

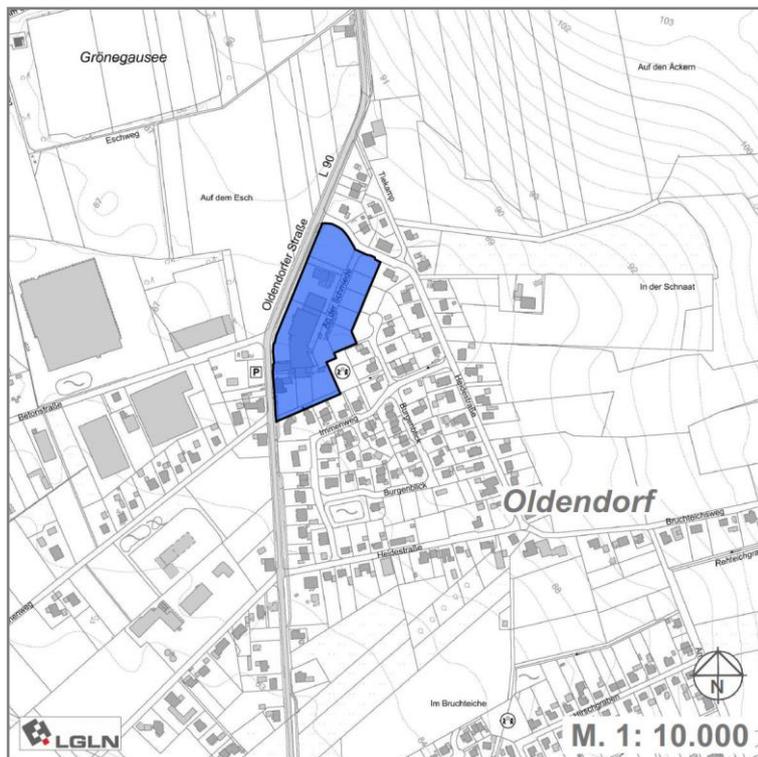
Bebauungsplan „Oldendorfer Heide“ Neufassung 1. Änderung

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Begründung mit vorläufigem Umweltbericht

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	2
6.1 Bauplanungsrechtliche Situation	2
6.2 Realnutzung	4
6.3 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit	4
6.4 Schutzgebiete/-festsetzungen	5
6.5 Bergbau	5
6.6 Altlasten	5
6.7 Kampfmittel	5
6.8 Immissionsschutz	6
7. Leitidee/planerische Grundsätze	6
7.1 Städtebau/Architektur/Nutzung	6
7.2 Erschließung/Infrastruktur	6
7.3 Freiraum/Natur und Landschaft	7
8. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
8.1 Art der baulichen Nutzung	8
8.2 Maß der baulichen Nutzung	10
8.3 Überbaubare Grundstücksfläche	10
8.4 Bauweise	11
8.1 Verkehrsflächen, Erschließung	11
8.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	11
8.3 Flächen für die Wasserwirtschaft	11
8.4 Grünordnung	11
8.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
8.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	15
9. Örtliche Bauvorschriften	15
9.1 Einfriedungen	15
9.2 Werbeanlagen	16
10. Verwirklichung des Bebauungsplanes	16
10.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	16
10.2 Bodenordnung	16
10.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	16
10.4 Bestandsschutz	17
11. Berücksichtigung der Umweltbelange	17
12. Flächenbilanz	17
II. VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT	18
1. Beschreibung des Planvorhabens	18

1.1	Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes	18
1.2	Angaben zum Standort	18
2.	Ziele des Umweltschutzes laut der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung	19
2.1	Gesetzliche Grundlagen	19
2.2	Fachpläne	19
2.3	Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	19
3.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung der Planung	20
3.1	Wirkfaktoren des Vorhabens	20
3.2	Schutzgut Mensch	20
3.3	Schutzgut Boden	21
3.4	Schutzgut Wasser	22
3.5	Schutzgut Pflanzen/Biotop	23
3.6	Schutzgut Tiere/Artenschutz	23
3.7	Schutzgut Klima/Luft	25
3.8	Schutzgut Landschaftsbild	26
3.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
3.10	Schutzfläche Fläche	27
3.11	Wechselwirkungen	28
3.12	Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	28
4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen	28
4.1	Vorläufige Eingriffsbilanzierung	30
5.	Zusätzliche Angaben	31
5.1	Referenzliste der verwendeten Quellen	31
5.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	32
III.	VERFAHRENSVERMERKE	33
1.	Aufstellungsbeschluss	33
2.	Frühzeitige Beteiligung	33
3.	Beteiligung	33
4.	Satzungsbeschluss	33
5.	Ausfertigung	33
6.	Bekanntmachung	34

Anlagen:

- Schalltechnische Voruntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oldendorfer Heide“ Neufassung (Gewerbelärm), Projekt-Nr. 22-078-03, RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand: 19.07.2023
- Stellungnahme der Wasserwirtschaft zum Bebauungsplan „Oldendorfer Heide“ Neufassung 1. Änderung, Stand 19.03.2024

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 22.12.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

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 Juli 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 „Oldendorfer Heide“ Neufassung, 1. Änderung liegt in der Stadt Melle, im Ortsteil Oldendorf. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Wohnbebauung an der Straße *Burgenblick*, im Süden durch die Wohnbebauung *Immenweg*, im Westen durch die *Oldendorfer Straße* (L90) und im Norden durch die *Heidestraße* begrenzt.

Er umfasst die folgenden Liegenschaften:

Gemarkung Oldendorf

Flur 6: Flurstücke: 126/6, 343/2, 344/5, 344/6, 344/7, 344/8, 346/1, 347/1, 363/3, 366, 367, 369, 371, 372, 373.
in Teilbereichen: 123/1.

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. 2 ha.

3. Planungsanlass/-ziele

Die Werges GmbH ist ein inhabergeführtes Familienunternehmen mit Sitz in Melle Oldendorf. Das Unternehmen wurde im Jahr 1900 gegründet und ist im Maschinen- und Anlagenbau tätig. Der Schwerpunkt liegt im Bereich des Sondermaschinenbaus.

Das Unternehmen hat sich in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt und beschäftigt heute 62 Mitarbeiter. Um in die Zukunft gerichtet planen zu können, Arbeitsabläufe zu optimieren und die vorhandenen Arbeitsplätze langfristig zu sichern, ist es notwendig, Investitionssicherheit für das Unternehmen zu schaffen. Hierzu sollen bisher nicht gewerblich genutzte und planungsrechtlich gesicherte Flächen östlich des vorhandenen Betriebes als Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Im Zuge dessen soll zudem die Fläche des ehemaligen Betriebsleiterwohnhauses südlich des Betriebes aus der gewerblichen Nutzung herausgenommen werden.

Das Planungsziel liegt folglich im Wesentlichen in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die derzeit geplante und möglicherweise weiter folgenden Betriebserweiterungen und langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen.

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 vorhabenbezogen, sondern flexibel 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.

6. Rahmenbedingungen

6.1 Bauplanungsrechtliche Situation

6.1.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich überwiegend eine gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. In dieser liegt auch die Fläche des ehemaligen Betriebsleiterwohnhauses südlich des Betriebes. Im Übergangsbereich zur Wohnnutzung, die sich im Bereich der Straße *Burgenblick* befindet, ist eine gemischte Baufläche dargestellt. Folglich ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

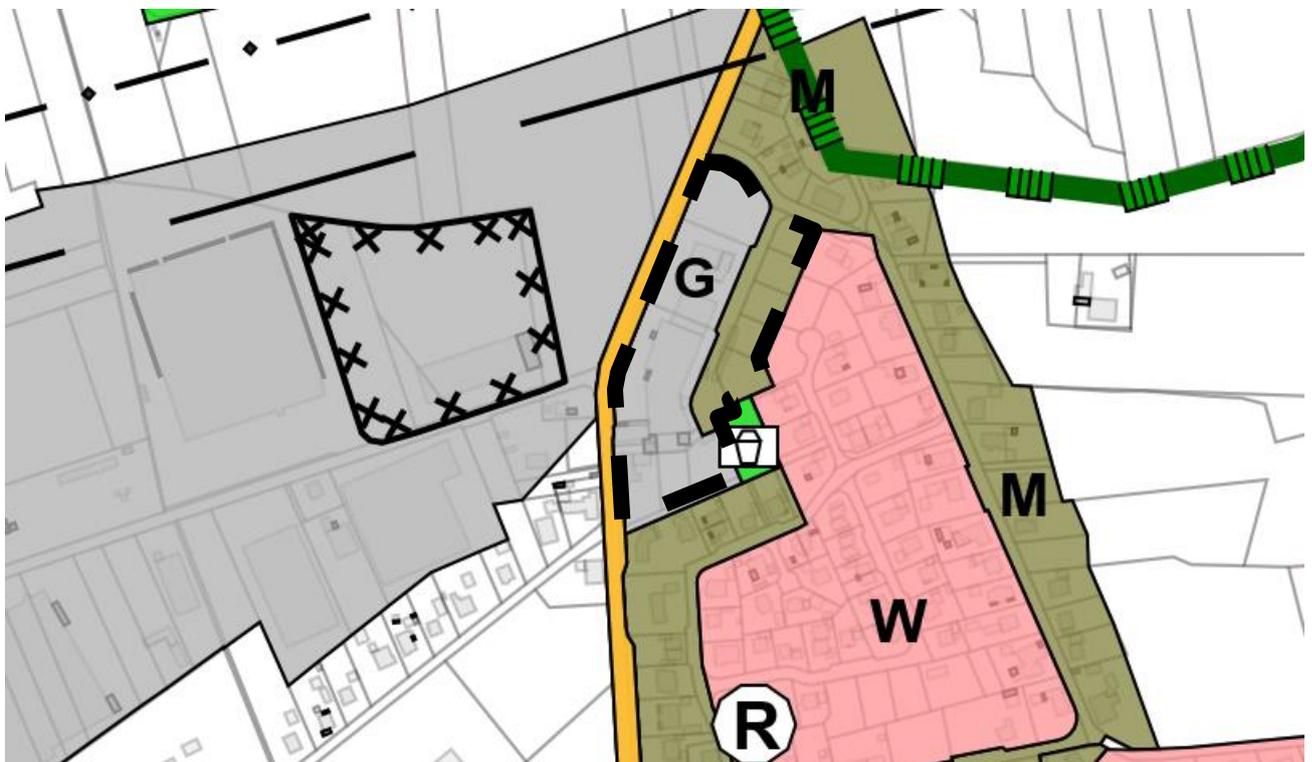


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan

6.1.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich derzeit nach dem Bebauungsplan „Oldendorfer Heide“ Neufassung, rechtsverbindlich seit dem 15.03.1983.

Dieser setzt für das Plangebiet entlang der *Oldendorfer Straße* ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,5, einer GFZ von 1,0 sowie eine offene II-geschossige Bauweise fest. Der überbaubare Bereich dieses Bereiches besitzt weitestgehend eine Bautiefe von 27,0 m. Hieran anschließend, im mittleren Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Wendeanlage festgesetzt. Die Fläche östlich wird als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,6 und einer offenen II-geschossigen Bauweise aus Einzel- und Doppelhäusern planungsrechtlich gesichert.

Diese Festsetzungen, insbesondere jene des östlichen Bereiches stehen den langfristigen Entwicklungsabsichten des Unternehmens, die gesamten Flächen langfristig gewerblich zu nutzen, sowie den Belangen der wirtschaftlichen Entwicklung entgegen, sodass für die Schaffung von Investitionssicherheit eine Änderung des Baurechts erforderlich ist.

Westlich der *Oldendorfer Straße* sichert der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide“ rechtsverbindlich seit 15.03.1980 eine gewerblich/industrielle Nutzung ab.



Abb.: Bebauungsplan „Oldendorfer Heide“ Neufassung, rechtsverbindlich seit dem 15.03.1983

6.2 Realnutzung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den bisherigen Betrieb der Werges GmbH einschließlich des ehemaligen Betriebsleiterwohnhauses sowie hieran anschließende, bisher unbebaute Flächen. Weiter erfasst der Geltungsbereich den südlich des Betriebsleiterwohnhauses verlaufenden Entwässerungsgraben und Teile des entlang der *Oldendorfer Straße* verlaufenden Radweges. Die unbebauten Flächen sind bisher überwiegend als Weideflächen bzw. im Süden als Gartenflächen und im Kreuzungsbereich *Oldendorfer Straße/Heidestraße* als Hundetrainingsplatz genutzt. Die bebauten Bereiche umfassen den bisherigen Betriebsbereich sowie das südlich hiervon gelegene Wohnhaus. Prägender Baum- und Gehölzbestand findet sich insb. im Bereich des ehemaligen Betriebsleiterwohnhauses, hier auf der Gartenfläche sowie westlich außerhalb des Plangebietes in Form einer Allee, welche die *Oldendorfer Straße* flankiert. Ein recht junger Gehölzbestand befindet sich zudem entlang der gewerblichen Nutzung in Form einer Eingrünung in nördliche und östliche Richtung.

In Richtung Süden schließt sich die Wohnbebauung vom *Immenweg* an. In Richtung Osten schließen zunächst zwei unbebaute Wohngrundstücke an, im Weiteren bereits bestehende Wohnbauvorhaben. In der südöstlichen Ecke befindet sich ein Spielplatz. Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch Verkehrsflächen, die *Oldendorfer Straße* und den *Heideweg* begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Seite der *Heidestraße* befindet sich eine Wohnbebauung, auf der gegenüberliegenden Seite der *Oldendorfer Straße* im nördlichen Bereich zunächst eine Ackerfläche und daran anschließend sowie im südlichen Bereich das Gewerbe-/Industriegebiet „Oldendorfer Heide“.



Abb.: Aktuelle Nutzung (Quelle Luftbild: https://www.geobasisdaten.niedersachsen.de/doorman/noauth/wms_ni_dop, Zugriff: 12.10.2022)

6.3 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich mit Ausnahme der Straßenparzelle im Eigentum der Friedhelm und Christoph Werges GmbH & Co. KG bzw. der Familie Werges. Die Straßenparzelle

befindet sich im Eigentum der Stadt Melle, soll jedoch von der Werges GmbH & Co. KG erworben werden.

6.4 Schutzgebiete/-festsetzungen

6.4.1 Biotope, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000

Es liegen keine geschützten Natur- und Landschaftsteile und Natura 2000 Gebiete i. S. d. Kapitels 4 BNatSchG im Geltungsbereich und angrenzenden Flächen. Nordöstlich des Änderungsbereiches beginnt in ca. 80 m Entfernung hinter der Siedlung Oldendorfer Heide das Landschaftsschutzgebiet „Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland“, das sich großflächig von den Meller Bergen Richtung Nordwesten bis nach Bramsche erstreckt.

Die nächstgelegenen Gebiete des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 befinden sich ca. 2,5 km südlich und 3,5 km nordöstlich des Änderungsbereiches. Es handelt sich hierbei um die FFH-Gebiete „Else und Obere Hase“ im Süden sowie „Obere Hunte“ im Norden. Schutzzwecke beider FFH-Gebiete beziehen sich auf dortige Fließgewässerlebensräume. Das Vorhaben erzeugt aufgrund seiner Wirkfaktoren und der Entfernung zwischen Änderungsbereich und Schutzgebieten keine Beeinträchtigungen der Entwicklungsziele beider FFH-Gebiete und wirkt sich somit nicht negativ auf das Schutzgebietsnetz Natura 2000 aus.

6.4.2 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete

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

6.4.3 Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

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

6.4.4 Bau- und Bodendenkmäler, Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete

Es liegen keine Bau- und Bodendenkmale sowie Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete innerhalb des Einwirkbereiches 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 Bergbau

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

6.6 Altlasten

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind lt. NIBIS Kartenserver und Umweltatlas des Landkreises Osnabrück/Kreis Steinfurt keine Altlasten bekannt. Westlich der *Oldendorfer Straße* befindet sich jedoch die Altlastenverdachtsfläche 74069240085, dessen Wirkraum über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausragt. Sollten sich Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.

6.7 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung und Kampfmitteluntersuchung hat nicht stattgefunden. Es wird empfohlen, im Rahmen der nachgelagerten Planung eine Luftbildauswertung und ggf. Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.

Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

6.8 Immissionsschutz

6.8.1 Schallimmissionen

Im Geltungsbereich liegen Immissionsbelastungen insbesondere durch den von der *Oldendorfer Straße* (L90) sowie dem westlich gelegenen Gewerbegebiet vor.

Schutzbedürftige Wohngebiete befinden sich im direkten Anschluss an den Geltungsbereich in östliche Richtung. In nördliche und südliche Richtung befinden sich direkt an den Geltungsbereich angrenzend Mischgebiete. Diese Gebiete sind durch den Bebauungsplan „Oldendorfer Heide“ Neufassung planungsrechtlich abgesichert. Auf der gegenüberliegenden Seite der *Oldendorfer Straße* befindet sich ein Gewerbegebiet, welches durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide“ planungsrechtlich abgesichert ist. Südlich dieses Gewerbegebietes befinden sich im Zusammenhang bebaute Ortsteilflächen, die in Richtung Geltungsbereich als Mischgebiet einzuordnen sind.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes sollen bisher zur Mischnutzung vorgesehene Flächen in gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden. Zudem soll die Fläche des ehemaligen Betriebsleiterwohnhauses als Mischgebiet festgesetzt werden. Da die gewerblichen Flächen hierdurch näher an die Wohnnutzung heranrücken, bzw. das Mischgebiet näher an das Gewerbegebiet heranrückt, wurde zur Abschätzung der Auswirkung ein Fachbeitrag Schallschutz Gewerbelärm vom Büro RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand 19.07.2023 erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht unterschritten werden und die geplante Erweiterung aus schalltechnischer Sicht umsetzbar und genehmigungsfähig ist. Der Nachweis hierüber ist im Genehmigungsverfahren vorhabenbezogen zu führen.

In Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen wird ein Schallschutzgutachten im weiteren Verfahren erarbeitet. Dieses liegt zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vor.

6.8.2 Sonstige Immissionen

Unmittelbar westlich 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 Werges erforderlichen Investitionssicherheit soll das Gewerbegebiet in Richtung Osten erweitert werden und an die Wohnbebauung der Straße *Burgenblick* herangeführt werden. Der überbaubare Bereich soll entsprechend der aktuellen Vorhabenplanung erweitert werden. Die Gebäudehöhen betragen im gewerblichen Bereich bis zu 12,70 m und werden im südlich gelegenen Bereich auf 10,0 m begrenzt.

Der Lärmschutz soll durch Garagen und Nebenanlagen, welche die Wohnbebauung ggü. dem Betriebsbereich abgrenzen, geschaffen werden.

7.2 Erschließung/Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung erfolgt grds. über die *Oldendorfer Straße*. Die vorhandene Zufahrt im Süden bleibt bestehen und soll durch eine zweite im Norden, die auf der *Heidestraße* mündet, ergänzt werden.

7.3 Freiraum/Natur und Landschaft

Die Gewerbefläche wird in Richtung Osten, Norden und Westen durch eine Grünstruktur eingerahmt und ggü. der öffentlichen Verkehrsflächen und Anlieger durch Bewuchs gestaltet. Diese setzt sich im Mischgebiet fort. Weiter werden die Grundflächenzahlen so gewählt, dass auch auf den Grundstücksflächen unversiegelte Bereiche verbleiben und damit grünordnerische Gestaltungselemente prägen.



Abb.: Lageplan Erweiterungsabsicht Werges GmbH, CUBIG Lauhoff GmbH

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

Die Art der baulichen Nutzung wird im nördlichen und mittleren Bereich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, im südlichen Bereich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNBO festgesetzt.

Von den gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs 5 BauNVO ausgeschlossen:

- a) 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.

Hierdurch soll die umliegende Wohnbebauung vor negativen städtebaulichen Effekten (z. B. nächtliche Ruhestörung, Lärm- und Lichtimmissionen, Trading Down Effekten etc.) geschützt werden.

Im Gewerbegebiet sind von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 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>Sanitätswaren</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 Situation ist derzeit ohnehin nicht von einer Ansiedlung solcher Betriebe auszugehen, da jedoch mit Nutzungsaufgabe Umnutzungen nicht ausgeschlossen werden können, werden diese Regelungen 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb der definierten Zentralen Versorgungsbereiche. Mit einer Schädigung zentraler Versorgungsbereiche ist insbesondere zu rechnen, wenn zentrenrelevante

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

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

Sortimente gem. „Meller Liste“³ angeboten werden sollen und hierdurch ein nennenswerter Kaufkraftabzug aus den zentralen Versorgungsbereichen erfolgt bzw. zu erwarten ist.

Weiter werden die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da Gewerbegebiete nicht mit Wohnungen unterwandert werden sollen und zweitens sich unter Umständen nachteilig auf die umliegende Wohnbebauung sowie die verkehrstechnischen Belange auswirken können.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird differenziert nach der Art der Nutzung und den örtlichen Gegebenheiten festgesetzt.

Im Mischgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch Grundflächenzahl GRZ = 0,4, Geschossflächenzahl GFZ = 0,6, Zahl der Vollgeschosse Z = II sowie Gesamthöhe GH = 10,0 m festgesetzt.

Im Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung zweigeteilt festgesetzt: Entlang *der Oldendorfer Straße* werden folgende Festsetzungen getroffen: Grundflächenzahl GRZ = 0,8, Geschossflächenzahl GFZ = 1,2, Zahl der Vollgeschosse Z = III sowie Gesamthöhe GH = 13,0 m. Zur Wohnbebauung im Osten wird eine Grundflächenzahl GRZ = 0,8, Geschossflächenzahl GFZ = 1,0, Zahl der Vollgeschosse Z = I sowie Gesamthöhe GH = 5,0 m festgesetzt.

Durch die Festsetzung der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein erforderliches Maß beschränkt, gleichzeitig aber eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Dieses gilt insbesondere für die Überschreitungsregelung, nach der die festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO noch geringfügig über die Kappungsgrenze hinaus und gem. § 19 Abs. 5 BauNVO innerhalb des Gewerbegebietes durch Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden kann. Diese Überschreitungen sind jedoch nicht auf Flächen zulässig, welche mit einem Pflanzgebot belegt sind, sodass ein Mindestmaß an Begrünung gewährleistet ist.

Die max. zulässige Gesamthöhe wird relativ zur Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in Grundstücksmitte festgesetzt und beträgt für das Gewerbegebiet 13,0 m im westlichen Bereich und 5,0 m im östlichen Bereich und für das Mischgebiet 10,0 m.

Ergänzend werden Geschossflächenzahlen sowie Geschossigkeiten festgesetzt. Die Kombination der Festsetzung von Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Anlagenhöhe stellt eine städtebaulich angemessene und bedarfsorientierte Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches sicher. Sie wurden im Sinne der Innenentwicklung für das Gewerbe ggü. dem Ursprungsplan leicht erhöht und sind nunmehr gleichauf mit jenen aus dem im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide“ nördlich an die Wohnbebauung angrenzenden festgesetzten Gewerbegebietes. Zur Wohnbebauung im Osten wurden reduzierte Werte festgesetzt, um eine erdrückende Wirkung zu vermeiden und gute Belichtungs-/Besonnungsverhältnisse in den Gärten sicherzustellen. Im Bereich des Mischgebietes wurden die Werte so gewählt, dass sie zwischen dem Gewerbegebiet und dem südlich im Ursprungsplan festgesetzten Mischgebiet vermitteln.

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Der überbaubare Bereich orientiert sich im Westen an der aus der Landesstraße resultierenden Bauverbotszone und im Übrigen im Wesentlichen an den Grundstücksgrenzen. Im Westen wird die Baugrenze folglich mit einem Abstand von 20,0 m zum äußeren Fahrbahnrand festgesetzt. Im Süden beträgt der Abstand zur Grundstücksgrenze 14,0 m, im Osten 6,0 m und im Norden mind. 7,0 m.

Hierdurch wird ein Ausgleich zwischen verkehrstechnischen, nachbarlichen und betrieblichen Belangen geschaffen. Die mittleren Grundstücksbereiche sind damit weitestgehend frei bebaubar,

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

wohingegen die Randbereiche der Bebauung entzogen werden, sodass die baulichen Anlagen einen Mindestabstand zu den öffentlichen Flächen sowie benachbarten Liegenschaften einhalten und sich auf diese nicht nachteilig, z. B. durch eine erdrückende Wirkung auswirken.

8.4 Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, da sich der vorhandene Baubestand weder als offene noch als geschlossene Bauweise bezeichnen lässt und eine offene Bauweise größere, in einem Gewerbegebiet jedoch durchaus übliche und verträgliche Gebäudeabmessungen verhindern und zu einer unerwünschten Nutzungseinschränkung führen würde. Durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise können zum einen die bestehenden Verhältnisse gewürdigt und zum anderen die städtebaulichen Ziele besser in Einklang mit den gewerblichen Nutzungsinteressen gebracht werden.

Zulässig sind daher Gebäudelängen von bis zu 150 m. Größere Gebäudelängen können zugelassen werden, wenn Fassaden durch räumlich wirksame vertikale Versprünge gegliedert werden und die einzelnen Fassadenabschnitte eine Länge von 125 m nicht überschreiten. Von einem räumlich wirksamen Fassadensprung kann ausgegangen werden, wenn der Fassadensprung mind. 40 % der Gebäudehöhe und mehr als 2,0 m beträgt.

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

8.1 Verkehrsflächen, Erschließung

Das Plangebiet erfasst in der südwestlichen Ecke einen Teil des straßenbegleitenden Radweges. Um diesen dauerhaft zu sichern, wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

8.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Aufgrund der Anbauverbotszone sowie dem Schutz der Nachbarschaft vor Einmauerungseffekten 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 negativ in die Umgebung 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.

8.3 Flächen für die Wasserwirtschaft

Innerhalb des im Ursprungsplan festgesetzten Pflanzstreifens verläuft ein Entwässerungsgraben, der im Rahmen der Änderung nunmehr als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt wird.

8.4 Grünordnung

Der Ursprungsplan setzt im Hinblick auf eine weitreichende Eingrünung des Gewerbegebietes umfangreiche Pflanzgebote für den Änderungsbereich fest. Aktuelle betriebliche Erweiterungsabsichten des bereits ansässigen Gewerbes führen, wie in Kapitel 3 beschrieben, zu geänderten Anforderungen an die Flächennutzung im Änderungsbereich. Aufgrund der räumlichen Anpassung der Gewerbeflächen und der plangebietsinternen Verlegung von Mischgebietsflächen von Ost nach Süd kommt es zum einen zu einer Verlegung der ursprünglich geplanten Eingrünung der Gewerbeflächen an den Ostrand und zum anderen zu einer flächenmäßigen Verringerung der Eingrünung, die aus einer effektiven Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Betriebsflächen folgt. Zu einer deutlichen

Verschmälerung der ursprünglich vorgesehenen Pflanzstreifen führt die Bebauungsplanänderung insbesondere im Westen und Norden des Änderungsbereiches. An der südlichen Grenze des Änderungsbereiches erfolgt eine Anpassung des Planungsrechts an die aktuellen Gegebenheiten. Der vorhandene Pflanzstreifen wird den aktuellen Gegebenheiten entsprechend mit einem Erhaltungsgebot belegt und zudem, abgekoppelt vom angrenzenden Mischgebiet und den dortigen Freiflächen, als privater Grünstreifen ausgewiesen. Im Südwesten des Änderungsbereichs wird entlang der *Oldendorfer Straße* der Pflanzstreifen zurückgenommen, da hier inzwischen ein Geh-Radweg realisiert wurde.

Die geänderten grünordnerischen Festsetzungen werden nachfolgend im Detail begründet und beschrieben. Die Pflanzgebote werden zudem im Hinblick auf geänderte Rahmenbedingungen erweitert. So führt die vorliegende Bebauungsplanänderung im Sinne der Klimaanpassung die verpflichtende Begrünung größerer Stellplatzflächen mit Stellplatzbäumen sowie die Begrünung von Dachflächen ein. Das Mischgebiet wird mit einem Pflanzgebot für Baumpflanzungen belegt.

8.4.1 Private Grünfläche mit Pflanzbindung

Entlang der südlichen und südöstlichen Grenze des künftigen Mischgebietes stockt ein Gehölzstreifen aus heimischen Laubgehölzen und hohem Baumanteil.

Um diesen Gehölzstreifen einschließlich seiner eingrünenden, siedlungsklimatischen und ökologischen Funktion zu bewahren, wird entlang der südlichen und südöstlichen Grenze des Änderungsbereiches eine private Grünfläche festgesetzt, die über ein überlagerndes Erhaltungsgebot die bestehende Eingrünung des Baugebietes sichert. Das Erhaltungsgebot gilt für den bestehenden Zustand und regelt in der Folge den dauerhaften Erhalt eines Strauch-Baumbestandes aus heimischen Laubgehölzen auf der festgesetzten Breite. Ausfälle sind entsprechend der Zielsetzung zum dauerhaften Erhalt eines durchgehenden Laubgehölzstreifens zu ersetzen.

Die aktuellen Entwicklungen im Hinblick auf den Klimawandel berücksichtigend, wird das Erhaltungsgebot für einen heimischen Laubgehölzstreifen dahingehend durch eine Ausnahme ergänzt, dass die ergänzende Pflanzung nicht-heimischer, standortgerechter Laubgehölze zulässig ist, sofern sich die Auswahl heimischer Laubbäume und -sträucher im Laufe der weiteren Klimaentwicklungen (Hitze, Trockenheit etc.) als nicht mehr klimawandelresilient herausstellt.

8.4.2 Pflanzgebote

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Der Ursprungsbebauungsplan sieht eine umfangreiche Eingrünung der Gewerbeflächen vor, die aufgrund geänderter Rahmenbedingungen angepasst werden müssen. Die Anpassungen wurden bereits im Eingangstext zur Grünordnung benannt und bestehen im Wesentlichen aus Verschmälerungen oder Verlegung der ursprünglichen Pflanzgebote. Die Pflanzgebote sind aktuell nur in Teilen umgesetzt. Hierdurch kommt es im Prinzip zu keiner faktischen Beseitigung von Gehölzen. Vorhandene Gehölze entlang der Westgrenze des Änderungsbereiches können erhalten bleiben.

Die textlichen Vorgaben zu den flächigen Pflanzgeboten sehen die Pflanzung eines Gehölzstreifens aus heimischen Laubgehölzen vor, der eine weitgehend blickdichte Eingrünung der Gewerbeflächen erzielen soll. Vorgegeben ist eine Mischung aus Baum- und Strauchgehölzen, wobei mindestens alle 10 m ein hochstämmiger Laubbaum in die Pflanzstreifen einzubringen ist. Im Norden und Westen sind die Pflanzstreifen nur noch schmal dimensioniert und daher nur einreihig anzulegen. Im Osten ist ein 6 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, hier ist eine mehrreihige und damit dichtere und ökologisch wertvollere Pflanzung möglich.

Die Festsetzung sieht aus ökologischen Gründen die Pflanzung heimischer Gehölze vor, die derzeit die beste Lebensraumeignung für die heimische Tierwelt aufweisen. Sollte sich im Laufe der Rechtsgültigkeit dieser Bauleitplanung ergeben, dass heimische Gehölzarten aufgrund klimawandelbedingt veränderter Lebensbedingungen keine ausreichende Überdauerungsfähigkeit mehr aufweisen, räumt der Bebauungsplan die Möglichkeit ein, neben den aktuell heimischen Arten auch andere standortgerechte Gehölzarten zu pflanzen.

Stellplatzbegrünung: Größere zusammenhängende Park- und Stellplatzanlagen werden i. d. R. in flächendeckender Versiegelung angelegt und bringen in den Sommermonaten entsprechende Aufheizungseffekte mit sich. Auch hier lässt sich dieser Effekt durch eine Beschattung durch Bäume deutlich reduzieren und eine Verbesserung der Luftqualität erreichen. PKW-Stellplätze mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind daher je angefangene fünf Einstellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum gleichmäßig zu bepflanzen.

Hinsichtlich der Baumartenauswahl empfehlen sich gegenüber den durch starke Versiegelung, erhöhte Hitzebelastung etc. erschwerten Standortbedingungen resiliente Arten. Die Festsetzung legt lediglich die Verwendung standortgerechter Laubbäume 1. Oder 2. Ordnung mit einem erreichbaren Mindestkronendurchmesser von 8 m fest, ohne eine Artenliste verbindlich vorzugeben. Die Mindestvorgabe des Kronendurchmesser begründet sich in der Zielsetzung einer möglichst guten Beschattung der befestigten Stellplatzflächen, um so die Hitzeentwicklung auf der Stellplatzfläche zu reduzieren. Nachfolgende Pflanzliste gibt eine Auswahl möglicher Baumarten vor, die sich für die Verwendung als Stellplatzbaum gut eignen. Die Pflanzliste für die Straßenraum- und Stellplatzbegrünung orientiert sich im Wesentlichen an den Empfehlungen der GALK⁴ und spiegelt somit eine Gehölzauswahl wider, die sich aus langjährigen Tests als geeignet für die Verwendung im Siedlungsraum erwiesen hat. Ergänzend wird in Anlehnung an Empfehlungen der Stadt Düsseldorf⁵ auch eine Eignung als Zukunftsbaum im Hinblick auf den Klimawandel berücksichtigt. Die Liste dient als Anregung und ist nicht abschließend.

Für die Pflanzgruben und Baumscheiben werden Mindestmaße festgesetzt, die sich an den Empfehlungen der FLL⁶ bzw. bestehender DIN-Normen⁷ orientieren. Demnach sind ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ (möglichst bei einer Tiefe von wenigstens 1,5 m) sowie eine Baumscheibe mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 6 m² pro Baum einzuhalten.

Grundstücksbegrünung: Um auch im Bereich der Mischgebiets-/Siedlungsflächen ein Mindestmaß an vertikaler Grünstruktur zu schaffen, sieht der Bebauungsplan die Pflanzung von mindestens einem Laubbaum je 450 m² Grundstücksfläche vor. Zu pflanzen ist ein mittel- oder großkroniger Laubbaum. Eine Pflanzliste wird nicht vorgegeben, es wird jedoch aus ökologischen Gründen empfohlen, möglichst standortheimische, möglichst klimawandelresiliente Gehölze für die Grundstücksbegrünung zu verwenden. Bestandsbäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Da es sich bei der Mischgebietsfläche um bereits bestehende Bebauung mit vergleichsweise großflächigen Gartenflächigen und zahlreichen Baumstandorten handelt, führt diese Festsetzung faktisch nur zu einer Sicherung des Bestandes.

Dachbegrünung: Da gerade Gewerbegebiete oft großflächig versiegelt werden und sich der Verlust der Fläche, Bodenfunktion sowie Lebensräumen für Tiere und Pflanze stark negativ auf die Ökologie, das Klima und die Grundwasserneubildung auswirkt, sollen die mit der Flächenneuanspruchnahme verbundenen Auswirkungen begrenzt werden. Mit der Festsetzung, dass undurchsichtige Dachflächen > 50 m² zu begrünen sind, soll insbesondere den Zielen des Klimaschutzes gem. § 1 Abs. 5 S. 2 und § 1a Abs. 5 sowie den Belangen des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Rechnung getragen werden.

Vorteile einer Dachbegrünung ergeben sich auf vielfache Weise. Zunächst leisten Gründächer durch Rückhaltung und verzögerte Abgabe und Verdunstung von anfallendem Regenwasser ein Abpuffern von Starkregenereignissen und führen zu einer Entlastung des Kanalsystems. Dachbegrünung bietet zudem Vorteile in siedlungsklimatischer und lufthygienischer Hinsicht (geringere Erhitzung durch Verdunstungsleistung, Filter für Luftschadstoffe). Ein Gründach bewirkt durch seine dämmende Wirkung und die Verdunstungskälte eine Verbesserung des Raumklimas der darunter liegenden Gebäudeteile sowie Energiespareffekte (Heizung im Winter, Klimatisierung im Sommer) und einen damit verbundenen globalklimatischen Nutzen. Dachbegrünung ermöglicht (bei Verwendung möglichst heimischer Gräser und Kräuter) eine Förderung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt (Insekten mit

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

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

⁶ FLL (2010): Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2

⁷ DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Pflanzen und Pflanzarbeiten

nachfolgender Nahrungskette) und der biologischen Vielfalt. Die Verwendung einer vegetationsbewachsenen Oberfläche ermöglicht überdies eine ästhetische Aufwertung gegenüber üblichen Materialien zur Dacheindeckung wie Bitumen oder Kunststoffolie. Nicht zuletzt ermöglicht ein begrüntes Dach durch das Abpuffern extremer Wärmeeinstrahlung eine deutlich verlängerte Lebensdauer des Daches mit den damit verbundenen Vorteilen hinsichtlich des Ressourcenschutzes. Dies kommt langfristig auch den Bauherren in finanzieller Weise zugute, da den anfänglichen Mehrkosten eine Verdoppelung der Dachlebensdauer gegenübersteht.

Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt nicht für (Teil-) Flächen, die zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (PV-Anlagen und Anlagen der Solarthermie) genutzt werden sowie technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Hierdurch wird den Eigentümerinteressen Rechnung getragen, ihr Vorhaben auch auf andere Art und Weise nachhaltig auszurichten, bzw. gesunde Arbeitsverhältnisse durch Tageslichteinfall zu schaffen. Dieser Ausschluss ist, auch wenn er ggf. vielfach Anwendung findet, mit der Vorschrift zur Dachbegrünung vereinbar, da er den Zielen der Bundesregierung, die Energieversorgung auf erneuerbare Energien umzustellen Rechnung trägt und die Inanspruchnahme von Freiflächen für eine solche Nutzung an anderer Stelle vermeidet. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass der Strom in den Unternehmen, anders als in Privathäusern, vor allem während der üblichen Arbeitszeit am Tag, wenn auch die Sonne scheint, verbraucht wird. Größere Verluste durch Speicherung können so vermieden werden.

Ausgeschlossen wird hierdurch jedoch nicht die mögliche Kombination von Dachbegrünung mit Solaranlagen, da eine synergetische Wirkung zwischen Solarmodulen/-kollektoren und Dachbegrünung besteht. Durch eine geringere Erhitzung der Module/Kollektoren aufgrund der Verdunstungskälte eines begrüntes Daches wird eine Leistungssteigerung der Solaranlage erzielt.

Im Normalfall kann, gerade auch da eine große Bandbreite an technischen Möglichkeiten gegeben ist und sämtliche Bundesländer eine PV-Pflicht für Neubauten, insb. Nichtwohngebäude erlassen, davon ausgegangen werden, dass der mit einer Dachbegrünung oder PV-Nutzung i. d. R. verbundene (statische) Mehraufwand verhältnismäßig ist. Dieses gilt insbesondere für Büro- und Verwaltungsbauten sowie kleinere Hallenbauten, die keine weiten Spannweiten besitzen. Im Einzelfall kann es jedoch vorkommen, dass aus betriebsbedingter Notwendigkeit heraus stützlose weitspannende Hallen in leichter Bauweise notwendig sind, bei denen das durch die Festsetzung generierte Zusatzgewicht zu einem technisch und wirtschaftlich unangemessenem Aufwand führt. Dieses ist anzunehmen, wenn die Lastverteilung nur mit einem unverhältnismäßig hohen statischen Aufwand, der einen hohen Materialmehraufwand ggü. einer konventionellen Bauweise erfordert erreicht werden kann und sich in den Kosten unverhältnismäßig stark niederschlägt. Anhaltspunkte, wann ein Mehraufwand unverhältnismäßig ist, können sich aus anderen Fachplanungen, z.B. dem Naturschutzrecht, Denkmalrecht und Bauordnungsrecht ergeben: Im Naturschutzrecht geht ein Teil der Rechtsprechung davon aus, dass Ausgleichszahlungen i. H. v. 10 % der Gesamtkosten an der Obergrenze des naturschutzrechtlich Verlangbaren liegen (vgl. HessVGH Urteil vom 29.9.1994 – 3 UE 24/92 – NVwZ-RR 1995, 387). Soweit es um die Erfüllung bauordnungsrechtlicher Anforderungen bei der Änderung bestehender baulicher Anlagen geht, enthalten verschiedene Bauordnungen der Länder Zumutbarkeitsregelungen. So dürfen sich nach § 85 Abs. 3 NBauO die Kosten der Änderung um nicht mehr als 20 % erhöhen. Im Bereich des Denkmalschutzes erscheint es angemessen, die Zumutbarkeitsgrenze im Bereich zwischen 10 und 20 % der Gesamtinvestitionskosten zu suchen. Im Regelfall ist vom Mittelwert (15 %) auszugehen.

Die Kosten für die Dachbegrünung oder Errichtung einer Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind dabei nicht als Mehrkosten zu werten, da diese wirtschaftliche Vorteile generieren. So können z. B. Heiz- und Kühlkosten eingespart werden, die Lebensdauer der Dachhaut erheblich erhöht werden oder Einspeisevergütungen erzielt werden. In diesem Zuge wird darauf verwiesen, dass Dachflächen zur Energiegewinnung auch an Dritte verpachtet werden können.

Ausnahmsweise kann darüber hinaus von einer Begrünung abgesehen werden, wenn andere fachgesetzliche Regelungen entgegenstehen oder es sich um Gebäude handelt, die nur provisorisch errichtet und temporär genutzt werden.

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

Zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf die Umwelt sind in Planzeichnung und textlichen Festsetzungen über die Pflanzbindungen und -gebote hinausgehende Festsetzungen getroffen:

Umgang mit Niederschlagswasser: Im Rahmen des Verfahrens wird eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung erstellt. Zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird geprüft, inwiefern Maßnahmen zur Vermeidung der vorhabenbedingten Auswirkungen erforderlich sind und festgesetzt werden können.

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 vertretbares Lichtspektrum eingehalten wird.

Durch Lichtquellen können Insekten in großen Mengen angelockt werden. Durch undichte Lampenkörper und aufgrund der Anziehung, fallen Insekten diesen Leuchtmitteln oft 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.

8.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im Rahmen des Verfahrens wird ein Fachbeitrag Verkehrslärm erstellt. Sollten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen erforderlich werden, so werden diese zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB definiert.

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

Da Einfriedungen aus Baumaterialien und -stoffen das Stadt- und Landschaftsbild nachteilig beeinflussen und zu Einmauerungseffekten sowie Blickbehinderungen führen können, werden hierzu Regelungen aufgenommen. Durch die Vorgabe der sichtdurchlässigen Ausführung sowie des Zurückstehens entlang öffentlicher Verkehrsflächen sollen zum einen negative und unerwünschte Einmauerungseffekte vermieden werden, zum anderen gute Sichtbeziehungen gewährleistet werden. Ersteres ist insb. im Bereich der verkehrlichen Engstelle im Bereich des Mischgebietes von Bedeutung.

In Kombination mit den Begrünungsfestsetzungen (Pflanzbindungen und Geboten) sowie der Vorgabe zur Begrünung solcher Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs-/Grünflächen hin wird ein attraktives Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum und zur Landschaft hin sichergestellt. Zudem wird der öffentliche Raum durch die außen liegende Begrünung und innenliegende Einfriedung vor betrieblicher Überformung geschützt, da gerade in den betrieblichen Randbereichen häufig auch Lagerplätze liegen.

Das Bedürfnis nach Sicherheit und Einbruchschutz durch Einfriedung ist weiterhin erfüllbar und durch diese Vorschrift nicht beeinträchtigt. Die Festsetzung des Abstandes zum Boden dient der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen.

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 und auffälligeren immissionsverursachenden Anlagen führen. Um negative städtebauliche Effekte zu vermeiden werden diese Anlagen so gesteuert, dass nur Anlagen aus eigenem Anlass zulässig sind und optisch störende und deplatzierte Werbeanlagen ausgeschlossen sind.

10. **Verwirklichung des Bebauungsplanes**

10.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oldendorfer Heide“ Neufassung treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Oldendorfer Heide“ Neufassung für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

10.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich bzw. erfolgen auf privatrechtlicher Basis.

10.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz, die *Oldendorfer Straße* (L90). Die vorhandene Zufahrt im Süden bleibt bestehen und kann gem. Textlicher Festsetzung durch eine zweite im Norden, die auf der Heidestraße mündet, ergänzt werden.

Bei Bauvorhaben auf Baugrundstücken, die nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB öffentlich-rechtliche Baulasten für Zu- und Durchgänge bzw. Zu- und Durchfahrten gemäß Landesbauordnung erforderlich.

In Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser, die Strom- und fernmeldetechnische Versorgung und die Abwasserbeseitigung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung. Aufgrund der Mehrversiegelung wird der Umgang mit Niederschlagswasser im Rahmen dieses Verfahrens untersucht. Die Optionen der Entwässerung sind in der wasserwirtschaftlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan aufskizziert und hängen maßgeblich von der bodenkundlichen Untersuchung ab. Abhängig vom Ergebnis werden ggf. erforderliche Festsetzungen oder vertragliche Regelungen mit dem Eigentümer getroffen. Die Ergebnisse liegen zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vor.

Im Falle einer Hinterliegerbebauung sind erforderliche Anschlüsse an die Trinkwasserversorgung, Entwässerung sowie an die Strom-, Gas- oder Fernwärmeversorgung privatrechtlich mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, mit tiefwurzelnden Gewächsen 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. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.

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 aufgestellt. Die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter der Umweltprüfung und eine Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht dokumentiert, der Bestandteil dieser Begründung ist. Integrativ werden dort auch die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abgehandelt. Der Umweltbericht wird zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

12. Flächenbilanz

Gewerbegebiet GRZ 0,8 davon Pflanzgebot	1,618 ha 0,156 ha
Mischgebiet GRZ 0,4	0,306 ha
Private Grünfläche mit Erhaltungsgebot	0,053 ha
Straßenverkehrsfläche	0,014 ha
Fläche für Wasserwirtschaft (Graben)	0,044 ha
Σ	2,035 ha

II. VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT

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.

Für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange neben den allgemeinen Zielen, Zwecken und Lösungsmöglichkeiten der Planung auch über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind zudem zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Zu diesem Zweck werden im Rahmen des vorliegenden vorläufigen Umweltberichts planerische Grundlagen, eine Bestandsbeschreibung der relevanten Schutzgüter und eine Abschätzung möglicher Umweltauswirkungen dargelegt. Der vollständige Umweltbericht wird dann zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

1. Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanung ist es, Investitionssicherheit für das Unternehmen Werges GmbH im Ortsteil Oldendorf zu schaffen. Dazu sollen bisher nicht gewerblich genutzte und planungsrechtlich als Mischgebiet gesicherte Flächen östlich des vorhandenen Betriebes als Gewerbeflächen ausgewiesen werden, um so eine Betriebserweiterung zu ermöglichen, und der südlich gelegene nicht gewerblich genutzte Bereich als Gewerbefläche zurückgenommen werden. Hiermit geht die Befestigung von rund 3170 m² bislang unversiegelter Fläche einher.

Im Bereich der vorliegenden Planung weist der rechtsgültige Bebauungsplan „Oldendorfer Heide“ (Neufassung) ein Gewerbegebiet, Grünflächen, eine Straßenverkehrsfläche und ein Mischgebiet aus. Dieser Bebauungsplan wird durch die vorliegende 1. Änderung im Geltungsbereich der Änderung ersetzt.

Wesentlicher Inhalt des neu aufzustellenden Bebauungsplans ist die Änderung der Art der Nutzung für den Bereich der Grünflächen, der Straßenverkehrsfläche und des Mischgebietes. Für diese Flächen werden nun Gewerbeflächen festgesetzt. Die Fläche südlich des Betriebes, die einst das Wohnhaus des ehemaligen Betriebsleiters war, soll im Zuge dessen aus der gewerblichen Nutzung herausgenommen und als Mischgebiet festgesetzt werden. Für den Bereich der schon bestehen Gewerbefläche ändern sich Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung. Außerdem sieht die Bebauungsplanung die Festlegung einer Grünfläche im Südosten entlang des Mischgebietes und eine Umgrenzung des Plangebietes für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vor.

1.2 Angaben zum Standort

Lage: Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Ortsteil Oldendorf der Stadt Melle im Übergang von Siedlungs- und Industrieflächen zur freien Landschaft im Nordwesten. Entlang der westlichen Gebietsgrenze erstreckt sich die *Oldendorfer Straße*.

Aktuelle Nutzung: Das Plangebiet umfasst den bisherigen Betrieb der Werges GmbH sowie bisher unbebaute Flächen. Nördlich grenzt die *Heidestraße* an das Plangebiet an. Im Kreuzungsbereich *Oldendorfer Straße/Heidestraße* im Norden des Plangebietes befindet sich ein Hundetrainingsplatz. Im Osten wird das Gebiet begrenzt durch eine Grünlandfläche, welche als Weide genutzt wird und noch weiter östlich schließen sich Wohngebäude an. Im Süden angrenzend befinden sich Wohnhäuser. Südwestlich des geplanten Vorhabens befindet sich ein Imbiss. Ein Luftbild des Gebietes und seiner Umgebung ist im Kapitel 6.2 des Begründungstextes dargestellt.

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

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Die im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigenden umweltschutzfachlichen Ziele werden in den einschlägigen Fachgesetzen ausgeführt. Die Umweltschutzziele der nachfolgend gelisteten gesetzlichen Grundlagen sind bei der Planung und Durchführung der Umweltprüfung zu berücksichtigen:

Schutzgut	Grundlage	Schutzgut	Grundlage
Mensch	BImSchG inkl. Verordnungen	Pflanzen und Tiere	BNatSchG
	TA Lärm		BWaldG
	DIN 18005		BauGB
	TA Luft	Luft und Klima	BImSchG inkl. Verordnungen (Luft)
	BNatSchG		TA Luft
	BauGB		BNatSchG
	BauGB		
Boden	BBodSchG	Landschaftsbild	BNatSchG
	BauGB		
	BNatSchG		
Wasser	WHG	Kultur- und Sachgüter	NDSchG
	BNatSchG		BNatSchG

Die Berücksichtigung der allgemeinen Schutzziele der o.g. gesetzlichen Grundlagen für die jeweiligen Schutzgüter der Umweltprüfung ist Bestandteil der vorliegenden Planung. Sie spiegelt sich in der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen und der daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter wider.

2.2 Fachpläne

RP: Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück (2004) beinhaltet im Bereich des Plangebietes keine umweltrelevanten Darstellungen.

FNP: Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich überwiegend eine gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. In dieser liegt auch die Fläche des ehemaligen Betriebsleiterwohnhauses südlich des Betriebes. Im Übergangsbereich zur Wohnnutzung ist eine gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Änderungsbereich im Parallelverfahren geändert.

LP: Einen gültigen Landschaftsplan gibt es für die Stadt Melle derzeit nicht.

2.3 Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wie auch für angrenzende Flächen liegen keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, geschützten Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz, geschützte Landschaftsbestandteile oder Wasserschutzgebiete vor.

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 befindet sich ca. 2,5 km südlich des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet „Else und obere Hase“, ein

Fließgewässersystem zwischen dem Teutoburger Wald im Süden und dem Wiehengebirge im Norden. Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB explizit zu berücksichtigenden Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten sind aufgrund der Entfernung und der zu erwartenden Wirkfaktoren (s.u.) durch die Planung nicht gefährdet.

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

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

3.1 Wirkfaktoren des Vorhabens

Wirkfaktoren sind Bestandteile der Planung, die geeignet sind, Veränderungen/Wirkungen in Bezug auf die Schutzgüter der Umweltprüfung auszulösen.

Geplant ist die Neuinanspruchnahme bisheriger Grünfläche für die Erweiterung eines Gewerbegebietes. Mögliche von der Planung ausgehende Wirkfaktoren sind:

Baubedingt:

- temporäre Geräusch- und Staubentwicklungen,
- Verunreinigung von Boden und Luft durch Schadstoffemissionen,
- Flächeninanspruchnahmen durch Baustelleneinrichtung, Baufeldfreimachung mit entsprechender Beeinträchtigung des Bodengefüges (Verdichtung, Veränderung) und Verlust der vorhandenen Biotoptypen.

Anlagebedingt:

- dauerhafte Flächenbeanspruchung und -versiegelung durch gewerbliche Nutzflächen mit entsprechendem Biotopverlust/-degeneration und Lebensraumverlust und Veränderung der Standortverhältnisse in Bezug auf Boden, Wasserhaushalt und Lokalklima,
- Errichtung von Gewerbegebäuden mit Veränderung der Raumstruktur/Zerschneidung/Barrierewirkung und technogener Veränderung des Landschaftsbildes,
- Umlagerungen des Bodens durch Auf- und Abtrag im Bereich der verbleibenden Freiflächen.

Betriebsbedingt:

- erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet führt zu vermehrten Abgas- und Lärmemissionen,
- Geräuschemissionen durch Betriebstätigkeiten mit entsprechenden Störwirkungen,
- nächtliche Beleuchtung führt zu Lichtemissionen.

3.2 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.

3.2.1 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Ortsteils Oldendorf. Es weist eine Benachbarung zu Wohngrundstücken im Norden, Osten und Süden auf. Das Nahumfeld im Nordwesten ist unbebaut und ackerbaulich geprägt. Daran anschließend im südlichen Bereich liegt das Gewerbe-/Industriegebiet „Oldendorfer Heide“. Die Ergebnisse des Schallgutachtens zeigen eine Vorbelastung durch die Betriebe dieses Gewerbe-/Industriegebietes westlich der *Oldendorfer Straße*.

Eine Funktion im Sinne einer landschaftsgebundenen Freizeit- und Erholungsnutzung besteht für das Plangebiet nicht.

Insgesamt ist von einer allgemeinen Bedeutung für das Schutzgut Mensch auszugehen.

3.2.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen entstehen temporär durch Staub- und Lärmemissionen während der Bauarbeiten.

Anlagebedingte Auswirkungen wirken sich insbesondere auf die landschaftsgebundene Erholung aus, indem Veränderungen der vorhandenen Landschaftsstruktur entstehen. Betroffen ist allerdings ein Landschaftsausschnitt von nachrangiger Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Betriebsbedingte Auswirkungen, wie z. B. Lärm, Staub oder Geruch, ergeben sich vor allem durch Emissionen aus den Gewerbeflächen in Bereiche, die eine Wohnfunktion haben. Es wurde ein Schallgutachten erarbeitet, das mögliche Auswirkungen von Gewerbelärm auf benachbarte Nutzungen bei einer Erweiterung der Gewerbeflächen betrachtet. Dieses ergab, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht an den Wohnbebauungen im Umfeld der Gewerbeanlage unterschritten werden und somit keine erhebliche Belastung für die umliegenden Immissionsorte besteht.

3.3 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.

3.3.1 Bestandssituation

Laut Bodenkarte 1:50.000 (BK50) liegt im Plangebiet der Bodentyp Mittlere Podsol-Braunerde vor. Ein kleiner Bereich im Nordwesten weist den Bodentyp Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol-Braunerde auf. Der Plaggenesch gilt laut Karte der schutzwürdigen Böden Niedersachsen als Boden mit kulturhistorischer Bedeutung. Die BK50 schreibt diesem Boden eine geringe Verdichtungsempfindlichkeit zu, im übrigen Plangebiet besteht keine Verdichtungsempfindlichkeit.

Vorbelastungen: Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bestehen zum gegenwärtigen Kenntnisstand nicht.

3.3.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Wesentliche baubedingte Gefährdungen des Bodens ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen durch Beeinträchtigungen des Gefüges. Hierzu zählen insbesondere:

- Verdichtung der anstehenden Böden bis in den Unterboden durch schwere Maschinen, Befahren von feuchten Böden oder auch ruhende Lasten durch Bodenlager mit entsprechend reduziertem Pflanzenwachstum,
- Veränderung des Bodengefüges durch Abtrag und Umlagerung von Böden oder auch Vermischung mit Böden anderer Art oder Qualität mit Verlust oder Verschlechterung der Bodenqualität (z. B. reduziertes Wasserspeichervermögen, Verschlechterung der Versickerungsleistung, Vernässung durch Wasserstau),
- Aufschüttung von Böden mit Veränderung der Bodenfunktionen, Verdichtung oder Erosion.

Eine weitere Beeinträchtigung kann sich durch den Eintrag von Schadstoffen ergeben. Mögliche Ursachen sind hier:

- Vermischung mit fremden Bodenmassen, Resten von Bau- bzw. Abbrucharbeiten, Bauabfällen o.ä.,

- Einträge z. B. durch das Umfüllen von Baustoffen, Farben oder beim Befüllen von Maschinen und Tanks.

Diese möglichen baubedingten Bodengefährdungen lassen sich i. d.R. durch Maßnahmen des Bodenschutzes beim Bauen entsprechend der anerkannten Regeln der Technik vermeiden (siehe auch Kapitel 4).

Anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben sich vor allem durch die Versiegelung. Versiegelte Flächen verhindern den Austausch zwischen Böden, Luft und Grundwasser und führen zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Hier ist zunächst einmal die zu erwartende Versiegelung zu nennen, die bis auf 90 % der GE-Fläche und 60 % der MI-Fläche zulässig ist und dort zu einem Totalverlust der vorhandenen Bodenfunktionen auf einer Fläche von rund 3170 m² führt.

Es besteht insgesamt eine allgemeine Empfindlichkeit für dieses Schutzgut.

3.4 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 Grundwasserschutzfunktion⁸, die Grundwasserneubildungsfunktion⁹ und die Grundwasserdargebotsfunktion¹⁰.

3.4.1 Bestandssituation

Grundwasser: Das Plangebiet befindet sich Datenlage zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) im Grundwasserkörper DE_GB_DENI_4_2318 „Werre mesozoisches Festgestein“. Das Schutzzpotential der Grundwasserüberdeckung, d. h. das Vermögen der anstehenden Gesteine, den oberen Grundwasserleiter vor der Befrachtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen, ist laut Hydrogeologischer Karte 1 : 200.000 als mittel eingestuft. Der mengenmäßige Zustand des Grundwassers ist in dieser Karte als gut eingestuft, d. h. die Grundwasserentnahme und die Grundwasserneubildung stehen im Gleichgewicht zueinander. Auch als gut ist der chemische Zustand des Grundwassers bewertet worden.

Die Grundwasserneubildung¹¹ im Planungsraum beträgt gemäß Hydrogeologischer Karte 1 : 50.000 (Mittlere jährliche Grundwasserneubildungsrate 1991 - 2020, Methode mGROWA22) eine Menge von 250 - 300 mm/a und liegt somit im sehr hohen Bereich¹². Laut BK50 besteht im hydrologischen Sommerhalbjahr (Mai bis Oktober) eine Grundwasserneubildung von >50 – 100 mm/a und im hydrologischen Winterhalbjahr (November bis April) von >150 – 200 mm/a.

Projektionen zur Entwicklung der Grundwasserneubildung im Hinblick auf den fortschreitenden Klimawandel („Weiter-so-Szenario“) deuten laut entsprechender NIBIS-Themenkarten (Mittlere Grundwasserneubildung der Jahre 2021-2050 und 2071 – 2100 – Projektionen) auf keine Änderungen hin.

Oberflächengewässer: An der Grenze im Süden verläuft in Ost-West-Richtung ein offener Entwässerungsgraben, der nach etwa 880 m Fließlänge südwestlich des Plangebietes in den *Rechteichgraben* mündet. Der Graben ist etwa 0,5 m breit und weist einen aus Gräsern dominierenden Böschungsbewuchs auf.

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

9 abhängig von Versickerung, Verdunstung und klimatischen Verhältnissen

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

11 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

12 vgl. z.B. AUHAGEN & PARTNER GmbH 1994: Wissenschaftliche Grundlagen der geplanten Ausgleichsabgabenverordnung (AAVO). Gutachten i.A. des SenStadtUm Abt. III; Berlin

Das Plangebiet liegt nicht in oder an einem Trinkwasserschutz- oder -gewinnungsgebiet.

3.4.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf das Teilschutzgut Grundwasser ergeben sich aufgrund der zu erwartenden Bodenversiegelung, mit der ein veränderter Zustand der Grundwasserneubildung einher geht. Vollversiegelte Flächen sind nicht geeignet, anfallendes Regenwasser in den Boden abzuleiten, wo es naturgemäß zunächst gespeichert und über eine Versickerung schließlich wieder dem Grundwasser zugeleitet wird. Im Plangebiet liegt zwar eine sehr hohe Grundwasserneubildung vor, trotzdem sind aufgrund der eher kleinflächigen Neuversiegelung keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Im weiteren Verfahren wird eine Prüfung der Rückhaltung, Nutzung und Versickerung erfolgen.

Insgesamt ist auf das Teilschutzgut Grundwasser kein Entstehen erheblicher Auswirkungen zu erwarten. Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten.

3.5 Schutzgut Pflanzen/Biotope

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 Biotoptypen, die auch Rückschlüsse auf die faunistische Bedeutung des Plangebietes und seiner Umgebung zulässt.

3.5.1 Bestandssituation Pflanzen/Biotope

Planungsrechtlich besteht für den Änderungsbereich bereits jetzt eine Ausweisung als Gewerbe- und Mischgebiet, die aber aktuell noch nicht vollständig in Anspruch genommen wurde.

Das Plangebiet ist derzeit zu mehr als 1/3 unbebaut/unversiegelt und teilweise in gewerblicher Nutzung des Maschinen- und Anlagebaus Werges GmbH. Nördlich und östlich des jetzigen Betriebes erstreckt sich eine junge Gehölzreihe. Im Osten befindet sich angrenzend eine Grünfläche, die intensiv als Weide genutzt wird. Das Gebäude im Süden wird aktuell als Wohngebäude genutzt. Südlich von diesem liegt eine Gartenfläche, welche mit vielen Gehölzen bewachsen ist. Entlang der südlichen und südöstlichen Grenze des künftigen Mischgebietes stockt derzeit ein Gehölzstreifen aus heimischen Arten. Innerhalb des Änderungsbereiches an der südlichen Grenze verläuft ein Entwässerungsgraben. Im Kreuzungsbereich *Oldendorfer Straße/Heidestraße* im Norden des Plangebietes befindet sich ein Hundetrainingsplatz.

Für das Schutzgut Pflanze liegt eine allgemeine Bedeutung vor.

3.5.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Planung bereitet im Wesentlichen die Umwandlung einer Grünfläche in eine Gewerbefläche vor, die aber bereits durch den rechtsgültigen Bebauungsplan als planungsrechtlich zulässig gilt. Aus ökologischer Sicht sind demnach keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Strukturverluste betreffen die im Norden und Osten des Betriebes stehenden Gehölze.

Der Bebauungsplan setzt an der südlichen und z. T. an der südöstlichen Plangebietsgrenze einen Grünstreifen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltungsgebot fest. Entlang der restlichen Plangebietsgrenze werden ebenfalls Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Außerdem ist die Begrünung von Dachflächen zur ökologischen und klimatischen Aufwertung des Plangebietes vorgesehen.

Von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze ist nicht auszugehen.

3.6 Schutzgut Tiere/Artenschutz

Binahe jeder Biotoptyp ist geeignet als Habitat für Tierarten mit den entsprechenden Lebensraumsprüchen. Besondere Bedeutung haben hierbei Habitatstrukturen, die sich als Lebensraum

für gefährdete Tierarten oder für Arten mit differenzierteren Lebensraumsprüchen (sog. planungsrelevante Arten) eignen. Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen insbesondere aus dem Verlust solcher Lebensräume sowie aus Störungen, die zur Aufgabe von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen.

Seit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzrecht ist zudem die Beachtung des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 und 45 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist für nach den Vorschriften des BauGB zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, Vorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplans, Vorhaben im Innenbereich) die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen. Es ist zu ermitteln, ob durch die Planung gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) verstoßen wird und ggf. naturschutzfachliche Ausnahmeveraussetzungen nach § 45 BNatSchG festzustellen sind.

3.6.1 Bestandssituation

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der eher geringwertigen Strukturen im Plangebiet und dessen Umgebung wurde zur frühzeitigen Beteiligung auf faunistische Erfassungen verzichtet und die Bedeutung des Gebietes auf Basis einer Potentialanalyse, d. h. einer theoretischen Analyse anhand der vorhandenen Strukturen abgeschätzt.

Als Grünlandfläche im Osten des Plangebietes besteht eine grundsätzliche Lebensraumeignung für offenlandbewohnende Vogelarten. Aufgrund der räumlichen Nähe zur östlich angrenzenden Siedlung und den Straßen *Heidestraße* im Norden und *Burgenblick* im Südosten sowie zum bestehenden Betrieb im Westen ist allerdings nicht davon auszugehen, dass störungsempfindliche Arten die Fläche als Brutstätte oder als essenziellen Nahrungsraum nutzen. Vogelbruten im Bereich des betroffenen Grünlands sind bei Weidenutzung zudem unwahrscheinlich. Im Gebiet liegen keine potenziellen Brut- oder Sommerquartiere für Fledermäuse in Form von älteren Gehölzbeständen vor. Eine Jagdnutzung durch Fledermäuse ist möglich. Ein Amphibienvorkommen ist eher unwahrscheinlich, da keine potenziellen Laichgewässer und geeignete Lebensraumstrukturen von der Planung betroffen sind. Eine Bedeutung als Teillebensraum für Wanderbewegungen kann nicht ausgeschlossen werden.

3.6.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote im Zusammenhang mit Vorhaben der Bauleitplanung ist Folgendes festzustellen:

Tötungs- und Verletzungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

Für die zu beseitigenden Gehölze nördlich und östlich des Betriebes gilt gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ein Beseitigungsverbot im Zeitraum zwischen März und September, d. h. außerhalb des Vogelbrutzeitraums. Damit ist einer Tötung vorgebeugt. Sollten entgegen der prognostizierten Erwartungen Brutversuche auf der betreffenden Grünlandfläche erfolgen, so kann einem Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot vorgebeugt werden, indem eine Baufeldräumung vor Beginn der Brutzeit bzw. nach der Vogelbrutzeit erfolgt. Die zulässige Bauzeit für eine Baufeldräumung liegt damit im Zeitfenster von Oktober bis Februar. Im Falle eines anderen Zeitpunktes wäre unmittelbar vor den Räumungsarbeiten durch einen Gutachter zu prüfen, ob eine Vogelbrut auf der Fläche und/oder in den Gehölzen nördlich und östlich des jetzigen Betriebsgebäudes stattfindet. Bei negativem Befund ist ein Abweichen der Bauzeitenbeschränkung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Es ist untersagt, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich aufgrund der Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Hierzu zählen auch Scheuchwirkungen durch Silhouettenwirkungen neuer Gebäude.

Aufgrund der Nähe zur Siedlung und zur angrenzenden Gewerbefläche ist davon auszugehen, dass im Falle von Vogelbruten keine störungsempfindlichen Arten betroffen sind und dass ein Ausweichen auf andere Brutplätze möglich ist. Der Erhaltungszustand lokaler Populationen ist für keine potentiell vorkommende Vogelart gefährdet.

Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG: Verboten ist die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der streng geschützten Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten (Nr. 3) sowie wild lebender Pflanzen des Anhangs IV FFH-Richtlinie (Nr. 4). Ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore unterliegen dem Wortlaut des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nach nicht dem Schädigungsverbot. Ein Verstoß liegt aber dann vor, wenn durch Betroffenheit dieser Funktionen auch die Funktion einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte vollständig entfällt. Entsprechende Teillebensräume sind dann sogenannte essentielle Habitatelemente/-bestandteile. Dies ist z.B. der Fall, wenn eine Aufgabe von Brutplätzen durch die Verschlechterung des Nahrungsangebotes verursacht wird.

Bei der überplanten Fläche ist nicht von einer Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte oder als sonstiger essentieller Habitatbestandteil für planungsrelevante Arten auszugehen. Ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot ist nicht zu befürchten.

Fazit: Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Größe, Lage und Struktur der Plangebietsfläche keine anspruchsvolleren Tierarten vorkommen, das Plangebiet somit eine geringe/allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere aufweist und dadurch keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten sind.

3.7 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. Eine weitere Beurteilungsgrundlage des Schutzgutes Klima/Luft ist die aktuelle Luftbelastung mit Schadstoffen.

3.7.1 Bestandssituation

Die nachfolgenden Angaben beruhen auf das NIBIS Informationssystem des Landes Niedersachsen zum Klima und Klimawandel. Das Land Niedersachsen bietet Prognosedaten auf Basis verschiedener Szenarien (RCP-Szenarien) an, die auf verschiedenen Annahmen zu Bevölkerungsentwicklung und Energieverbrauch in der Zukunft (bis 2100) beruhen.

Gemäß NIBIS Kartenserver betrug der Niederschlag im Referenzbereich 1991-2020 im Jahresmittel 772 mm. Die Jahresmitteltemperatur lag zu dieser Zeit bei 10 °C. Im Zuge des Klimawandels wird in der näheren (2021-2050) und fernerer Zukunft (2071-2100) eine Zunahme des Niederschlags und der Temperatur prognostiziert.

Als Grünlandfläche hat das Teilgebiet eine geländeklimatologische Bedeutung als Kalt- und Frischluftproduzent. Im Hinblick auf die Lage am Siedlungsrand entfaltet die Grünlandfläche eine positive Wirkung auf die Siedlungsräume. Von einer Vorbelastung hinsichtlich des Schutzgutes Luft ist nicht auszugehen.

3.7.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch Überbauung und Versiegelung der Fläche ist von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima auszugehen. Es besteht teilweise eine siedlungsklimatische Bedeutung der Fläche, welche durch die Planung beeinträchtigt wird. Nach Umsetzung der Planung wirkt die ehemalige Grünlandfläche nicht mehr als Kaltluftentstehungsgebiet. Vorkehrungen, um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, werden durch die Festsetzung von Dachbegrünungen getroffen. Die Dachbegrünung wirkt aufgrund der Verdunstungsleistung im Sommer kühlend und somit klimaregulierend für den Nahbereich der Gründächer. Ferner besteht eine Filterwirkung für Staub- und Schadstoffpartikel.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen wie Dachbegrünung, Pflanzgebote an den Plangebietsgrenzen und auf größeren Stellplatzflächen werden zusätzliche Auswirkungen auf das Lokalklima durch Vergrößerung der möglichen Versiegelung gemindert.

Statt Dachbegrünung können (Teil-) Flächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (PV-Anlagen und Anlagen der Solarthermie) genutzt werden.

Unter Berücksichtigung aktueller Heiz- und Dämmstandards ist davon auszugehen, dass das Baugebiet keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die aktuellen Klimaschutzziele ausübt, insbesondere wenn auch auf die empfohlenen Photovoltaikanlagen zur Energie- und Wärmeerzeugung zurückgegriffen wird.

Insgesamt ist unter Beachtung der o. g. Vorkehrungen von einer allgemeinen Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft auszugehen.

3.8 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 Beeinträchtigungen¹³.

3.8.1 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von Gewerbe bzw. Wohnsiedlung zur freien Landschaft im Nordwesten. Begrenzende Strukturen sind die *Heidestraße* im Norden, die Wohnbebauung an der Straße *Burgenblick* im Osten, die Wohnbebauung am *Immenweg* im Süden und die *Oldendorfer Straße* im Westen. Lineare Gehölzstrukturen entlang der *Oldendorfer Straße* bleiben als prägende Landschaftselemente erhalten. Die jungen Gehölze entlang der gewerblichen Nutzung in nördliche und östliche Richtung gehen hingegen verloren.

Somit ist insgesamt von einer allgemeinen Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

3.8.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Umsetzung des Vorhabens gehen Gehölzstrukturen verloren, welche aber durch den gültigen Bebauungsplan nicht vorgesehen waren und somit nicht prägend sind. Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich durch die weitere Versiegelung. Die im Bebauungsplan festgelegte Umgrenzung der Flächen mit Bäumen und Sträuchern entlang des Geltungsbereiches wirkt aber sichtverschattend und somit mindernd. Die festgesetzte Dachbegrünung bewirkt nicht nur eine ökologische und klimatische Aufwertung des Gebietes, sondern erweckt auch einen möglichst naturnahen Eindruck und gewährleistet eine Eingriffsminderung in das Landschafts- und Ortsbild. Die Planung führt zu keiner weiteren Veränderung des bestehenden stark versiegelten Ortsbildes.

¹³ 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.

3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3.9.1 Bestandssituation

Unter Kulturgütern werden an dieser Stelle im Wesentlichen Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, charakteristische Stadt- und Ortsbilder und historische Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart (z. B. Landwehren, Wallhecken, Wölbäcker, traditionelle Wegebeziehungen) im Sinne eines eher umweltspezifischen Denkmalschutzes und historischen Landschaftsschutzes verstanden. Ein Vorkommen bedeutsamer Kulturgüter ist nicht bekannt. Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden.

Unter Sachgütern werden vom Menschen geschaffene körperliche Gegenstände gefasst, deren Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Darunter fallen Bauwerke mit einer hohen funktionalen Bedeutung für die Allgemeinheit wie Gebäude, Brücken, Verkehrswege, ggf. bewegliche Gegenstände sowie sonstige funktional oder kulturhistorisch bedeutsame Objekte, die nicht gesetzlich geschützt sind. Sachgüter von besonderer Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen.

3.9.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Insgesamt ist von einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter auszugehen.

3.10 Schutzfläche Fläche

Mit Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der EU vom 15.05.2014 in deutsches Recht wurde über die BauGB-Novelle 2017 das Schutzgut „Fläche“ in den Prüfkatalog der Umweltprüfung aufgenommen. Im Vordergrund steht hier der flächensparende Umgang mit Grund und Boden, wie er bereits in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vorgesehen ist. Die andauernde Flächeninanspruchnahme durch Ausweitung von Verkehr und Siedlungsnutzungen belastet Umwelt und noch verbliebene natürliche Lebensräume. Mit dem 30-ha-Ziel der Bundesrepublik Deutschland wird ein Maßstab für nachhaltige Entwicklung in Stadt und Land durch sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche gesetzt, der nun auch konkret in der Umweltprüfung zu berücksichtigen ist. Auf diesem Wege besteht die Möglichkeit, dem Freiraumschutz durch eine intensivere Beleuchtung ein stärkeres Gewicht einzuräumen.

Eine standardisierte Bewertungsmethodik für die Umweltprüfung z. B. anhand von Flächeninanspruchnahme, Nutzungseffizienz (Versiegelungsanteil, Dichtewerte) und Flächennutzungsqualität liegt derzeit (noch) nicht vor (vgl. z.B. REPP. A. & W. DICKHAUT 2017). Eine Bewertung könnte sich nach REPP & DICKHAUT (2017) anhand der vorgenannten Kriterien orientieren an:

- dem Anteil der Flächenneuanspruchnahme an einem (noch zu definierenden) quantitativen kommunalen Flächenkontingent für Siedlungs- und Verkehrsflächen gemessen am 30-ha-Ziel der Bundesregierung (Neuanspruchnahme gemessen am Bedarf und unter Berücksichtigung verfügbarer Innenentwicklungspotentiale, Flächenzertifikate),
- der Nutzungseffizienz (Versiegelungsanteil, Dichtewerte z. B. anhand von Wohneinheiten/ha oder Orientierungswerten für GFZ),
- der Flächennutzungsqualität (Konfliktbewertung anhand des Konfliktpotentials für die mit der Flächennutzung in Verbindung stehenden Schutzgüter).

Wesentliche Planungsebene dürfte insbesondere im Hinblick auf den erstgenannten Punkt bereits die übergeordnete Ebene der Flächennutzungsplanung (sowie weiterhin übergeordnete Planungen wie die Regionalplanung mit Strategischer Umweltprüfung) sein. Auf Ebene der Bebauungsplanung erfolgt die Abprüfung von Nutzungseffizienz und Flächennutzungsqualität im konkreten Fall.

Die vorliegende Planung dient der vergleichsweise kleinflächigen Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebietes. Dahingehend stellt sie zwar eine Flächenneuanspruchnahme dar, die den Erhaltungszielen des Schutzgutes Fläche zunächst einmal entgegensteht. Für den Änderungsbereich besteht bereits jetzt planungsrechtlich eine Ausweisung als Gewerbe- und Mischgebiet, die aber

aktuell noch nicht in Anspruch genommen wurde. Es würde demnach mit der Änderung zu einer Befestigung von zusätzlich rund 3170 m² unbefestigter Fläche kommen. Bei der überplanten Fläche handelt es sich nicht um einen Bereich von hervorzuhebender Nutzungsqualität (siehe Kapitel zu den einzelnen Schutzgütern).

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche sind somit gering.

3.11 Wechselwirkungen

Im ökosystemaren Wirkungsgefüge bestehen zahlreiche mögliche Schnittstellen und gegenseitige Beeinflussungen zwischen den Schutzgütern der Umweltprüfung wie auch innerhalb von Schutzgütern. Schutzgüter sind demnach nicht isoliert zu betrachten, sondern auch im funktionalen Beziehungsgeflecht der biotischen und abiotischen Schutzgüter im Plangebiet und darüber hinaus.

Das Plangebiet ist derzeit als Gewerbe- und Grünfläche genutzt. Folgende Wechselwirkungen in Bezug auf die Planung vor allem von Bedeutung:

- Boden als Pflanzenstandort, Lebensraum, Ort der Grundwasserneubildung, Schadstoffpuffer
- Boden/Pflanze mit klimatischer Ausgleichsfunktion
- Gehölze als Lebensraum, Ort der Frischluftproduktion
- Grundwasserneubildung auf der Fläche mit Wirkung auf wassergeprägte Biotope des Umfeldes

Da vorhabenbedingte Auswirkungen auf ein Schutzgut auch Folgewirkungen für andere, in Wechselwirkung stehende Schutzgüter haben können, sind Wechselwirkungen auch im Rahmen der Wirkungsanalyse zu betrachten. So sind aufgrund der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern auch indirekte Wirkungen, kumulative Auswirkungen und eventuelle Wirkungsverlagerungen zwischen Schutzgütern zu prüfen. Soweit planungsrelevant wurden mögliche Umweltauswirkungen auf diese Wechselwirkungen bereits bei der Betrachtung der betroffenen Schutzgüter in den vorangehenden Kapiteln einbezogen.

3.12 Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB

Im Zuge raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sind diese gemäß § 50 Satz 1 BImSchG so zu verorten, dass betriebs- oder unfallbedingte schädliche Umwelteinwirkungen auf wichtige Gebiete für die Funktionen Wohnen, öffentliche Nutzung (Gebiete/Gebäude), Verkehr, Freizeitnutzung und Naturschutz soweit wie möglich vermieden werden. Unbeschadet dieser Vermeidungsvorgabe sind gemäß Anlage 1 zum BauGB Auswirkungen zu beschreiben, die durch die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Zum aktuellen Planungsstand sind keine konkreten Details zur Anfälligkeit zulässiger Vorhaben für Unfälle und Katastrophen bekannt.

4. **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen**

Möglichkeiten zu Vermeidung, Minderung, Ausgleich:

Im Zusammenhang mit den zu prognostizierenden Umweltauswirkungen werden Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung schutzgutbezogen in Kapitel 3 benannt und nachfolgend zusammenfassend und nach baubedingten und anlagen-/betriebsbedingten Auswirkungen getrennt dargestellt.

Baubedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter lassen sich bereits in großem Maße durch technische Vorkehrungen und Berücksichtigung der anerkannten Regeln der modernen Technik vermeiden. Hierzu zählen:

- Minimierung der durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen bei möglichst sparsamem Einsatz
- Vorkehrungen zur Verhinderung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen im Zuge der Bauarbeiten, v.a. Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit

- wassergefährdenden Stoffen (Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen nur auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen und nicht im Nahbereich von Oberflächengewässern und ggf. freigelegtem Grundwasser)
- sachgerechter Umgang mit dem Boden/Bodenschutz unter Einhaltung einschlägiger Normen und Vorschriften wie DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial), DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben):
 - Oberboden und Bodenaushub sind soweit möglich im Plangebiet wiederzuverwenden. Überschüssiger/nicht-verwendbarer Boden (Ober-/Unterboden) wird abgefahren.
 - fachgerechter Abtrag, Zwischenlagerung und Sicherung des Oberbodens getrennt vom Rohboden und abseits des Baustellenbetriebs;
 - Lagerung von Bodenaushub in Mieten: möglichst ortsnah, schichtgetreu, vor Witterung und Wassereinstau geschützt und von möglichst kurzer Dauer;
 - Gestaltung der Bodenmieten zum Schutz vor Vernässung und anaeroben Verhältnissen: möglichst steile Flanken, Oberseiten möglichst mit mindestens 4° Böschungsneigung zum ungehinderten Abfluss von Niederschlagswasser, maximal 2 m Schütthöhe bei Oberboden bzw. 3 m Schütthöhe bei Unterboden,
 - keine Befahrung und Verdichtung der Bodenmieten;
 - bei Lagerung in einem Zeitraum von > 6 Monaten geeignete Zwischenbegrünung der Bodenmieten;
 - möglichst Vermeidung einer Vermischung von Böden unterschiedlicher Herkunft und/oder mit unterschiedlichen Eigenschaften;
 - Beachtung einer ausreichenden Abtrocknung des Bodens vor Ausbau → Erdarbeiten möglichst in der niederschlagsarmen Zeit/bei trockener Witterung; dies gilt im Hinblick auf die Gefahr von Strukturschäden insbesondere für verdichtungsempfindliche Böden;
 - Beschränken der Arbeitsflächen auf das notwendige Maß, angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden;
 - Ausbau von Unterboden möglichst ohne Zwischenbefahren,
 - im Bereich der zukünftigen Grünfläche Beschränkung der Erdarbeiten auf das Nötigste,
 - Vermeidung von Strukturschäden bei verdichtungsempfindlichen Böden: Schutz vor mechanischen Belastungen (Einsatz von Stahlplatten/Baggermatten) und besondere Beachtung von Witterung und Feuchtegehalt im Boden
 - fachgerechter Einbau/Wiedereinbau von Bodenmaterial nach Beendigung der Bauarbeiten: horizontweiser und möglichst schichtgetreuer Einbau (mindestens: Oberboden auf Unterboden), kein Befahren des neu aufgetragenen Bodens, möglichst nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrocknetem Boden, fachgerechte Tiefenlockerung des Unterbodens zur Wiederherstellung verdichteter Bereiche vor Wiederaufbringen von Oberbodenmaterial, möglichst direkte Begrünung des aufgebrauchten Materials.
 - Bei Bauzeit innerhalb der Brutzeit: Kontrolle der Eingriffsfläche vor Baumaßnahmen auf Anwesenheit von Vögeln
 - Schutz zu erhaltender Gehölze gemäß RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) / DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) während des Baustellenbetriebs;
 - Erforderlicher Schnitt und Räumung von Gehölzen haben entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG insbesondere zum Schutze brütender Vögel vor dem 01. März. bzw. nach dem 30. September eines Jahres zu erfolgen. Diese Vermeidungsmaßnahme ist zwingend zu beachten, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Eine Ausnahme von dieser Maßnahme kann eingeräumt werden, wenn im Rahmen einer fachgutachterlichen Kontrolle der Nachweis erbracht wird, dass alle Brutvögel ihre Brut an den auf dem Gelände vorhandenen Gehölzen beendet haben, bzw. derzeit keine Brut vorliegt.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sollen durch nachfolgende festgesetzte Maßnahmen vermieden oder gemindert werden:

- Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern für den Bereich südlich des Mischgebietes

- Verpflichtende Dachbegrünung mit Verwendung geeigneter heimischer Wildkräuter: positive Effekte auf Siedungsklima (kühlende Wirkung durch Verdunstungskälte), Ortsbild und Ökologie (Schutzgüter Klima, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt)
- Verwendung standortheimischer Gehölze
- Begrünte Stellplätze
- Belastungen von Insekten und Fledermäuse werden über eine entsprechende Festsetzung zur nächtlichen insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung minimiert

Empfehlungen:

- Regenwasserbewirtschaftung: Nutzung von Regenwasser zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs, Versickerung von Regenwasser auf versickerungsfähigen Flächen, in Mulden sowie in Mulden-Rigolensystem mit Stauvolumen zur Stärkung des natürlichen Wasserkreislaufs und zum Schutz vor Überflutung
- Zur Erzeugung von Wärme und Kälte aus der Umgebungsluft wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe empfohlen
- Dämmung industrieller Anlagen bzw. Anlagenteilen zur Steigerung der Energieeffizienz empfohlen (ggfs. beratende Unterstützung)
- Stromtankstelle: Ladestation für Elektromobile

4.1 Vorläufige Eingriffsbilanzierung

Trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gehen mit Umsetzung der Planung ökologische Wertigkeiten im Plangebiet verloren. Die Bewertung und Bilanzierung des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs erfolgt nach dem Osnabrücker Modell des Landkreises Osnabrück von 2016. Die Eingriffsbilanzierung betrachtet die ökologischen Wertigkeiten vor und nach Umsetzung der Planung. Anhand vorgegebener Wertspannen für jeden Biotoptyp (Wertskala von 0,0 bis maximal 5,0) werden der derzeitige ökologische Wert der betroffenen Fläche (sog. Eingriffsflächenwert) und der ökologische Wert der Planung (sog. Kompensationswert) ermittelt. Eine Gegenüberstellung der Gesamtwertigkeiten von Bestand und Planung ergibt das Wertdefizit, welches entsprechend durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

Aufgrund der Versiegelung von bisher als Grünfläche genutzter Fläche gehen mit der Umsetzung der Planung ökologische Wertigkeiten verloren. Nachfolgend wird das Vorhaben nach dem Osnabrücker Modell bilanziert:



Abb.: Gegenüberstellung gültiges Planungsrecht – 1. Änderung

Die Bewertung des Bestandes erfolgt nach dem bestehenden Bebauungsplan „Oldendorfer Heide – Neufassung“ entsprechend der dortigen Festsetzungen. Die Bewertung des geplanten Zustandes ergibt sich aus dem geplanten Änderungsbereich des Bebauungsplanes. Das bestehende Planungsrecht wird somit dem geänderten Planungsrecht gegenübergestellt. Dabei zu beachten ist, dass innerhalb des Gewerbegebietes eine Versiegelung von 90 % möglich ist, da die Grundflächenzahl in solchen Gebieten durch Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie die GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Da auf etwa 10 % der Fläche Pflanzgebote bestehen, wird gewährleistet, dass dort Bodenfunktionen erhalten bleiben.

Code	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Wertspanne [WE/m ²]	Wertfaktor [WE/m ²]	Werteinheiten [WE]
	Gewerbegebiet GRZ 0,5	14.564			
HSE	davon Pflanzgebot entlang <i>Oldendorfer Straße</i>	1.140	1,6 - 2,0	1,80	2.052
HSE	davon übriges Pflanzgebot	3.793	1,6 - 2,0	2,00	7.586
	davon Versiegelung (max. 75 %)	9.631		0,00	0
	Mischgebiet GRZ 0,3	3.748			
	davon Versiegelung (max. 45 %)	1.687		0,00	0
PHZ	davon Freiflächen (Hausgarten; min. 55 %)	2.061	0,6 - 1,5	0,60	1.237
	Straßenverkehrsfläche	2.050	0	0,00	0
Σ		20.362			10.875

Planung

Code	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Wertspanne [WE/m ²]	Wertfaktor [WE/m ²]	Werteinheiten [WE]
	Gewerbegebiet GRZ 0,8 zzgl. Überschreitung	16.184			
	Versiegelung (ca. 90 %)	14.566		0,00	0
	Freiflächen (ca. 10 %)	1.560			
HSE	davon Pflanzgebot (6 m Breite)	1.211	1,6 - 2,0	2,00	2.422
HSE	davon Pflanzgebot (2 m Breite)	349	1,6 - 2,0	1,70	593
	Mischgebiet GRZ 0,4	3.054			
	davon Versiegelung (max. 60 %)	1.832		0,00	0
PHZ	davon Freiflächen (Hausgarten; min. 40 %)	1.222	0,6 - 1,5	1,00	1.222
HSE	private Grünfläche mit Erhaltungsgebot	533	1,6 - 2,0	1,90	1.013
	Straßenverkehrsfläche	141	0	0,00	0
FGZ	Fläche für Wasserwirtschaft (Graben)	435	1,0 - 1,5	1,30	566
Σ		20.347			5.250
Bilanz Planung - Bestand					5.625

Die Bilanzierung ergibt in der Gebenüberstellung von Eingriffsflächenwert (Bestand) und Kompensationswert (Planung) einen Kompensationsbedarf von rund 5600 Werteinheiten. Dieses Defizit ist entsprechend durch externe Maßnahmen zu kompensieren. Eine weitere Klärung erfolgt zur öffentlichen Auslegung.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Referenzliste der verwendeten Quellen

Zu Grunde liegende Fachgutachten:

Schalltechnische Voruntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oldendorfer Heide“ Neufassung (Gewerbe-lärm), Projekt-Nr. 22-078-03, RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand: 19.07.2023

Verwendete Datenquellen und Arbeitsgrundlagen:

(Abruf Internetquellen soweit nicht anders angegeben: 02/2024)

Interaktive Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Natur&bgLayer=TopographieGrau>

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
Themenkarten: Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 mit Auswertekarten (Bodenfruchtbarkeit, Bodenwasserhaushalt, Bodenverdichtung, Suchräume für schutzwürdige Böden in Niedersachsen), Bodenschätzungskarte 1 : 5.000, Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 200.000 (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1 : 50 000 – Mittlere jährliche Grundwasserneubildungsrate 1981 - 2010, Methode mGROWA22, Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung

Landkreis Osnabrück (2016): Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück von 2004:
<http://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver?project=rrop&client=flexjs>

Umweltatlas des Landkreises Osnabrück: <http://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver?project=ua&client=core>

Sonstiges:

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

Repp, A. & W. Dickhaut (2017): „Fläche“ als komplexer Umweltfaktor in der Strategischen Umweltprüfung? Begriffliche Komponenten , gegenwärtige Bewertungspraxis und Optionen einer Ausgestaltung als Schutzgut. In: UVP-report 31 (2): 136-144

5.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gegenstand des Monitoring gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen durch Umsetzung der Planung. Mit Hilfe des Monitorings sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig erkannt und abgewendet werden. Auch Vollzugsdefizite in der ordnungsgemäßen Durchführung und Entwicklung der geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen stehen mit unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen in Verbindung und sollten dem Überwachungskonzept obliegen. Verantwortlich für die frühzeitige Erkennung nachteiliger Umweltauswirkung bei Plandurchführung ist die Gemeinde. Den Behörden obliegt in diesem Zusammenhang eine Informationsschuld. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens unterrichten die Fachbehörden demnach die Gemeinde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB, sobald sie anhand bestehender Überwachungssysteme nachteilige Umweltauswirkungen bemerken. Erhält die Gemeinde davon Kenntnis, wird sie entsprechend darauf reagieren.

Im Rahmen des vorliegenden Vorhabens vorrangig zu beobachten sind:

- Vermeidung baubedingter Verstöße gegen die Grundsätze des Bodenschutzes: Überwachung durch die Bauleitung während der Bauphase
- Vermeidung von baubedingten Belastungen des mit geringem Schutzpotenzial überdeckten Grundwassers: Überwachung durch Bauleitung während der Bauphase,
- Einhaltung der Vorgaben zum Baumschutz: Überwachung durch Bauleitung während der Bauphase,
- Nach Abschluss der baulichen Maßnahmen kontrolliert die Gemeinde deren ordnungsgemäße Durchführung unter Beachtung der im Umweltbericht genannten Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung anlage-/betriebsbedingter Umweltauswirkungen
- Die Gemeinde trägt Sorge für eine dauerhafte Funktionsfähigkeit der externen Kompensationsmaßnahmen (Kontrolle im Zuge der Unterhaltungsmaßnahmen)

Im Übrigen wird zur möglichst frühzeitigen Abwendung eventueller unvorhergesehener Umweltauswirkungen auf die Bringschuld der Fachbehörden verwiesen, die mittels bestehender Überwachungs-routinen und/oder im Falle von Auffälligkeiten entsprechende Hinweise an die Gemeinde weiterleiten sollen.

III. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans „Oldendorfer Heide“ Neuaufstellung 1. Änderung beschlossen.

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

2. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Melle in seiner Sitzung am beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung 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. Beteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am die Veröffentlichung des Bebauungsplans „Oldendorfer Heide“ Neuaufstellung 1. Änderung mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Entwurfsbegründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. 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 „Oldendorfer Heide Neufassung 1. Änderung 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 Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Melle, den

Die Bürgermeisterin

.....
(Jutta Dettmann)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 19. März 2024
Bu/Su/KI-9383.011

.....
(Der Bearbeiter)

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