“ an.

Für den nördlich an das Plangebiet des Ursprungsplanes sowie dessen 1. Änderung angrenzenden Bereich (Fläche für Hochwasserschutz und Regenrückhaltung) beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Im Falle einer geplanten Bebauung besteht für die Fläche aufgrund der fehlenden Erschließung sowie der in den Jahren 2021/2022 realisierten Nutzung jedoch ein Planerfordernis.

6.2 Realnutzung

Das Plangebiet wird im südöstlichen Teil entsprechend der planerischen Vorgaben als Gewerbegebiet genutzt und umfasst zum überwiegenden Flächenanteil versiegelte Flächen mit Gebäuden, Betriebs- und Lagerflächen sowie Stellplatzflächen. Im Südosten befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches die Niederschlagsabflüsse der südlichen Betriebsflächen aufnimmt. Dieses gegenüber der ursprünglichen Planung kleiner dimensionierte Becken ist von Rasenflächen und Ruderalflur umgeben. Im Südosten befindet sich ein Stillgewässer, das rundum mit vorwiegend gewässertypischen Gehölzen umgeben wird. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufen Gräben ohne Namen, welche der Entwässerung der Straße und des südlichen Regenrückhaltebeckens dienen.

Im nordöstlichen Bereich durchläuft der *Strotbach* das Plangebiet. Nordwestlich des *Strotbaches* befinden sich ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschütztes Biotop und eine Fläche, die seit den Jahren 2021/2022 weitestgehend als Fläche für Hochwasserschutz und Regenrückhaltung genutzt wird. Hier werden die Niederschlagswässer ungedrosselt von den nördlichen Betriebsflächen eingeleitet und im Falle von Hochwasser aufgestaut.

An das Plangebiet angrenzende Nutzungen sind: Im Nordwesten das Industriegebiet Darum, im Südwesten und Süden Ackerfläche sowie ein Wohngrundstück, im Südosten die Landesstraße 93 *Wellingholzhausener Straße* mit straßenbegleitendem Grün, und daran anschließend im Nordosten die Bundesautobahn 30.



Abb. Luftbild, Quelle; <https://nibis.lbeg.de>; Zugriff: 15.05.2023

6.3 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum des Unternehmensinhabers.

6.4 Schutzgebiete/-festsetzungen

6.4.1 Biotope, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich gemäß Umweltatlas des Landkreises Osnabrück ein geschütztes Biotop. Verzeichnet ist hier ein „Pappelwald mit naturnaher Krautschicht am *Strotbach*“.

Der laut Umweltatlas abgegrenzte Bereich befindet sich im Nordosten des Plangebietes. Unter einem Pappelbestand haben sich hier verschiedene geschützte Pflanzengesellschaften angesiedelt. Hierbei handelt es sich um kleinflächige Bereiche eines nährstoffreichen Seggenriedes, eines nährstoffreichen Sumpfes mit Sumpfdotterblumenbestand sowie eine rudimentäre Schwertlilien-/Uferstaudenflur am *Strotbach*. Im nordöstlichen Teilabschnitt des Bebauungsplanes wurde inzwischen mit wasserrechtlicher Genehmigung vom 01.10.2021 ein Regenwasserrückhaltebecken inklusive Hochwasserschutzwall im Hauptschluss des Strotbaches angelegt. Mit Ausnahme von Teilbereichen der Schwertlilien-/Uferstaudenflur am *Strotbach* sind die geschützten Biotopbereiche von der Planung unberührt geblieben. Zur Lage der Biotope: siehe auch Bestandsplan.

Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich nicht im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Wiedebrocksheide“ liegt ca. 500 m südlich des Plangebietes.

Das nächstgelegene Gebiet des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 ist nördlich des Geltungsbereiches verortet. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet 3715-331 „Else und obere Hase“, zu dem auch ein ca. 560 m langer Abschnitt des *Strotbaches* bis zur Mündung in die *Else* gehört. Dieser Abschnitt liegt rund 500 m nördlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet wird über das Landschaftsschutzgebiet LSG OS054 „Else und obere Hase“ gesichert. Die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile sind insbesondere Vorkommen des prioritären FFH-Lebensraumtyps 91E0* (Auenwälder mit Schwarzerle, Gemeiner Esche und einheimischen Weiden“, die sich als naturnahe, strukturreiche feuchte bis nasse Erlen-Eschenwälder vorwiegend saumartig entlang der Fließgewässer erstrecken). Als weitere Bestandteile sind die Lebensraumtypen 6430 (feuchte Hochstaudenfluren als artenreiche Hochstaudenfluren einschließlich ihrer Vergesellschaftungen mit Röhrichten vorwiegend an Ufern von Fließgewässern) sowie 3260 (Fließgewässer mit flutender als naturnahe, sommerkalte Fließgewässer mit vielfältigen Sedimentstrukturen) aufgeführt. Maßgebliche Arten des FFH-Anhang II und IV sind Groppe, Steinbeißer und Bachneunauge, zusätzlich Fischotter und Bitterling. Schutzzweck/Erhaltungsziel ist die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes dieser im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse. Die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanung ermöglichen eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbebestandes ohne unmittelbare Wirkungen auf den *Strotbach* zu entfalten. Es ist bei Umsetzung der Planung nicht von negativen Auswirkungen auf den Schutzzweck des FFH-Gebietes auszugehen.

Rund 400 m südwestlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet LSG OS 00028 „Wiedebrocksheide“, das auf eher kleiner Fläche ein vornehmlich waldbepflanztes Gebiet sichert.

6.4.2 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete

Es liegen keine Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete i. S. d. §§ 73 bzw. 56 WHG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

6.4.3 Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

Es liegen keine Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete i. S. d. §§ 51 bzw. 53 WHG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

6.4.4 Bau- und Bodendenkmäler, Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete

Es liegen keine Bau- und Bodendenkmale sowie Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden. Daher findet sich ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung, wodurch einem Verlust entgegengewirkt wird.

6.5 Umweltbezogene Vorgaben/Fachgutachten

Für den Landkreis Osnabrück liegt der Entwurf des neuen Landschaftsrahmenplans vor. Das Plangebiet liegt demnach in einem Gebiet mit aktuell geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter, dem das Leitziel einer umweloptimierten Innenentwicklung zugewiesen wird.

Der Landschaftsplan der Stadt Melle aus dem Jahr 1995 verzeichnet für den Bereich des Vorhabens einen Konflikt der städtebaulichen Entwicklung mit dem Teilschutzgut Oberflächengewässer. Landschaftsplanerische Maßnahmen sieht der Plan hier nicht vor.

Für die Flächen für die Wasserwirtschaft im Norden des Plangebietes wurde mit Datum vom 25.02.2021 ein wasserrechtlicher Antrag einschließlich landschaftspflegerischer Begleitplanung gestellt und mit Datum vom 01.10.2021 genehmigt.

6.6 Bergbau

Im Geltungsbereich sind lt. NIBIS Kartenserver keine bergbaulichen Tätigkeiten, Bewilligungen oder Erlaubnisse bekannt.

6.7 Altlasten

Im Geltungsbereich sind lt. NIBIS Kartenserver und Umweltatlas des Landkreises Osnabrück keine Altlasten bekannt. Da es jedoch keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei ist von Altlasten ist, wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei entsprechenden Auffälligkeiten des Bodens unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen ist.

6.8 Kampfmittel

Im Rahmen des Verfahrens vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Firmenzentrale Melle“ 1. Änderung sowie dieses Verfahrens wurden seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Luftbilddauswertungen durchgeführt. Hieraus ergibt sich, dass für den Geltungsbereich keine konkreten Kampfmittelvorkommen bekannt sind. Eine Sondierung bzw. Kampfmittelräumung hat nicht stattgefunden.



Abb.: Kampfmittelverdacht

6.9 Immissionsschutz

6.9.1 Schallimmissionen

Im Geltungsbereich liegen wesentliche Immissionsbelastungen insbesondere durch den von der Bundesautobahn 30 sowie der Landesstraße 94 ausgehenden Verkehrslärm vor. Zum Schutz von Büroräumen in Bezug auf den Verkehrslärm wird daher ein Fachbeitrag erarbeitet. Dieses Gutachten liegt zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vor.

Die durch den Bestand und die geplante Betriebserweiterungen ausgelösten gewerblichen Emissionen sind durch Schallgutachten, zuletzt mit Datum vom 19.01.2021 durch RP Schalltechnik untersucht worden. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, da die Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Um auch zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten ist die Einhaltung der Richtwerte gem. TA Lärm im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Eine vorgezogene Abarbeitung im Bauleitplanverfahren ist nicht erforderlich, da hier nur ein Betrieb ansässig ist es keiner Geräuschkontingentierung bedarf.

6.9.2 Sonstige Immissionen

Unmittelbar südwestlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei der Bewirtschaftung dieser Flächen können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirken, die jedoch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ortsüblich sind und keine nennenswerte Belastung darstellen.

7. **Leitidee/planerische Grundsätze**

7.1 Städtebau/Architektur/Nutzung

Zur Schaffung der für das Unternehmen erforderlichen Investitionssicherheit sollen die bisherigen Festsetzungen überarbeitet und flexibilisiert werden. Diese Flexibilisierung betrifft insbesondere die folgenden Parameter:

- Art der Nutzung: Da in einem Angebotsbebauungsplan die vorhabenbezogene Nutzungsfestsetzung „Firmenzentrale mit Sonderfahrzeugbau“ nicht aufrechterhalten werden kann, erfolgt eine Umstellung auf Gewerbegebiet
- Baugrenzen: Um bauliche Entwicklungen zu ermöglichen soll der überbaubare Bereich zukünftig auch den mittleren Bereich des Betriebsgrundstückes umfassen und an die Anbauverbotszonen der Bundesautobahn 30 und Landesstraße 93 herangeführt werden

7.2 Freiraum/Natur und Landschaft

Das Kompensationserfordernis wurde im Rahmen der 1. Änderung vollumfänglich aufgearbeitet. Der erforderliche Ausgleich von 2.223 Werteinheiten nach Osnabrücker Modell (2016) für die Eingriffe der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Firmenzentrale Melle“ erfolgt über eine Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 138/3 in der Gemarkung Küingdorf, Flur 4 (Fläche 1) (naturnahe Aufforstung eines ehemaligen Fichtenforstes).

Aus dem Ursprungsbebauungsplan „Firmenzentrale Melle“ bestehen Defizite bezüglich der Kompensationserfordernisse in Höhe von 29.756 Werteinheiten. Diese werden vollständig ausgeglichen durch die Entwicklung und dauerhafte Erhaltung von Extensivgrünland auf den Flächen:

- Gemarkung Gesmold, Flur 3, Flurstück 69/10 (Fläche 2)
- Gemarkung Gesmold, Flur 6, Flurstück 14/8 (Fläche 3)
- Gemarkung Gerden, Flur 7, Flurstücke 44/1 und 44/28 (Fläche 4)

An diesen Maßnahmen wird festgehalten.

Im Rahmen der nun anstehenden Bauleitplanung sollen insbesondere die folgenden Flächen innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich für die Begrünung gesichert werden:

- Grünfläche nordwestlich des *Strotbaches* incl. 5,0 m breitem Uferrandstreifen südöstlich des *Strotbaches*
- Uferrandstreifen entlang des Entwässerungsgrabens entlang der südlichen Plangebietsgrenze
- Erhalt der Grünfläche mit Pflanzbindung um die vorhandene Teichanlage

Der Umfang der Kompensation wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens aufgearbeitet. Grds. ist auf der Fläche 1 noch ein Guthaben von 2.530 Werteinheiten, welches für zukünftige Planungen der Unternehmensgruppe zur Verfügung steht und für diese Planung beansprucht werden könnte.

7.3 Erschließung/Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die *Wellingholzhausener Straße*.

In Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser, die Strom- und fernmeldetechnische Versorgung und die Abwasserbeseitigung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung.

Die Beseitigung der Oberflächenabflüsse auf dem südlichen Teil des Betriebsgrundstücks erfolgt wie bisher durch das in der 1. Änderung festgesetzte und ggü. der Ursprungsplanung verkleinerte Regenrückhaltebecken. Die Oberflächenabflüsse vom nördlichen Firmengelände wurden in den vergangenen Jahren ungedrosselt in den *Strotbach* eigeleitet. In Abstimmung mit der Stadt Melle wurde in den Jahren 2021/2022 die Rückhaltung in den Gewässerlauf vom *Strotbach* gelegt und ein Drosselbauwerk eingebaut. Durch das neue Drosselbauwerk in Verbindung eines Dammkörpers wird zugleich ein Hochwasserschutz für die Stadt Melle erreicht. Um diese Rückhaltefläche planungsrechtlich zu sichern, soll der Bereich mit in den Planungsumgriff aufgenommen werden.

Durch die Planung wird eine Mehrversiegelung ermöglicht, die jedoch in Bezug auf die Gesamtfläche als gering anzusehen ist. Eine Prüfung der Rückhaltung und Versickerung erfolgt im Rahmen des Verfahrens.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB gesteuert, um ein attraktives städtebauliches Siedlungsbild und einen geordneten Siedlungskörper sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Von den gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs 5 BauNVO ausgeschlossen:

- a) Speditionen aller Art und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen sowie Lagerplätze und Lagerhäuser als eigenständige Nutzung
- b) Groß- und Einzelhandelbetriebe
- c) Abweichend von der Regelung unter b) sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Verkaufsflächen müssen in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbe-/Industriegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein (höchstens 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes). Das Warenangebot muss aus eigener Herstellung oder aus Produkten bestehen, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden. Flächen mit zentrenrelevantem und

nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß der „Meller Liste“ des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Melle werden auf eine Verkaufsfläche von maximal 50 m² als Nebensortiment beschränkt.

Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf	Nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Antiquitäten</u> (ohne antike Möbel) ▪ <u>Bekleidung, Wäsche</u> ▪ <u>Sanitärwaren</u> ▪ <u>Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf, Büroartikel</u> ▪ <u>Sportartikel, -bekleidung und -geräte, Campingartikel</u> ▪ <u>Schuhe, Lederwaren</u> ▪ <u>Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe</u> ▪ <u>Baby-/ Kinderartikel, Kinderwagen, Autokindersitze</u> ▪ <u>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires, Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen</u> ▪ <u>Haus- und Heimtextilien, Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)</u> ▪ <u>Musikinstrumente / Musikalien</u> ▪ <u>Gardinen / Zubehör</u> ▪ <u>Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto</u> ▪ <u>Uhren, Schmuck, Optik, Akustik</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Baustoffe, Baumarktartikel</u> ▪ <u>Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden)</u> ▪ <u>Büromaschinen</u> ▪ <u>Farben, Lacke</u> ▪ <u>Fahrräder und Zubehör</u> ▪ <u>Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)</u> ▪ <u>Elektrogroßgeräte (weiße Ware)**</u> ▪ <u>Kfz-Zubehör, Motorradzubehör</u> ▪ <u>Lampen, Leuchten, Leuchtmittel</u> ▪ <u>Möbel (inkl. Matratzen, antike Möbel, Gartenmöbel)</u> ▪ <u>Sanitär / Fliesen</u> ▪ <u>Tapeten</u> ▪ <u>Werkzeuge, Eisenwaren</u> ▪ <u>Zoobedarf, Tiernahrung</u> ▪ <u>Reitsportartikel, Angel- und Jagdbedarf</u> ▪ <u>baumarktrelevante Haushaltswaren (z. B. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer)</u>
<p>davon nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf i. S. des LROP</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Nahrungs- und Genussmittel</u> ▪ <u>Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren</u> ▪ <u>Schnittblumen</u> ▪ <u>Zeitschriften / Zeitungen</u> 	

GMA Empfehlungen, **rot** = andere Einordnung als 2011 / 2012

- d) Bordelle und bordellartige Betriebe, also Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung die Ausübung sexueller Handlungen als ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt und gewerbsmäßige Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahmen sexueller Handlungen.
- e) Tankstellen (gilt nicht für Betriebstankstellen als unselbstständige Nutzungen).

Durch den Ausschluss von Speditionen aller Art und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen sowie Lagerplätze und Lagerhäuser sowie Groß- und Einzelhandelsbetrieben sollen die Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe gesichert werden. Selbiges Ziel wird durch den Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Tankstellen verfolgt. Zudem sollen durch den Ausschluss von b) gleichzeitig die zentralen Stadtbereiche gestärkt werden und negative Auswirkungen durch Kaufkraftabzug vermieden und durch den Ausschluss von d) und e) Nutzungskonflikte vermieden werden. Aufgrund der aktuellen Nutzung ist derzeit ohnehin nicht von einer Ansiedlung solcher Betriebe auszugehen, da jedoch mit Nutzungsaufgabe Umnutzungen erfolgen könnten, werden diese Regelung vorsorglich aufgenommen

Um den betrieblichen Abläufen und Interessen Rechnung zu tragen, können Verkaufsstellen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in direktem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem gleichzeitig im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und die Voraussetzungen unter c) erfüllt werden.

In Bezug auf die Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche sei auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept¹ sowie dem Entwurf der Fortschreibung² verwiesen. Nach diesen liegt der

¹ CIMA (2011): Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Melle, Endbericht

² GMA (2023): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Melle, Entwurf

Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb der definierten Zentralen Versorgungsbereiche. Mit einer Schädigung zentraler Versorgungsbereiche ist insbesondere zu rechnen, wenn zentrenrelevante Sortimente gem. „Meller Liste“³ angeboten werden sollen und hierdurch ein nennenswerter Kaufkraftabzug aus den zentralen Versorgungsbereichen erfolgt bzw. zu erwarten ist.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- a) Vergnügungsstätten
- b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Diese sollen in anderen Teilen des Gemeindegebietes untergebracht werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl GRZ = 0,8, Zahl der Vollgeschosse Z = III sowie Gesamthöhe GH = 91,5 m NHN festgesetzt. Dies entspricht Gebäudehöhen von ca. 12,0 m.

Die GRZ ist aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Firmenzentrale Melle“ bzw. dessen 1. Änderung übernommen. Sie entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO.

Die Zahl der Vollgeschosse leitet sich aus dem ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firmenzentrale Melle" aus dem Jahr 2004 ab.

Die Gesamthöhe ist als Maximalhöhe aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Firmenzentrale Melle“ bzw. dessen 1. Änderung übernommen. Sie wird für das gesamte Gebiet einheitlich festgesetzt. Sie resultiert zum einen aus der angestrebten baulichen Nutzung, zum anderen aus der maximal zulässigen Höhe unterhalb der Hochspannungsleitung der Deutschen Bahn AG, die den Geltungsbereich überspannt.

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 89,5 m NHN zulässig. Dies entspricht Gebäudehöhen von ca. 10,0 m.

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Der überbaubare Bereich wird durch Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich im Nordosten und Südosten entlang der Anbauverbotszonen und im Nordwesten entlang des *Strotbachs*. In südwestliche Richtung orientieren sich die Baugrenzen an den örtlichen Gegebenheiten sowie der Planung aus der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Firmenzentrale Melle“. Hierdurch wird dem/r Eigentümer/in eine größtmögliche Baufreiheit unter Berücksichtigung verkehrlicher, waserwirtschaftlicher und ökologischer/landschaftlicher Aspekte eingeräumt.

8.4 Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der vorhandenen Bauweise sowie den gewerblichen und städtebaulichen Zielen Rechnung getragen. Mit dieser Festsetzung wird eine „offene“ Bauweise gesichert, die jedoch größere, in einem Gewerbegebiet jedoch durchaus übliche und verträgliche Gebäudeabmessungen zulässt. Zulässig sind Gebäudelängen von bis zu 150 m. Die Länge der einzelnen Fassadenabschnitte ohne Versprünge ist jedoch auf 75 m begrenzt, um eine städtebauliche Gliederung zu erhalten.

Durch diese Festsetzung kann den betriebsbedingten (Produktions-) Abläufen Rechnung getragen werden und gleichzeitig eine übermäßige und städtebaulich unerwünschte Gebäudedimensionen vermieden werden.

³ GMA (2023): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Melle, Entwurf

8.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die *Wellingholzhausener Straße*.

Für die Erschließung der südwestlich vom Plangebiet dargestellten gewerblichen Bauflächen wird die im Ursprungsplan festgesetzte Verkehrsfläche im Grundsatz übernommen.

8.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Aufgrund der Anbauverbote sowie zum Schutz der Uferzonen und des Landschaftsbildes wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig sind. Ausgenommen sind Flächenbefestigungen und Einfriedungen. Bzgl. der Einfriedungen gilt die Örtliche Bauvorschrift Nr. 1.

Mit dieser Vorgabe wird verhindert, dass bauliche Anlagen, die eine Wirkung wie Gebäude haben im Randbereich der Gewerbefläche verortet werden und in die Umgebung sowie die Uferstrandstreifen wirken. Dies gilt insbesondere, da mit dem Bau solcher Anlagen i. d. R. Aufschüttungen einhergehen, die dann in die Landschaft oder Uferstrandbereiche wirken. Der Ausschluss dieser Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen ist jedoch verhältnismäßig, da er Flächenbefestigungen und Einfriedungen ausnimmt, der überbaubare Bereich großzügig gewählt ist und dem/r Eigentümer/in ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung solcher Anlagen verbleiben.

8.7 Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken)

Die Oberflächenentwässerung des Firmengeländes sollte gemäß Ursprungsbebauungsplan durch ein Regenwasserrückhaltebecken im südöstlichen Teil des Plangebietes erfolgen.

Innerhalb dieser Fläche wurde ein Regenwasserrückhaltebecken in verkleinerter Form mit einem Rückhaltevolumen von rd. 600 m³ realisiert, welches das Niederschlagswasser der südlichen Flächen des Geländes aufnimmt und gedrosselt über einen offenen Entwässerungsgraben dem *Strotbach* zuführt. Dieses Becken wird entsprechend durch Festsetzung gesichert. Bei dem Regenrückhaltebecken handelt es sich um ein Nassbecken mit geschwungenen Uferlinien und wechselnden Böschungsneigungen. An der östlichen Uferlinie grenzt an das Becken eine Verwallung mit einer Böschungsneigung von ca. 1:1. Die Böschungen des Regenrückhaltebeckens sind weitgehend grasbewachsen, an der Dauerstaulinie wachsen abschnittsweise Röhrriech und vereinzelte junge Baumgehölze.

Bereits in der Ursprungsplanung vorgesehene Maßnahmen zur naturnahen Gestaltung des Beckens und seines Umfeldes werden im Zuge dieses Planverfahrens in der textlichen Festsetzung Nr. 10 a) als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgeschrieben und sind in Teilen noch umzusetzen.

8.8 Flächen für die Wasserwirtschaft

Für das nördliche Firmengelände sah die Ausführungsplanung von 2010, abweichend von der Ursprungsplanung, ein weiteres Regenwasserrückhaltebecken vor. Dieses wurde jedoch nicht realisiert und die hierfür vorgesehene Fläche wird derzeit als Fahrzeugabstell- und Lagerplatz genutzt. Die Oberflächenabflüsse vom nördlichen Firmengelände wurden in den vergangenen Jahren ungedrosselt in den *Strotbach* eigeleitet. In Abstimmung mit der Stadt Melle wurde in den Jahren 2021/2022 das nördlich geplante Regenrückhaltebecken in den Gewässerlauf vom *Strotbach* gelegt und ein Drosselbauwerk eingebaut. Hierdurch wurde ein Rückhaltevolumen von rd. 1.620 m³ (Planung) realisiert. Durch das neue Drosselbauwerk in Verbindung eines Dammkörpers wird zugleich ein Hochwasserschutz für die Stadt Melle erreicht.

Hieraus resultierend wird festgesetzt, dass die Fläche W1 als Fläche für die Wasserwirtschaft mit Zweckbestimmung Becken für Hochwasserschutz und Regenrückhaltung vorzuhalten und in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 als Sekundäraue auszubilden ist. Innerhalb dieser Fläche ist gem. Wasserrechtsantrag vom 25.02.2021, Ingenieurbüro ibt, ein Rückhaltevolumen von 1.620 m³

vorzusehen. Dieses ist durch Abgrabung sowie Errichtung und Unterhaltung eines Dammkörpers und mehrstufiges Drosselbauwerks in der Fläche W 3 zu schaffen.

Das zur Verfügung stehende Rückhaltevolumen ist bisher vorhabenbezogen gem. Entwässerungsantrag vom 25.02.2021 geschaffen. Im Rahmen der Bauleitplanung wird überprüft, ob durch Mehrversiegelungen weitere Rückhaltevolumen zu schaffen sind. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

Innerhalb der Flächen W2 sind die vorhandenen Gewässer zu erhalten. Hierbei handelt es sich zum einen um vorhandene Entwässerungsgräben im Süden des Plangebietes sowie zum anderen um den planinternen Abschnitt des *Strotbaches* nördlich der Hochwasserschutzanlage. Sie stellen den Wasserabfluss des *Strotbaches*, der Wellingholzhausener Straße sowie des im Geltungsbereich gelegenen Regenrückhaltebeckens sicher. Die Flächen sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu unterhalten und zu pflegen, siehe nachfolgendes Kapitel 8.9.

Die Fläche W3 mit der Zweckbestimmung Hochwasserschutzanlage umfasst gemäß vorliegender wasserrechtlicher Genehmigung eine Drosselwand im Lauf des *Strotbaches* sowie einen gering dimensionierten, ca. 0,7 m hohen Dammkörper, die den Zielen der Regenwasserrückhaltung bzw. dem Hochwasserschutz dienen.

8.9 Private Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden private Grünflächen festgesetzt, die im direkten Zusammenhang mit den oben aufgeführten Flächen für die Wasserwirtschaft stehen. Die einerseits wasserwirtschaftliche Funktion der Flächen wird andererseits durch Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 7 zur Gestaltung und Pflege der unterlagernden Grünflächen ergänzt. Die hier festgeschriebene Unterhaltung ist auf eine extensive Pflege ausgerichtet, die zum einen die Funktionsfähigkeit der Gewässer sicherstellt und zum anderen auf ein Mindestmaß an Naturnähe abstellt. Die Vorgaben basieren im Wesentlichen auf den Vorgaben der für die Flächen vorliegenden wasserrechtlichen Genehmigungsplanung einschließlich landschaftspflegerischer Begleitplanung.

Die Grünfläche G1 wird mit der Zweckbestimmung Sekundärraue festgesetzt. Sie ist unter Berücksichtigung der Anforderungen der textlichen Festsetzung Nr. 6 als Regen- und Hochwasserrückhaltebecken anzulegen und entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu unterhalten. Bestandteil der Fläche ist auch der *Strotbach* einschließlich eines an die GE-Fläche angrenzenden, 5 m breiten Randstreifens. Mit dem Ziel einer weitgehend naturnahen Entwicklung der Fläche sieht die wasserwirtschaftliche Planung eine Vegetationsentwicklung im Sinne einer gelenkten Sukzession vor. Dies umfasst eine extensive, bedarfsgerechte Pflege der Beckensohle, um einen dortigen Gehölzaufwuchs zu unterbinden. Die Mahd darf maximal einmal pro Jahr erfolgen, je nach Entwicklung der Fläche ggf. auch seltener. Um einer Wiederherstellung der Fläche in Richtung des ursprünglichen Zustands (feuchter Sukzessionswald) nahe zu kommen, ist ein Gehölzaufkommen bzw. -erhalt außerhalb des Beckens möglich und im Bereich der nördlichen Beckenböschung und entlang der Uferlinie des *Strotbaches* sogar erwünscht (Teil der wasserwirtschaftlichen Planung war hier das Einbringen von Erlenstubben nach Abschluss der Erdarbeiten).

Die Grünflächen G2 werden mit der Zweckbestimmung Gewässer mit Uferstrandstreifen festgesetzt. Die Flächen sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu unterhalten. Auch hier zielen die Vorgaben des Bebauungsplans auf eine extensive, bedarfsgerechte Pflege ab, die eine Funktionsfähigkeit der Gewässer sichert und gleichzeitig Vegetationsstrukturen mit Lebensraumfunktion im Uferbereich vorhält.

8.10 Flächen für Wald

Im Norden des Geltungsbereiches oberhalb der Hochwasserschutzanlage setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Wald fest. Hierbei handelt es sich um einen Pappel- und Erlenbestand und einen Weidengürtel zum Autobahndamm in, der im Zuge der baulichen Umsetzung der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen erhalten bleiben konnte und nunmehr als Waldfläche festgeschrieben wird. Die Fläche für Wald enthält schützenswerte Feuchtbiootope, deren Erhalt über die dauerhafte Sicherung des vorhandenen Vegetationsbestandes vorerst gesichert ist.

8.11 Pflanzgebote

Der Bebauungsplan gibt verschiedentlich verbindliche Pflanzgebote vor, die für einen gewissen Anteil naturnaher Strukturen im Plangebiet und lokalklimatische Vorteile sorgen:

Flächiges Pflanzgebot: Im Süden des Gewerbegebietes abgegrenzte Pflanzgebote legen anteilig verbindliche Vorgaben für die vorzuhaltenden Freiflächen im GE fest. Somit kann erreicht werden, dass auf dem Betriebsgelände auch Freiflächen vorgehalten werden, die eine gewisse naturschutzfachliche Wertigkeit besitzen. Gleichzeitig sorgt die hier festgelegte Pflanzung für eine landschaftliche Einbindung des Plangebietes nach Süden hin.

Die Flächen werden als artenreiche Blühwiese mit hohem Blühanteil angelegt und sorgen so für eine landschaftsästhetische und -insbesondere für Insekten- ökologische Aufwertung im Randbereich des Betriebsgeländes. Mittelfristig soll eine landschaftliche Einbindung des Geländes durch großkronige Laubbäume (Stieleiche *Quercus robur*) erfolgen, die entlang der Zufahrt zu pflanzen sind. Die Pflanzung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik und sollte auch eine Behandlung gegen den Eichensplintkäfer beinhalten.

Stellplatzbegrünung: Im Falle neuer Stellplatzflächen ist von einer zusätzlichen Überbauung von Freiflächen auszugehen. Um die hierdurch entstehende zusätzliche Aufheizung der Fläche zu vermindern, sieht der Bebauungsplan eine Ausstattung der Fläche mit Stellplatzbäumen vor. Um mittelfristig einen hinreichenden Beschattungseffekt zu erzielen, sind mindestens mittelkronige Bäume zu pflanzen. Je fünf Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Standorte sollten entsprechend der Sonnenexposition im Tagesgang überwiegend westlich und südlich der Versiegelungsflächen gewählt werden, um so über den Tag eine bestmögliche Beschattung zu gewährleisten. Über eine Verminderung des Aufheizungseffektes hinaus sorgen die Bäume für eine Filterung der Luft und für eine bedingte optische und ökologische Aufwertung der Betriebsfläche.

Hinsichtlich der Artenauswahl gibt der Bebauungsplan eine unverbindliche Liste an die Hand, die sich an den Empfehlungen der GALK⁴ und der sog. Zukunftsbaumliste der Stadt Düsseldorf⁵ orientiert. Sie spiegelt somit eine Gehölzauswahl wider, die sich aus langjährigen Tests als geeignet für die Verwendung im Siedlungsraum erwiesen hat und berücksichtigt zudem eine Eignung als Zukunftsbaum im Hinblick auf den Klimawandel.

Dachbegrünung: Die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung sieht für flache oder flachgeneigte Dächer < 20° Dachneigung eine mindestens extensive Begrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm vor. Unter diesen Bedingungen sind Anlage und dauerhafter Erhalt von Gründächern mit einer ausreichenden Artenvielfalt an heimischen Kräutern, ergänzt durch Sedumpflanzen und Gräser, möglich.

Vorteile einer Dachbegrünung ergeben sich auf vielfache Weise:

- Durch die Verdunstungsleistung eines begrünten Daches werden eine geringere Erhitzung der Umgebung und damit siedlungsklimatische Vorteile erzielt. Durch die Verdunstungskälte und die dämmende Wirkung bewirkt ein Gründach eine Verbesserung des Raumklimas der darunter liegenden Gebäudeteile. Dies geht einher mit Energiespareffekten durch einen verminderten Energieaufwand für die Beheizung bzw. für eine sommerliche Gebäudeklimatisierung mit einem entsprechenden globalklimatischen Nutzen. Als Filter für Staub und Luftschadstoffe bietet die Dachbegrünung auch Vorzüge in lufthygienischer Hinsicht.
- Durch Rückhaltung und verzögerte Abgabe und Verdunstung von anfallendem Regenwasser erfolgt ein Abpuffern von Starkregenereignissen und somit Synergien mit dem Niederschlagsmanagement (Entlastung der öffentlichen Entwässerungssysteme). Effektiv möglich ist eine solche Entlastung ab Substratmächtigkeiten von 12 cm. Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Vorplanung erfolgte eine Einbeziehung der Dachbegrünung in die Berechnungen.

⁴ Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.), Arbeitskreis Stadtbäume: GALK-Straßenbaumliste, Abfrage 06/2019

⁵ Landeshauptstadt Düsseldorf, Garten-, Friedhofs- und Forstamt (2016): Zukunftsbaumliste Düsseldorf

- Dachbegrünung ermöglicht (bei Verwendung möglichst heimischer Gräser und Kräuter) eine Förderung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt (Insekten mit nachfolgender Nahrungskette) und der biologischen Vielfalt.
- Aufgrund der Naturnähe der Dachgestaltung kann eine Aufwertung des Landschafts-/ Ortsbildes durch Dachbegrünung erreicht werden, insbesondere, wenn das verwendete Pflanzenspektrum sommerliche Blühaspekte umfasst.

Nicht zuletzt ermöglicht Dachbegrünung durch das Abpuffern extremer Wärmeeinstrahlung aber auch eine deutlich verlängerte Lebensdauer des Daches mit den damit verbundenen Vorteilen hinsichtlich des Ressourcenschutzes.

Sollen Solarmodule installiert werden, entbindet dies nicht von einer verpflichtenden Dachbegrünung. Eine Kombination von Solaranlage und Dachbegrünung ist nach aktuellen Erkenntnissen zu empfehlen, da eine synergetische Wirkung zwischen Solarmodulen und Dachbegrünung besteht. Durch eine geringere Erhitzung der Module aufgrund der Verdunstungskälte eines begrüntes Daches wird eine Leistungssteigerung der Solarmodule erzielt. Solaranlagen tragen als regenerativer Energieerzeuger zur Reduzierung der CO₂-Erzeugung und somit zur Minderung klimaerwärmender Effekte bei.

8.12 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Das im südwestlichen Bereich des Plangebietes liegende und in der 1. Änderung aufgenommene bestehende, nicht der Regenwasserbewirtschaftung dienende Stillgewässer mit randlichem Gehölzbewuchs wird im Status Quo zum Erhalt festgesetzt. Hierdurch wird der Pflanzenbewuchs als Teil der im Gewerbegebiet vorzuhaltenden Freiflächen dauerhaft in seinem Bestehen gesichert.

Pflegemaßnahmen an Gewässer und Gehölzen sind zwecks Erhalt des Gewässers im Rahmen der naturschutzrechtlich vorgegebenen Zeiträume zulässig. Empfohlen wird hierbei die teilweise Abflachung von Böschungsbereichen und die teilweise Freihaltung von Gehölzen zur Schaffung flacher, sonnenexponierter Teilabschnitte.

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

Folgende Maßnahmen mit mindernder Wirkung im Hinblick auf mögliche Umweltbeeinträchtigungen legt der Bebauungsplan fest:

Naturnahe Bepflanzung der Ver- und Entsorgungsfläche (Regenrückhaltebecken): Die wasserwirtschaftliche Notwendigkeit der Regenwasserrückhaltung soll über Vorgaben zur naturnahen Gestaltung des Beckens und seiner Randbereiche gleichzeitig auch einen naturschutzfachlichen Nutzen bringen. Neben den Vorgaben zur naturnahen Ausformung des Beckens mit geschwungenen Uferlinien und wechselnden, vorwiegend flachen Böschungsneigungen spielt hier auch eine entsprechende Bepflanzung eine Rolle. Die textliche Festsetzung Nr. 10 a) sieht über entsprechende Vorgaben die Etablierung eines naturnahen Bewuchses durch Röhricht-Initialpflanzung und Sukzession im Becken-/Böschungsbereich sowie heimische Gehölzpflanzungen in den Randbereichen vor. Die Pflege erfolgt extensiv.

Wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen: Es wird festgesetzt, dass nicht überdachte Pkw-Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind. Als wasserdurchlässig gelten Beläge, deren Spitzenabflussbeiwert lt. DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 ist. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, das auf den privaten Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser möglichst weitgehend zu versickern und damit die Grundwasserneubildung zu fördern und den Niederschlagswasserabfluss zu minimieren. Da eine wasserdurchlässige Befestigung einen wertvollen Beitrag zur Verhinderung von Schadensfällen bei Starkregenereignissen leistet, zur Grundwasserneubildung beiträgt und i. d. R. keine großen praktischen Probleme bereitet, ist die Maßnahme gerechtfertigt und für Eigentümer und Benutzer zumutbar. Im Hinblick auf eine ökologische und optische Wertsteigerung der Flächen wird für die wasserdurchlässigen Stellplatzflächen eine Begrünung durch Ansaat mit geeignetem Saatgut empfohlen (Schotterrasen, Rasengittersteine).

Beleuchtung: Um eine Störung des Lebensumfeldes der im Plangebiet vorzufindenden Insekten und Fledermäuse so weit wie möglich zu vermeiden, ist die Straßen- und Außenbeleuchtung im Plangebiet so zu erstellen, dass ein insekten- und fledermausfreundliches Lichtspektrum eingehalten wird. Durch Lichtquellen können Insekten in großen Mengen angelockt werden. Durch undichte Lampenkörper und aufgrund der Anziehung fallen Insekten oftmals diesen Leuchtmitteln mit entsprechenden Schäden für die biologische Vielfalt zum Opfer. Zudem entsteht im Bereich derartiger Lichtquellen nachts eine Art „Überangebot“ an Nahrung für Fledermäuse. Dieses Überangebot führt allerdings an anderer Stelle zu einem geringeren Aufkommen nachtaktiver Insekten und somit zu einem Nahrungsrückgang für Fledermausarten, die ihre Nahrung nicht im Bereich von Beleuchtungen suchen. Zudem besteht die Gefahr, dass insbesondere bei Straßenleuchten Fledermäuse bei der Nahrungsaufnahme durch den Straßenverkehr gefährdet werden. Quecksilberdampflampen haben den höchsten insektenanlockenden UV-A-Anteil (380-315 nm) im Spektrum und sind deshalb als ungünstig einzustufen. Metall-Halogenidlampen sind ähnlich zu bewerten. Natriumdampflampen (gelbes Licht) und LED-Lampen weisen dagegen eine eher geringe Lockwirkung auf. Um die Lockwirkung auf Nachtinsekten zu minimieren, dürfen für Straßen- und Außenbeleuchtungen nur Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe (um die 2.700 Kelvin) verwendet werden. Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung ist zudem die Abstrahlungsrichtung von Reflektoren ausschließlich nach unten zu richten.

Diese Vorgaben für eine ökologisch verträgliche Beleuchtung gilt auch für Werbeanlagen und wird zur Verdeutlichung durch eine eigene Festsetzung vorgegeben.

9. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Über diese Festsetzungen sollen städtebaulich negative Effekte vermieden werden. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum bei der individuellen Gestaltung verbleibt, gleichzeitig aber ein Mindestmaß an Stadtgestalt sichergestellt wird.

9.1 Einfriedungen

Grundstückseinfriedigungen sind nur durch lebende Hecken mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig (nur Pflanzmaterial der Herkunftsregion 4). Kombinationslösungen aus Hecke und Zaun sind zulässig, wenn der Zaun vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist.

Zaunanlagen dürfen nicht untermauert werden und müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben.

Diese Festsetzung in Kombination mit den Begrünungsfestsetzungen (Pflanzbindungen und Geboten) stellt sicher, dass ein attraktives Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum und zur Landschaft hin gewährleistet ist.

Das Bedürfnis nach Sicherheit und Einbruchschutz durch Einfriedung ist weiterhin erfüllbar und durch diese Vorschrift nicht beeinträchtigt.

9.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in der Regel ein wichtiges Element, um auf eine betriebliche Aktivität aufmerksam zu machen und ggf. Kundenverkehr anzulocken. Sie sollen zur Belebung des wirtschaftlichen Geschehens beitragen. Problematisch sind jedoch Tendenzen, die zu immer größeren Anlagen führen. Um negative städtebauliche Effekte zu vermeiden, werden diese Anlagen daher so gesteuert, dass nur Anlagen aus eigenem Anlass zulässig sind und optisch störende und deplatzierte Werbeanlagen ausgeschlossen sind.

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 89,5 m NHN zulässig. Dies entspricht Gebäudehöhen von ca. 10,0 m.

10. Verwirklichung des Bebauungsplanes

10.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Melle West“ treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Firmenzentrale Melle“ sowie dessen 1. Änderung für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

10.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die *Wellingholzhausener Straße*.

Die Beseitigung der Oberflächenabflüsse auf dem südlichen Teil des Betriebsgrundstücks erfolgt wie bisher durch das in der 1. Änderung festgesetzte, verkleinerte Regenrückhaltebecken. Die Oberflächenabflüsse vom nördlichen Firmengelände wurden in den vergangenen Jahren ungedrosselt in den *Strotbach* eingeleitet. In Abstimmung mit der Stadt Melle wurde in den Jahren 2021/2022 die Rückhaltung in den Gewässerlauf vom *Strotbach* gelegt und ein Drosselbauwerk eingebaut. Durch das neue Drosselbauwerk in Verbindung eines Dammkörpers wird zugleich ein Hochwasserschutz für die Stadt Melle erreicht.

Das mehrstufige Drosselbauwerk lässt einen definierten Grundabfluss des Gewässers zu. Bei eintretenden Regenereignissen werden die Oberflächenabflüsse vom angeschlossenen Firmengelände im Becken zurückgehalten. Die Unterhaltung der technischen Bauwerke (Zulauf, Ablauf/ Drossel) obliegt dem/r Eigentüm/in und wird vertraglich gesichert.

Durch die Planung wird keine über die Ursprungsplanung hinausgehende Mehrversiegelung ermöglicht. Eine Prüfung der Rückhaltung und Versickerung erfolgt im Rahmen des Verfahrens.

In Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser, die Strom- und fernmeldetechnische Versorgung und die Abwasserbeseitigung des Brauchwassers kommt es zu keiner wesentlichen Änderung.

Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.

Die in der Planzeichnung dargestellte, planfestgestellte 110 kV-Bahnstromleitung wird von der DB Energie betrieben. In Bezug auf die Bestandsleitung sind insbesondere die folgenden Punkte zu beachten:

- Die Leitung und insbesondere die Maststandorte müssen für Wartungs-, Inspektions- und Beschichtungsarbeiten durch Mitarbeiter der DB bzw. durch von der DB beauftragte Fremdfirmen jederzeit, ggfs. auch mit Fahrzeugen, erreichbar sein.
- Die Bahnstromleitung verfügt über einen Schutzstreifenbereich beiderseits der Trassenachse (die genaue Breite ist abhängig von der jeweiligen Mastentfernung zueinander). Die genaue Schutzstreifenbreite entnehmen Sie bitte dem entsprechenden Lageplan.
- Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o. Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die im Schutzstreifenbereich der 110-kV-Bahnstromleitung liegen.
- Bei der Neuanlage von Straßen, Sportflächen usw. sind die Maste evtl. auf eine erhöhte Sicherheit umzurüsten, die Kosten dafür hat der Veranlasser zu tragen. Wird bei einer Neuanlage bzw. Nutzungsänderung von Verkehrsstraßen die laut DIN VDE 0210 / EN 50341 geforderte Mindesthöhe von 7m am Kreuzungspunkt der Straße mit der

Hochspannungsleitung nicht erreicht, ist diese durch bauliche Veränderungen (z.B. Aufstocken der Maste), herzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen hat der Veranlasser zu tragen. Das aktuell gültige Planrecht ist in jedem Fall zu berücksichtigen.

- Bei Grabungen im Schutzstreifen ist ein Abstand von 10m zu den Mastfundamenten einzuhalten. Auf möglicherweise vorhandene Erdungsbänder an den Leitungsmasten ist bei jeglichen Erdbauarbeiten bzw. Baugrunduntersuchungen oder anderen Bodeneingriffen im Radius von 25m von den jeweiligen Fundamentaußenkanten zu achten.
- Jegliche Erdverlegung, wie z.B. Gas- oder Wasserleitungen muss gemäß den Richtlinien der „Technischen Empfehlungen Nr. 7“ der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen – textgleich mit der AfK2- Empfehlung Nr.3 erfolgen. Die Kosten für erforderliche Schutzmaßnahme trägt die/der Bauherr*in. Die Erdleitung hat in ihrem Verlauf bei einem Parallellauf innerhalb des Schutzstreifen der Bahnstromleitungen an jeder Stelle zur Mittelachse der Leitung einen Mindestabstand von 10m entsprechend einer aufzustellenden „Liste der Berührungspunkte“ einzuhalten. Bei Kreuzungen darf der lichte Abstand zwischen den Erdungsbändern und der Rohrleitung nicht kleiner als 2m sein. Im Schutzstreifen dürfen sich oberirdisch keine zugänglichen Armaturen und keine Gasausblasstutzen befinden. Die Verlegung der Rohrleitung erfolgt im Schutzstreifenbereich ausschließlich unterirdisch in einer Tiefe von ca. 1,2m – 2m.
- In den Bereichen eventueller Kreuzungen bzw. einer Parallelführung bspw. anderer Freileitungen mit unserer Bahnstromleitung bitten wir um die Beachtung und Einhaltung der technischen Parameter laut EN 50341 für die eventuellen Berührungspunkte. Des Weiteren sind für neu geplante dauerhafte Kreuzungen, Kreuzungsunterlagen und ein Kreuzungsvertrag erforderlich. Eine entsprechende Vorlage können wir Ihnen bei Bedarf zur Verfügung stellen.
- Der Schutzstreifenbereich der Bahnstromleitung unterliegt aus Sicherheitsgründen u.a. einer Aufwuchsbeschränkung im Bereich von bis zu 30m rechts und links der Trassenachse. Dies bedeutet, dass auch künftig Bäume und Sträucher gestutzt bzw. gefällt werden müssen, sofern sie eine Höhe von 3,5m überschreiten, um jederzeit einen sicheren Energietransport zu gewährleisten. Bei einer Neuanpflanzung sowie bei der Ausweisung von Landschafts- und Naturschutzgebieten ist dies zu berücksichtigen.
- Für Bebauungen verfügt die Bahnstromleitung über einen Schutzstreifenbereich. Es sind nur Bauwerke zulässig, bei denen die Schutz-/ Mindestabstände laut DIN VDE 0210 / EN 50341 zu den bei tiefstem Durchhang ruhenden und / oder ausschwingenden Leiterseil eingehalten werden müssen. Bei einer Dachneigung von $\leq 15^\circ$ muss ein Sicherheitsabstand von 5m (gemessen vom höchsten Punkt des Gebäudes) zu den stromführenden Leiterseilen in jedem Lastfall eingehalten werden, bei einer Dachneigung von $> 15^\circ$ ist ein Sicherheitsabstand von 3m einzuhalten. Es ist eine harte Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 vorzusehen. Alle am
- Gebäude befindlichen metallischen Objekte (z.B. Bleche, Dachrinnen, usw.) sind in einen umfassenden Potentialausgleich einzubeziehen.
- Eine Änderung der Geländeoberkannte bedarf unserer Genehmigung und ist vorab abzustimmen. Zur Verfügung gestellte Planunterlagen sind nur gültig, sofern keine zwischenzeitliche Änderung der Geländeoberkannte erfolgt ist.
- Im Schutzstreifenbereich dürfen generell keine feuergefährlichen / leicht entflammbaren und zum Zerknall neigenden Stoffe gelagert werden.
- Bei einem Einsatz von Baumaschinen im Schutzstreifen gibt es Einschränkungen. Es ist stets ein Sicherheitsabstand von 3m einzuhalten. Falls dieser Sicherheitsabstand nicht eingehalten werden kann, ist eine kostenpflichtige Abschaltung der Leitung erforderlich. Diese Abschaltung ist mit einer Mindestvorlaufzeit von 6 Wochen vor Arbeitsbeginn zu beantragen.

Die bereits vorhandenen Büroräume und Fertigungshallen sind an die Fernwärmetrasse der eigenen Biogasanlage der Huning Unternehmensgruppe angeschlossen. Zukünftige Neubauten sollen ebenfalls einen Anschluss an die Fernwärmetrasse erhalten. So können auch die neuen Räumlichkeiten CO₂-neutral aus der Abwärme der Biogasanlage beheizt werden.

10.4 Bestandsschutz

Aus dem Artikel 14 des Grundgesetzes leitet sich der Bestandsschutz ab. Über dieses Rechtsinstitut ist die rechtmäßig im Plangebiet errichtete Bebauung, bzw. die rechtmäßig ausgeübte Nutzung hinsichtlich der bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit geschützt. Hiervon erfasst sind Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes (z.B. Modernisierung) sowie kleinere Erweiterungen, sofern sie der funktionsgerechten Nutzung dienen. Der Bestandsschutz umfasst jedoch nicht das „Auswechseln“ ganzer Anlagen bzw. das „Hinzufügen“ weiterer Anlagen ohne Beachtung des neuen Planungsrechts. Neubauten und größere Umbauten/Ergänzungen sind folglich nur unter Beachtung und Anwendung des neuen Planungsrechts möglich.

Hierdurch ist das Eigentum vor einem Anpassungsverlangen der Behörden grds. geschützt und sichergestellt, dass größere Maßnahmen dem neuen Planungsrecht unterfallen und zeitgemäß erfolgen. Ein erweiterter Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO) ist nicht erforderlich, da das Eigentum durch die neuen Vorschriften eher erweitert als eingeschränkt wird.

Das Anpassungsverlangen der Planungs- und Bauaufsichtsbehörden bleibt für Ausnahmefälle (z.B. §§ 48-50 VwVfG, §§ 175-179 BauGB und § 85 NBauO) bestehen.

11. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltprüfung einschließlich Eingriffsregelung: Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter der Umweltprüfung und eine Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht dokumentiert, der zur nächsten Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung Bestandteil dieser Begründung sein wird. Integrativ werden dort auch die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abgehandelt.

Artenschutz: Zwingend zu beachten sind zudem die naturschutzrechtlichen Vorgaben zum speziellen Artenschutz im Zuge bauplanungsrechtlicher Vorhaben. Aufgrund der bereits bestehenden, gewerblich geprägten Nutzungsstruktur sind durch die zu erwartenden, vergleichsweise kleinflächigen Erweiterungen keine Beeinträchtigungen der im Wirkungsbereich des Vorhabens vorkommenden Arten dahingehend zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten könnten. Es ist von einer grundsätzlichen Machbarkeit des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht auszugehen.

12. Flächenbilanz

Gewerbegebiet, GRZ 0,8 Überschreitungsmöglichkeit mit Auflagen bis GRZ 0,9	5,586 ha
davon Bauverbotszone	0,924 ha
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,131 ha
davon Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	0,299 ha
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,075 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung, hier: Regenrückhaltebecken	0,206 ha
Private Grünflächen	1,276 ha

davon Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Becken für Hochwasserschutz und Regenrückhaltung	1,065 ha
davon Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Gewässer mit Uferrandstreifen	0,212 ha
Flächen für Wald	0,248 ha
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Hochwasserschutzanlage	0,041 ha
Σ	7,432 ha

II. VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT / SCOPING-UNTERLAGE

Entsprechend der Vorgaben des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der vorliegenden Scoping-Unterlage werden in Kurzfassung die Schutzgüter Mensch, Boden, Fläche, Wasser, Pflanze, Tier, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter beschrieben und bewertet und eine erste Abschätzung möglicher Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter vorgenommen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu formulieren. Der vorliegende Umweltbericht in seiner vorläufigen Fassung dient als Grundlage der frühzeitigen Beteiligung. Der vollständige Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB wird dann zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

1. Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Bereich der Gewerbeflächen bereits bauplanungsrechtlich gesichert und baulich erschlossen. Das gültige Bauplanungsrecht ist über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert. Aufgrund der dynamischen betrieblichen Entwicklung am Standort hat sich bereits mehrfach Erweiterungsbedarf ergeben. Um dem ansässigen Gewerbe perspektivisch Erweiterungsmöglichkeiten zu geben, ohne regelmäßig die zu Grunde liegende Bebauungsplanung anpassen zu müssen, erfolgt nunmehr die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes. Der Geltungsbereich wird zudem um die unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen zur Wasserrückhaltung ergänzt, die im Jahr 2021 geplant und genehmigt wurden und in ihrer wasserwirtschaftlichen Funktion Bestandteil des Betriebsgeländes sind.

Der Bebauungsplan setzt zu überwiegender Flächenanteilen Gewerbefläche mit einer großzügigen Baugrenze fest, die zudem um eine Straßenverkehrsfläche ergänzt werden, die mit Blick auf eine perspektivische Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden weiterhin vorgehalten wird. Weitere Flächen im Süden und Westen dienen vorwiegend der regen- und Hochwasserrückhaltung, die über verschiedene Festsetzungsarten festgeschrieben wird.

1.2 Angaben zum Standort

Lage: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Stadt Melle, unmittelbar südlich der Bundesautobahn 30 und unmittelbar westlich der Landesstraße 94 *Wellingholzhauser Straße*.

Aktuelle Nutzung: siehe Kapitel 6.2 der Begründung.

1.3 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Weite Teile des Geltungsbereiches umfassen gewerbliche Nutzung einschließlich einer Straßenverkehrsfläche, die mit einer entsprechenden Versiegelung einhergeht. Weitere Nutzungen stellen weitgehend von Bebauung freie Nutzungsarten dar. Eine genaue Flächenaufteilung zu Art und Umfang des Vorhabens und dem Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus nachfolgender Aufstellung. Maximal mögliche Versiegelungsflächen sind grau hinterlegt:

Gewerbegebiet, GRZ 0,8	5,586 ha
davon Versiegelungsflächen max.	4,469 ha
davon Freiflächen min.	1,126 ha
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,131 ha
davon Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	0,299 ha
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,075 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung, hier: Regenrückhaltebecken	0,206 ha
Private Grünflächen/Wasserwirtschaft (G1/W1, G2/W2)	1,276 ha
Flächen für Wald	0,248 ha
Wasserwirtschaft W3 (Hochwasserschutzanlage)	0,041 ha
Σ	7,432 ha

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Sicherung und Erweiterung einer bestehenden Nutzung handelt, sind hierbei die bestehenden Verhältnisse zu berücksichtigen. Gemäß des aktuellen Ursprungsplanes (1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Firmenzentrale Melle“) ist entsprechend der zugehörigen Flächenbilanz eine Versiegelung von rund 4,55 ha möglich. Mit der nunmehr angestrebten Planung wird eine Flächenversiegelung von bis zu 4,47 ha und somit eine um 0,08 ha niedrigere Versiegelung erzeugt.

Hinzu kommen Bodenauftrag im Bereich der Hochwasserschutzanlage W3 und umfangreicher Bodenabtrag im Bereich der Fläche G1/W1, die aber aufgrund der bereits erfolgten wasserrechtlichen Genehmigung als bereits im Vorfeld zulässiger (und erfolgter) Eingriff zu betrachten sind.

2. Ziele des Umweltschutzes laut der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung

2.1 Fachpläne

Aussagen zur Flächennutzungsplanung und zur Landschaftsplanung: siehe Kapitel 6.1 und 6.5 der Begründung

2.2 Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

siehe Kapitel 6.4 der Begründung

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Zum Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung erfolgt in diesem Kapitel eine schutzgutbezogene Beschreibung der bestehenden Verhältnisse auf Basis vorhandener Daten. Eine Bewertung der Schutzgüter erfolgt dreistufig (geringe, allgemeine Bedeutung oder besondere Bedeutung). Mögliche Umweltauswirkungen werden überschlägig und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen (siehe Kapitel 4) ermittelt. Im weiteren Verfahren erfolgt eine weiterführende Darstellung und Bewertung mit anschließender schutzgutbezogener Auswirkungsprognose.

3.1 Schutzgut Mensch

Hinsichtlich der Bedeutung eines Planungsraumes für den Menschen und der Auswirkungen der Planung auf den Menschen und sein Wohlbefinden sind die Wohn-/Wohnumfeldfunktion

(insbesondere die Aspekte gesundes Wohnen/Immissionsschutz) und die (Nah)Erholungsfunktion einschließlich bestehender Vorbelastungen von Relevanz.

Das Plangebiet besitzt als bereits etablierter Gewerbestandort keine Funktionen im Hinblick auf die Naherholungsnutzung. Wanderwege mit Blickbeziehungen zum Plangebiet bestehen nicht. Im Hinblick auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion des Vorhabenstandortes ist auf verschiedene Wohnstandorte im Umfeld des Geltungsbereiches hinzuweisen. Neben einem unmittelbar zwischen *Wellingholzhausener Straße* und Plangebiet gelegenen Wohngrundstück *Wellingholzhausener Straße 10* befinden sich weitere Wohnlagen südlich des Bebauungsplangebietes entlang den Straßen *Wiedebrocksheide* und *Wellingholzhausener Straße*. In diesem Zusammenhang spielt vor allem das Thema Immissionsschutz und hier Belastungen der Umgebung durch die vom Vorhaben ausgelösten Emissionen eine Rolle (siehe auch Kapitel 6.9 der Begründung).

Hinsichtlich schalltechnischer Vorbelastungen im Plangebiet selber und damit verbundener Belastungen der dort arbeitenden Menschen sind Immissionsbelastungen insbesondere durch den von der Bundesautobahn 30 sowie der Landesstraße 94 ausgehenden Verkehrslärm zu nennen. Die geplante Nutzungsart Gewerbe weist allerdings eher geringe Schutzansprüche gegenüber Schallimmissionen auf. Ein vorliegendes Schallgutachten zum vorhabenbezogenen Ursprungsbebauungsplan stellt keine erheblichen Vorbelastungen im Hinblick auf gesunde Arbeitsverhältnisse fest. Da sich an der Nutzungsart im Wesentlichen keine Änderungen ergeben, ist davon auszugehen, dass diese Feststellung auch für die hier vorliegende Bebauungsplanung weiter Gültigkeit hat.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch besteht eine allgemeine Bedeutung und Empfindlichkeit

3.2 Schutzgut Boden

Der Boden erfüllt gemäß Bodenschutzgesetz natürliche Funktionen als Lebensgrundlage für die biotischen Schutzgüter und den Menschen, als Bestandteil des Naturhaushaltes (Wasser- und Nährstoffkreisläufe) und als Schutzmedium insbesondere für das Schutzgut Grundwasser (Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften) und ist Grundlage anthropogener Nutzungsfunktionen. Zudem kann ein Boden natur- und kulturgeschichtliche Archivfunktionen aufweisen.

Überwiegende Teile des Plangebietes sind bereits bebaut. Die dortigen Böden sind entsprechend anthropogen überformt und weisen keine oder reduzierte Bodenfunktionen auf.

Im Bereich des festgelegten Baufensters bestehen teilweise noch natürliche Bodenverhältnisse. Gemäß Bodenkarte 1 : 50.000 des Landes Niedersachsen⁶ (BK50) stehen hier folgende Bodentypen an: eine Mittlere Braunerde (L3) im Norden und Nordosten (nahezu flächendeckend bebaut), eine mittlere Pseudogley-Parabraunerde (S-L3), ein tiefer bis sehr tiefer Gleyboden (G4 bzw. G5) im Nordwesten sowie im Südwesten und entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ein kleiner Bereich mittlerer Brauner Plaggenesch, unterlagert von Braunerde (Eb3//L). G5 ist hierbei nicht von der aktuellen Planung betroffen, L3 ist mit Ausnahme kleinerer Freiflächen bereits vollständig überbaut. Die übrigen Böden charakterisiert die BK50 wie folgt:

Der tiefe Gley (G4) hat seinen Ursprung in abgelagertem Auenlehm des *Strotbaches*. Vorherrschende Bodenart ist ein toniger Schluff, die oberen 20 cm sind stark bis mittel humos und auch die die unteren Bodenschichten weisen bis zum Ende des in der Bodenkarte dargestellten 2-m-Raumes eine sehr schwache Humosität auf. Der mittlere Grundwasserhoch- und -tiefstand wird mit 3,5 dm bzw. 11 dm unter Geländeoberfläche (GOF) angegeben, der Boden ist demnach stark grundwasserbeeinflusst. Er gilt nicht als Suchraum für schutzwürdigen Boden.

Die mittlere Pseudogley-Parabraunerde (S-L3) hat ihren geogenetischen Ursprung in Lösslehm und ist von tonigem Lehm geprägt. Der Boden gilt als Suchraum für schutzwürdige Böden aufgrund seiner hohen Bodenfruchtbarkeit.

Der im Plangebiet vorhandene Plaggenesch (Eb3//L) ist anthropogen entstanden. Während die unterlagernde Braunerde ihren Ursprung wie auch die Pseudogley-Parabraunerde in Lösslehm hat, sind die oberen ca. 60 cm im Rahmen der historischen menschlichen Bewirtschaftung aus Plaggenauflage entstanden. Kennzeichnende Bodenart ist auch hier toniger Schluff. Der Plaggenesch gilt als

⁶ <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>, Abruf: 06/2023

schutzwürdig aufgrund seiner kulturhistorischen Archivfunktion und weist hier laut BK50 zudem eine hohe Bodenfruchtbarkeit auf.

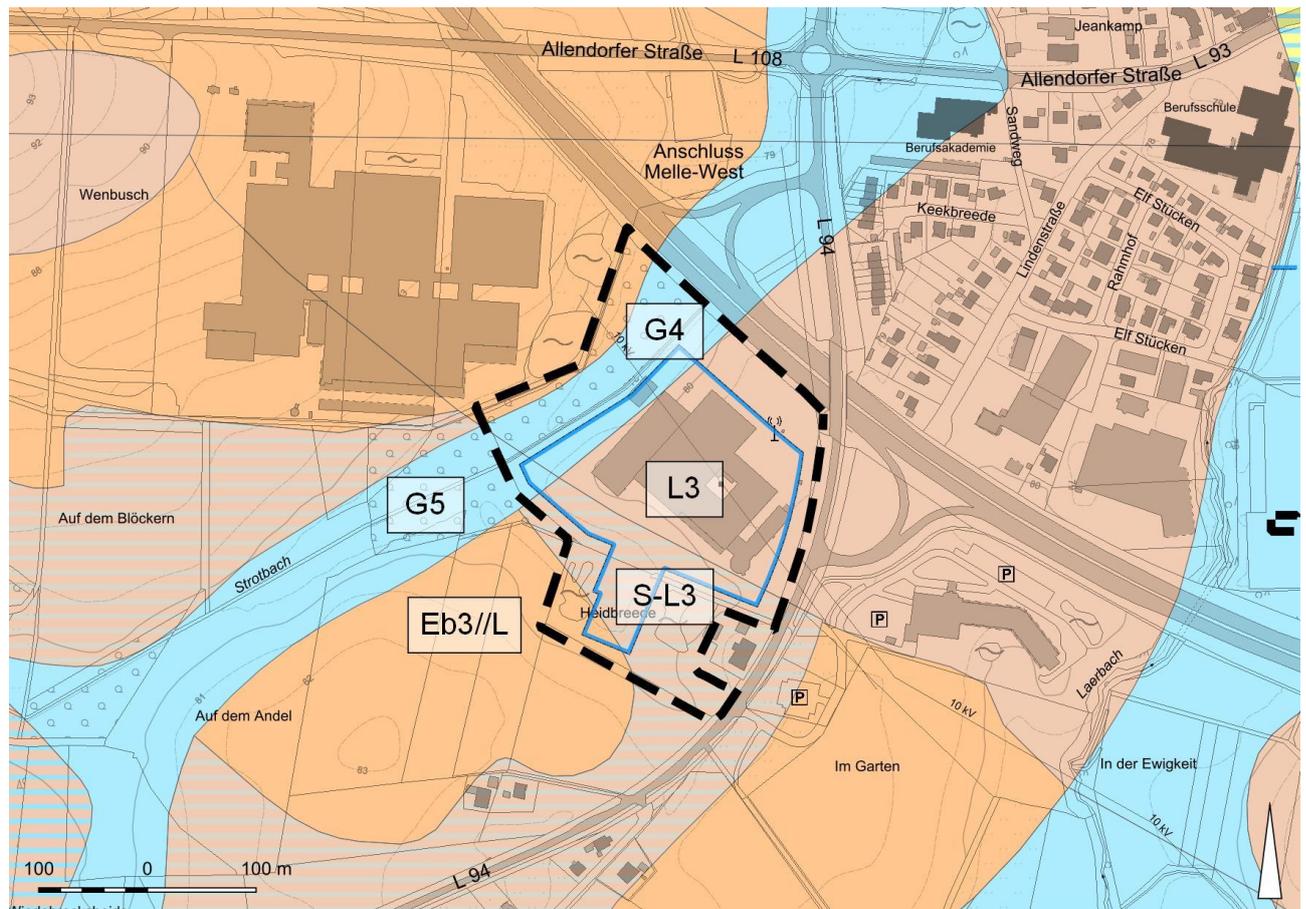


Abb.: Bodenkarte 1 : 50.000 (Quelle: nibis.lbeg.de, Abruf: 06/2023)

Insgesamt ist für das Plangebiet -dort wo der Boden noch unbeeinträchtigt ist- überwiegend von einer besonderen Bedeutung des Schutzgutes Boden auszugehen.

3.3 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird separat nach seinen Teilschutzgütern Oberflächenwasser und Grundwasser betrachtet. Ggf. im Wirkraum der Planung vorkommende Oberflächengewässer sind nach ihrer Struktur und Lebensraumqualität zu beurteilen. Zur Einschätzung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser betrachtet die Umweltprüfung die Grundwasserschutzfunktion⁷, die Grundwasserneubildungsfunktion⁸ und die Grundwasserdargebotsfunktion⁹.

Grundwasser: Das Plangebiet befindet sich gemäß Datenbestand zur Wasserrahmenrichtlinie¹⁰ im Bereich des Grundwasserkörpers DE_GB_DENW_4_2317 „Südliche Herforder Mulde“. Chemischer und mengenmäßiger Zustand des Grundwasserkörpers sind als „gut“ eingestuft. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung¹¹ wird laut Hydrogeologischer Karte 1 : 200.000¹² im Planungsraum

7 abhängig von Eigenschaften des Bodens hinsichtlich Filter-, Puffer- und Umwandlungsvermögen, Wasserdurchlässigkeit und dem Grundwasserflurabstand.

8 abhängig von Versickerung, Verdunstung und klimatischen Verhältnissen

9 Funktion als nutzbarer Wasservorrat für Naturhaushalt und Mensch, basierend auf Faktoren wie Grundwasserneubildung und Züsickerung aus oberirdischen Gewässern

¹⁰ Abruf über <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>, 06/2023

¹¹ Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist das Vermögen der anstehenden Gesteine den oberen Grundwasserleiter in Abhängigkeit von Durchlässigkeit der anstehenden Deckschicht und Flurabständen zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche vor der Befrachtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen.

¹² <https://nibis.lbeg.de>

als mittel eingestuft. Die Grundwasserneubildung im Planungsraum wird in der Hydrogeologischen Karte 1 : 50.000¹³ (HK50) sehr variabel dargestellt. Hierbei besteht eine gewisse Diskrepanz zwischen den modellierten Daten der Grundwasserneubildung und der realen Nutzung. Die in der HK50 angegebene mittlere bis hohe Grundwasserneubildung im Zentrum des Bebauungsplangebietes dürfte aufgrund der dortigen Vollversiegelung nicht in dem Maße vorhanden sein. In den weitgehend noch unbebauten Randbereichen im Süden und Westen/Nordwesten gibt die HK50 mit 100 – 150 mm/a eine überwiegend mittlere Grundwasserneubildung an. Im Bereich der Flächenneuansparungen liegt sie zwischen 150 und 250 mm/a und damit im mittleren bis hohen Bereich. Im Nordwesten des Baufensters liegt ein kleiner Teilbereich im Bereich einer sehr hohen Grundwasserneubildung, der im Abgleich mit der realen Nutzung auch bislang noch unbebaute Erweiterungsfläche umfasst, dies allerdings in eher kleinflächigem Maße.

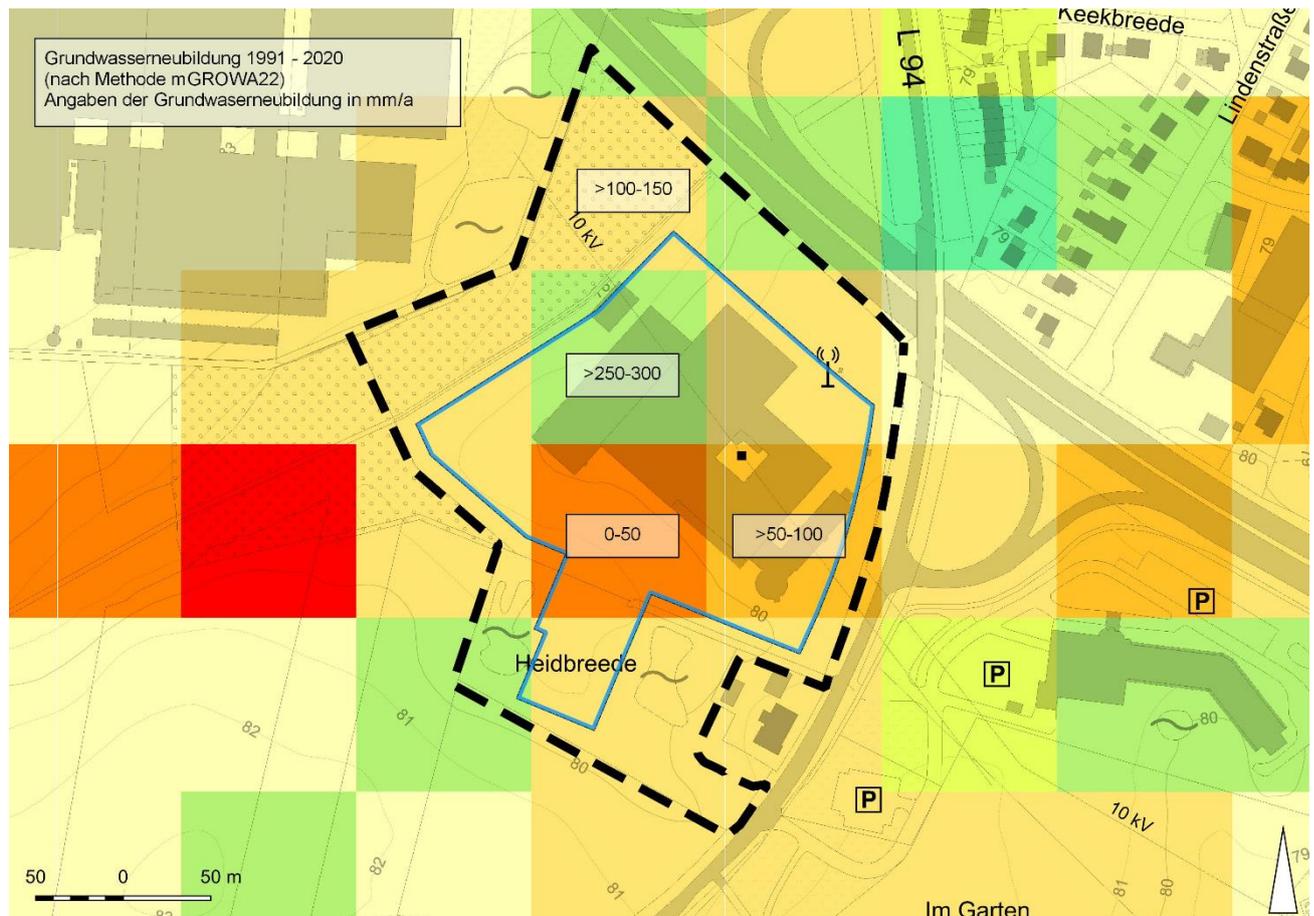


Abb.: Hydrogeologische Karte 1 : 50.000 - Grundwasserneubildung (Quelle: nibis.lbeg.de, Abruf: 06/2023)

Oberflächengewässer: Das Plangebiet wird an der nordwestlichen und an der südwestlichen Grenze von Gewässern tangiert. Im Nordwesten fließt der *Strotbach* gen Nordosten in Richtung Melle. Der *Strotbach* stellt einen mäßig ausgebauten Bach des Hügellandes mit Feinsubstrat und einer schlecht entwickelten Wasservegetation dar. Das Gewässer ist als Trapezprofil naturfern ausgebaut. Das naturferne Profil beginnt stellenweise zu verfallen und die entstehenden Engstellen bzw. Aufweitungen bedingen eine sich entwickelnde Strukturvielfalt. Aufgrund der geringen Fließgeschwindigkeit und Ablagerungen vor Einengungen ist die Sohle schlammig bis sandig. Für den *Strotbach* ist kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Das Gewässer weist eine allgemeine Bedeutung auf.

Im südwestlichen Grenzbereich des Plangebietes verläuft ein sommertrockener Graben, der die angrenzenden Flächen entwässert.

¹³ <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/public/ogc.ashx?Nodeld=1527&Service=WMS&Request=GetCapabilities&> (Abruf 06/2023)

Die Grundwasserneubildung wird vom Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nach der Methode mGROWA in Abhängigkeit u.a. von Niederschlagsmenge und -verteilung, Durchlässigkeit des Bodens, Bewuchs und Relief der Bodenoberfläche sowie dem Grundwasserflurabstand ermittelt. Angaben für den Zeitraum 1991 - 2020

Insgesamt besteht im Bereich des Plangebietes eine allgemeine Bedeutung des Schutzgutes Wasser.

3.4 Schutzgut Pflanzen/Biototypen/Tiere/biologische Vielfalt

Zur Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ist die Einordnung der Lebensraumqualitäten im Planungsraum maßgeblich. Grundlage für die Bewertung des Bestandes und die voraussichtliche Eingriffsschwere ist die Erfassung und Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotypen, die auch Rückschlüsse auf die faunistische Bedeutung des Plangebietes und seiner Umgebung zulässt.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen in Nutzung. Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf Erfassungen, die im Rahmen bereits bestehender Planungen (vorhabenbezogener Bebauungsplan „Firmenzentrale Melle“, 1. Änderung und wasserrechtlicher Antrag Regenrückhaltebecken/Hochwasserrückhaltebecken vom 25.02.2021) stattgefunden haben. Im Hinblick auf den Zustand der Grünflächen im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes wurde am 19.01.2021 eine Ortsbegehung vorgenommen. Der nordwestliche Bereich wurde im Zuge der dortigen wasserwirtschaftlichen Planung im Mai 2017 erfasst. (Vorläufige) Anpassungen aufgrund geänderter Nutzungen erfolgen auf Grundlage einer städtebaulichen Ortsbegehung im Mai 2023. Kartiergrundlage ist der Kartierschlüssel für Biotypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2020). Eine Bewertung der vorhandenen Biotypen erfolgt nach dem sog. Osnabrücker Modell (2016). Faunistische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Die Ergebnisse der örtlichen Erfassung werden nachfolgend kurz beschrieben und in einer Textabbildung graphisch dargestellt.

Pflanzen/ Biotypen:

Die Grünanlagen im gewerblich genutzten Teil des Geltungsbereiches werden intensiv gärtnerisch gepflegt. Neben Beetbepflanzungen am Verwaltungsgebäude handelt es sich um Rasenflächen mit hoher Schnittintensität, Einzelbaumbeständen und Ziergehölzbeständen.

Die Rasenflächen im südlichen Teil des Geltungsbereiches werden ebenfalls als Rasen gepflegt, allerdings mit geringerer Intensität (GRR). Dies betrifft auch die Verwallungen zwischen Regenrückhaltebecken und befestigtem Park-/Lagerplatz.

In den Randbereichen und Böschungen des vorhandenen Regenrückhaltebeckens gehen die Rasenflächen in eine halbruderale Gras- und Staudenflur mit ein- bis zweimaliger Mahd über (UHM). Entlang der Wasserlinie hat sich ein schmaler Röhrichtstreifen entwickelt.

Die westlich der bestehenden Gewerbeflächen gelegene Grünfläche unterliegt regelmäßiger Mahd. Auf staunassem Boden liegt eine Wiesenfläche mit relativ hohem Anteil an Nährstoff- und Feuchtezeigern vor. Neben Gräsern des intensiven Wirtschaftsgrünlandes und der Zierrasen kommen Kriechender Hahnenfuß, Stumpfblättriger Ampfer und Vogelmiere vor (GIF).

Am Rande dieser Fläche verläuft ein nährstoffreicher Graben, dessen Böschungen mit einem reinen Brennesselbestand (FGR/UHN) bewachsen sind.

Der im Plangebiet gelegene *Strotbach* (FMH) ist im Bereich der Mittelwasserlinie bis in die Sohle mit Rohrglanzgras, im oberen Böschungsbereich mit Brennesseln bewachsen. Der südliche, gewerbe-seitige Streifen wird einmal jährlich gemäht.

Der vorhandene Teich zwischen den Zufahrten ist parkähnlich angelegt. Das Gewässer ist von standortgerechten, in der Regel aufgeasteten Laubbäumen umgeben. Der aufgrund der Beschattung lückige Unterwuchs aus Gräsern wird regelmäßig gemäht. Der Teich selber weist bis auf einen kleinflächigen Röhrichtbestand keine typische Gewässervegetation auf (SXG/HPG).



Stillgewässer im Süden, Blick von Süd nach Nord (01/2021)



Regenrückhaltebecken, Blick von Süd nach Nord (01/2021)



Grünland im Westen/bewachsene Bodenmiete, Blick nach Nordost (01/2021)



sommertrockener Graben im Südwesten, Blick nach Nordwest (01/2021)

Der nordwestliche Teilbereich des Bebauungsplans ist ein weitgehend unversiegelter und als feuchte Ruderalfläche zu charakterisierender Abschnitt, der in der jüngeren Vergangenheit durch wasserwirtschaftliche Baumaßnahmen umgestaltet wurde. Im Bereich eines ehemaligen Pappel- und Elenaufwuchses mit flächigen Brennnessel- und Brombeerbeständen und kleinflächigen Rohrglanzgrasbeständen erfolgten Abgrabungen im Zuge der Anlage eines Beckens zur Regenwasserrückhaltung. Hier wurde im Zuge einer Ortsbegehung im Mai 2023 ein flächiger Wasserstand festgestellt, Teile des Böschungsbereiches sind grasbewachsen, weiter nördlichen stocken noch vereinzelte Erlen unterhalb der Wasserlinie (OWZ (SXS)/UHMk/WEG-). In der nördlichen Spitze des Plangebietes sind Teilbereiche eines waldähnlichen Bewuchses mit Dominanz von Pappel und Erle und brennnessel-dominiertem Unterwuchs mit Brombeere verblieben (WXP/WPB/BRR/URF). Dieser Gehölzbestand ist im Umweltatlas des Landkreises Osnabrück in Teilen als geschütztes Biotop verzeichnet. Faktisch handelt es sich bei den schutzwürdigen Strukturen um bereichsweise, eher kleinflächige Vorkommen von Seggenried (NSG), nährstoffreiche Sumpfflächen mit Sumpfdotterblumenbestand (NSR) und einer Uferstaudenflur mit Schwertlilie (UFB) handelt. Entlang der Böschung der Autobahn hat sich ein feuchtes Weidengebüsch entwickelt (BFR/BNR).



Rückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes, Blick nach Nordost (05/2023)



Stauanlage Rückhaltebecken, im Hintergrund Gehölzbestand an der nördlichen/nordwestlichen Plangebietsgrenze, Blick nach Norden (05/2023)



Abb.: Biototypen im Plangebiet

Tiere: Eine allgemeine faunistische Bedeutung ist für den südlichen und westlichen Teil des Geltungsbereiches und die dort angrenzenden Flächen anzunehmen. Insbesondere die im Plangebiet enthaltenen und westlich angrenzenden Waldbereiche sowie die vorhandenen Gewässer (*Strotbach*, Gräben, Regenrückhaltebecken, gehölzbestandenes Stillgewässer im Süden des Plangebietes) bieten Lebensraum für verschiedene Tierartengruppen, insbesondere Vögel und Amphibien, ggf. auch Fledermäuse. Die Gewässer im Plangebiet weisen im Hinblick auf eine Lebensraumbedeutung für Amphibien allerdings teilweise zu steile Ufer auf. Eine gewisse, wahrscheinlich eher geringe Lebensraumbedeutung, z. B. als Nahrungsfläche für Vögel, dürften zudem die Grünfläche im Südwesten und die ruderal bewachsene Erdanhäufung im Westen haben. Insgesamt eignen sich diese

potentiellen Habitats aber aufgrund der betriebsbedingten Störungen durch die angrenzenden Gewerbeflächen und die unmittelbar benachbarte Autobahn nur für störungsunempfindliche Arten. Für die Schutzgüter Tiere und biologische Vielfalt weist das Plangebiet im Bereich der Gewerbefläche keine und im Bereich der unbebauten Flächen im Süden und Westen eine allgemeine Bedeutung auf.

Biologische Vielfalt: Während die Betriebsflächen derzeit keine nennenswerte Bedeutung für die biologische Vielfalt aufweisen, kann den naturnahen Bereichen im Süden/Südwesten und Westen eine allgemeine Bedeutung zugesprochen werden. Hervorzuheben sind hier u. a. auch die geschützten Biotope im Norden des Plangebietes.

3.5 Schutzgut Klima/Luft

Die klimatische und lufthygienische Funktionsfähigkeit eines Planungsraumes ist vorrangig im Hinblick auf mesoklimatische Bedingungen (Lokal-/ Gelände-/ Stadtklima) zu beurteilen, welche entscheidend für die Lebensqualität in einem Raum sind. Hier kommt Flächen mit günstiger klimatischer und lufthygienischer Wirkung (Ausgleichsräume) eine wichtige Bedeutung zu. Dazu zählen insbesondere Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete und Luftleitbahnen, die eine positive Wirkung auf belastete Siedlungsräume entfalten. Zu betrachten sind auch Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima sowie eine etwaige Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels.

Die gewerblichen Bauflächen des Plangebietes sind als Gewerbe-Klimatop einzuordnen. Charakteristika dieses Klimatops sind Wärmeinseleffekt, geringe Luftfeuchtigkeit und erhebliche Windfeldstörung, die sich aus der Bebauung und ausgedehnten Versiegelungsflächen für Betriebsflächen, Zufahrten und Stellplätze ergeben. Demgegenüber haben die unversiegelten Flächen im Westen und Süden (feuchtes Grünland, Regenrückhaltebecken mit umgebenden Rasenflächen, Stillgewässer mit Gehölzen, Fließgewässer, Gehölzbestände) aufgrund der dort typischen nächtlichen Abkühlung bzw. der Beschattungswirkung der Gehölze eine klimaausgleichende Wirkung, die aufgrund der topographischen Gegebenheiten auf den Gewerbeflächen wirksam sein dürften. Siedlungsklimatische Wirkungen des Plangebietes auf die Ortslage Melle bestehen aufgrund der Barrierewirkung der Autobahn nicht.

Eine siedlungsklimatische Bedeutung des gewerblich geprägten Plangebietes besteht demnach nicht, hervorzuheben ist aber die mikroklimatische Bedeutung der vorhandenen Grünflächen in den Randbereichen des Plangebietes zumindest für das Plangebiet selber.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Neben einer Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ein zentraler Aspekt des Natur- und Landschaftsschutzes. Eine Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt verbal-argumentativ anhand der Eigenart der vorhandenen Landschaftsbildeinheiten (charakterisiert durch die Indikatoren Natürlichkeit, historische Kontinuität und Vielfalt) und der Freiheit von Beeinträchtigungen¹⁴.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in weiten Teilen bereits als Gewerbegebiet ausgebaut und weist hier eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Vielmehr geht, insbesondere aus Richtung Süden, eine eher vorbelastende Wirkung des Plangebietes auf die Landschaft aus. Dies gilt auch für die unmittelbar angrenzende Autobahn. Eine landschaftliche Einbindung besteht im Südwesten durch den angrenzenden Gehölzbestand und im Bereich des gehölzbestandenen -und damit in gewissem Maße sichtverschattenden- Stillgewässers im Süden des Geltungsbereiches sowie im Nordosten durch die waldähnliche Struktur im Bereich der Grünfläche G1 und der Fläche für Wald.

¹⁴ vgl. KÖHLER, B. & A. PREISS (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzgutes „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ in der Planung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. 20. Jg. Nr. 1: 1-60.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Ein Vorkommen bedeutsamer Kulturgüter (Kulturdenkmäler wie Bau- und Bodendenkmäler, charakteristische Stadt- und Ortsbilder, historische Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart wie z.B. Landwehren, Wallhecken, Wölbäcker, traditionelle Wegebeziehungen) ist nicht bekannt. Sonstige Sachgüter von besonderer Bedeutung, deren Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt (z.B. Gebäude, Brücken, Verkehrswege, ggf. bewegliche Gegenstände sowie sonstige funktional oder kulturhistorisch bedeutsame Objekte, die nicht gesetzlich geschützt sind) sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. betroffen.

4. **Überschlägige Konfliktbetrachtung**

Durch Umsetzung der Planung kommt es zu einer Umnutzung der betroffenen Fläche, die einen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, Landschaft, biologische Vielfalt) vorrangig zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die Vermeidung und der Ausgleich¹⁵ voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen entsprechend der Eingriffsregelung sind gemäß § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zum Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung werden mögliche Umweltauswirkungen überschlägig ermittelt. Zum nächsten Beteiligungsschritt der öffentlichen Auslegung erfolgt eine weiterführende Darstellung und Bewertung mit anschließender schutzgutbezogener Auswirkungsprognose.

Auswirkungen auf die oben beschriebenen Schutzgüter ergeben sich im Wesentlichen durch die Ermöglichung einer zusätzlichen Bebauung im Bereich des GE, die jedoch gegenüber den Ursprungplänen eine um 0,08 ha geringere Versiegelung zulässt. Der Verlust der dortigen Bodenfunktionen ist somit durch diese Planung geringer, sodass eine zusätzliche Einschränkung der Grundwasserneubildung und der Verlust der aktuell vorhandenen Biotope (hauptsächlich artenarmes feuchtes Grünland mit ruderalisierten Bereichen und Rasenfläche) über das bereits bestehende Planungsrecht hinaus nicht zu besorgen ist. Aufgrund der vorliegenden Planung verbleibt jedoch die Möglichkeit einer Neuversiegelung.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen sieht der Bebauungsplan durch Festsetzungen zu folgendem Sachverhalten vor: Dachbegrünung, naturnahe Gestaltung und Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens im Südwesten sowie der Regen- und Hochwasserrückhaltung im Nordwesten, Erhalt eines vorhandenen Stillgewässers einschließlich der umgebenden Gehölzbestände im Süden, Pflanzgebote im Süden zur landschaftlichen Einbindung und naturnahen Gestaltung von Teilbereichen der Betriebsfläche, verpflichtende Pflanzung von Stellplatzbäumen sowie wasserdurchlässige Beläge bei Neuanlage von Stellplätzen, faunaverträgliche Beleuchtung (Außenbeleuchtung und Werbeanlagen).

Artenschutz:

Neben Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung sind im Speziellen auch die artenschutzrechtlichen Belange gemäß §§ 44 ff BNatSchG zu berücksichtigen, die zudem nicht der Abwägung unterliegen. Für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Hierzu zählen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG, die somit in Bauleitplanverfahren im Hinblick auf die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten abzu prüfen sind.

¹⁵ Gemäß § 200a BauGB umfassen in der Bauleitplanung Darstellungen für Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch Ersatzmaßnahmen.

Es ist davon auszugehen, dass durch die ermöglichte zusätzliche Überbauung der Freiflächen im Süden und Westen keine essentiellen Lebensräume für planungsrelevante Tierarten verloren gehen und somit kein Verstoß gegen das Schädigungsverbot zu erwarten ist. Zudem kommt es bei Umsetzung der Planung zu keiner Beseitigung von lebensraumrelevanten Gehölzen, mit der eventuelle Tötungen oder Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sein könnten. Im Hinblick auf artenschutzrechtlich relevante Störungen ist die bereits bestehende Nutzung des Plangebietes zu berücksichtigen. Es ist nicht davon auszugehen, dass es durch zulässige Erweiterungsbauten zu einer so starken Zusatzbelastung kommt, dass im Plangebiet und dessen Nahumfeld potentiell vorkommende, störungstolerante Arten ihren Lebensraum verlieren könnten.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten.

Sonderfall Flächen für die Wasserwirtschaft/Grünflächen im Nordwesten:

Maßgebliche Festsetzungen im nordwestlichen Erweiterungsbereich (Grünfläche G1) wurden bereits wasserrechtlich genehmigt und umgesetzt. Eine Konfliktbetrachtung und -bewältigung hat bereits im Rahmen einer landschaftspflegerischen Begleitplanung und artenschutzrechtlichen Betrachtung zum wasserrechtlichen Antrag stattgefunden.

Kompensation:

Durch die gegenüber dem bestehenden Baurecht geringere Überbauung von Freiflächen kommt es zu einem geringeren Eingriff. Eine konkrete Bilanzierung und Festlegung erforderlicher externer Kompensationsmaßnahmen erfolgen zum nächsten Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung.

III. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Melle West“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Melle in seiner Sitzung am beschlossen und hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der frühzeitigen Offenlage wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

3. Offenlage

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am die Offenlage des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Melle West“ mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Satzungsplan bzw. die Satzungs begründung eingeflossen. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war nicht erforderlich.

4. Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Melle in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Gewerbegebiet Melle West sowie die Begründung beschlossen.

5. Ausfertigung

Am hat der Bürgermeister bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschlusses wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Melle, den

Die Bürgermeisterin

.....
(Jutta Dettmann)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 22. Januar 2024
Bu/Mi/Su-9131.022

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG