



## LANDKREIS OSNABRÜCK

### Flächennutzungsplan, 23. Änderung („Raiffeisen Altenmelle“)

### Begründung

**Entwurf zur förmlichen Beteiligung  
nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Projektnummer: 221337  
Datum: 2024-04-23

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren / Stellungnahmen .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	4
4.2	Flächennutzungsplan .....	5
4.3	Bebauungspläne .....	5
4.4	Kommunales Einzelhandelskonzept .....	5
4.5	Raumordnerische Beurteilung .....	6
4.6	Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung .....	6
<b>5</b>	<b>Standortbegründung .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte .....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>9</b>
8.1	Umweltprüfung .....	9
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	9
8.3	Besonderer Artenschutz .....	10
8.4	Klimaschutz / Klimaanpassung .....	10
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>10</b>
9.1	Gewerbliche Schallimmissionen .....	10
9.2	Geruchsmissionen .....	10
<b>10</b>	<b>Abschließende Erläuterungen .....</b>	<b>11</b>
10.1	Altlasten / Kampfmittel .....	11
10.2	Denkmalschutz .....	11
<b>11</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....</b>	<b>11</b>

#### GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

- Umweltbericht (IPW; 2024-04-24)

#### ANLAGEN

- Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten (Cima; 2022-02-07)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW; 2022-02-09)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung inkl. Versickerungsnachweis (IPW; 2024-04-22)
- Immissionsschutzgutachten (LWK; 2022-04-13)

Sofern die o.g. Unterlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Stadt Melle, Schürenkamp 16, 49324 Melle (Telefon: 05422 965-0, E-Mail: [info@stadt-melle.de](mailto:info@stadt-melle.de)) eingesehen bzw. angefordert werden.

---

**Bearbeitung:**

Wallenhorst, 2024-04-23  
Proj.-Nr.: 221337

Dipl. Ing. Moritz Richling

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**  
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner  
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88  
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

## 1 Planungsanlass und -erfordernis

Es bestehen konkrete Absichten, den bereits am Standort Werkstraße vorhandenen Einzelhandelsmarkt (Bau- und Gartenfachmarkt) unter Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche an einen verkehrsgünstigeren und kundenorientierteren Standort in räumlicher Nähe unmittelbar an der Borgholzhausener Straße zu verlagern.

Der bestehende Markt genügt nicht mehr den zeitgemäßen Ansprüchen und muss dringend neu aufgestellt werden. Die langfristige Standort- und Arbeitsplatzsicherung bedarf der Vergrößerung der Verkaufsfläche und somit auch des Parkplatzangebots. Im Übrigen werden aufgrund der derzeitigen gravierenden Veränderungen in der Landwirtschaft zusätzliche Lagerflächen für die Disposition und Logistik von Stückgutware benötigt, die im Bestand des Altmarktes teilweise realisiert werden können, sobald der Neubau bezugsfähig ist.

Die konkreten Bauabsichten sind im derzeitigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich nicht genehmigungsfähig (keine privilegierte Nutzung i.S.v. § 35 BauGB). Aus diesem Grund soll Baurecht durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

In der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle ist das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Als Grundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan daher geändert.

Die Planung liegt im öffentlichen Interesse, da die langfristige Standort- und Arbeitsplatzsicherung und somit auch die Kaufkraftbindung in den Sortimenten des Marktes für das Mittelzentrum Melle der Vergrößerung der Verkaufsfläche und auch des Parkplatzangebots bedürfen.

## 2 Verfahren / Stellungnahmen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am ..... beschlossen, diese Flächennutzungsplanänderung durchzuführen. Im Parallelverfahren wird auf Antrag des Vorhabenträgers der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Raiffeisen Altenmelle“ aufgestellt.

Diese Flächennutzungsplanänderung wird im zweistufigen Regelverfahren mit einer Umweltprüfung und mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer anschließenden einmonatigen förmlichen Beteiligung aufgestellt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am ..... die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit ist diese Gelegenheit zur Äußerung nicht genutzt worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... über die Planung unterrichtet und zu einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert worden. Seitens dieser Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine grundlegenden Einwendungen gegen diese vorbereitende Bauleitplanung geäußert worden. Die Anregungen und Hinweise, so sie denn diese vorbereitende Bauleitplanung betrafen, sind soweit wie möglich berücksichtigt worden.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle am ..... dem Entwurf zugestimmt und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Diese förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wird durch Veröffentlichung des Entwurfs mit Begründung im Internet in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung abzugeben

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung sind mit Schreiben vom eingeholt ..... worden.

### **3 Bestandssituation**

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage von Altenmelle, Stadtteil Melle-Mitte, umfasst vornehmlich die unbebauten Flächen am bestehenden Betriebsgelände der Raiffeisen Waren genossenschaft Osnabrücker Land eG unmittelbar südlich der Werkstraße und östlich der Borgholzhausener Straße (L93) und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine mit Gehölzen bestandene Hecke.

Das direkte Umfeld ist durch die bestehenden baulichen Anlagen der Raiffeisen Waren genossenschaft Osnabrücker Land eG einschließlich bestehendem Bau- und Gartenfachmarkt gewerblich vorgeprägt. Im näheren Umfeld befinden sich weitere Gewerbebetriebe (insb. Schomäcker Federnwerk GmbH) sowie Wohnbebauung östlich der Borgholzhausener Straße und südlich der Nachtigallenstraße. Eine ÖPNV-Anbindung befindet sich mit der Haltestelle „Altenmelle Schomäcker“ in ca. 250 m Nähe. Diese wird regelmäßig bedient.

## **4 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation**

### **4.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 2004 (RROP 2004) ist die Stadt Melle aufgrund der Vorgaben aus dem Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum und als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten eingestuft (RROP 2004, Abschnitt D1.6 - 02, S. 31).

Mittelzentren haben hiernach „zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen“ (RROP 2004, Abschnitt D1.6 - 01, S. 31). Die mittelzentralen Versorgungsfunktionen konzentrieren sich in Melle-Mitte.

Das Plangebiet ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohem, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (D 3.2 02) dargestellt. Im Rahmen der vorbereiteten Bauleitplanung ist durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen für das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Melle allerdings bereits eine grundsätzliche Abwägungsentscheidung darüber getroffen worden, dass diese Flächen der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen sollen. Im Übrigen soll der Markt dem Verkauf vornehmlich dem Verkauf von Artikeln mit engem Bezug zur Landwirtschaft dienen.

Die angrenzende Borgholzhausener Straße ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung ausgewiesen. In der Borgholzhausener Straße sind hier zudem eine vorhandene Fernwasserleitung sowie eine Rohrfernleitung (Gas) dargestellt.

Innerhalb des zusammenhängend bebauten Ortsteils westlich der Borgholzhausener Straße ist ferner ein herausgehobener Einzelhandelsbereich ausgewiesen.

## **4.2 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Melle als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

## **4.3 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

Für die Flächen auf der gegenüberliegenden Seite der Borgholzhausener Straße“ liegt der Bebauungsplan „Altenmeller Heide“ vor, der im Januar 1981 rechtsverbindlich geworden ist. Für die angrenzenden Flächen setzt dieser Bebauungsplan ein Mischgebiet mit Ausnutzungsziffern von 0,4 (Grundflächenzahl) und 0,7 (Geschossflächenzahl), einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse (zwei) sowie einer offenen Bauweise fest.

## **4.4 Kommunales Einzelhandelskonzept**

Die Stadt Melle hat zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben auf Bundes- und Landesebene ein kommunales Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeitet.

In diesem Konzept werden „Zentrale Versorgungsbereiche“ ausgewiesen und anhand der Typen „Hauptzentrum“ (Innenstadt) sowie „Stadtteilzentrum“ differenziert; außerdem werden

„Fachmarkt-Agglomeration“ definiert. Daneben werden solitäre Nahversorgungsstandorte sowie solitäre Fachmarktstandorte (ab 800 m<sup>2</sup> VK) aufgeführt.

Das Konzept umfasst auch die Erarbeitung einer spezifischen, auf die Stadt Melle angepassten Sortimentsliste (Meller-Liste).

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde im Jahr 2012 beschlossen. Es ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept ist das Plangebiet kein Bestandteil eines Zentralen Versorgungsbereichs.

Das Einzelhandelskonzept wird derzeit fortgeschrieben. Ein Abschluss ist in 2023 vorgesehen.

#### **4.5 Raumordnerische Beurteilung**

Die Untere Landesplanungsbehörde beim Landkreis Osnabrück hat mit Schreiben vom 14.03.2022 folgendes Ergebnis des Verfahrens zur Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit dieser großflächigen Einzelhandelserweiterungen festgestellt:

*„Die geplante Verlagerung und Erweiterung des Raiffeisenmarktes in der angedachten Größenordnung entspricht unter Zugrundelegung des RROP 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 sowie des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.“*

Der Landkreis Osnabrück weist ferner darauf hin, dass aber zwingend die Nachnutzung des bisherigen Marktes für den Verkauf im ähnlichen Sortiment an Endverbraucher auszuschließen ist (etwa durch vertragliche Regelung mittels städtebaulichen Vertrags oder Beantragung einer Nutzungsänderung).

#### **4.6 Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung**

Der Rat der Stadt Melle hat am 17.12.2019 in Anlehnung an die Grundsätze der Bauleitung aus § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen:

*„Aktuelle und zukünftige Gewerbegebietsentwicklungen sind sowohl bei Neuplanungen wie auch bei Erweiterungen auf Aspekte der Nachhaltigkeit auszurichten. Ziel ist es, durch eine nachhaltige Planung eine Balance zwischen ökologischem, ökonomischem und sozialem Nutzen für Gewerbeflächen zu entwickeln und daraus ein innovatives Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung abzuleiten. Dabei ist die Zusammenarbeit mit externen Partnern zu suchen, z.B. mit der Deutschen Stiftung Umwelt (DBU).“*

Aufbauend auf diesen Ratsbeschluss ist am Beispiel des Gewerbeparks grüne Kirchbreite ein Konzept zur nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung in Abstimmung mit der Osnabrücker Land-Entwicklungsgesellschaft mbH als dortiger Projektpartnerin durch die Zero Emission GmbH erarbeitet worden.

Dieses Konzept ist vom Rat der Stadt Melle auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als städtebauliches Entwicklungskonzept am 24.03.2021 mit Selbstbindung beschlossen worden und soll bei allen zukünftigen Bauleitplanverfahren angewendet werden. Dabei sollen die empfohlenen Maßnahmen bei jedem Bauleitplanverfahren auf ihre Eignung und Verhältnismäßigkeit geprüft werden. Grundsätzlich soll die weitere Gewerbeflächenentwicklung dabei im Einklang mit den nachfolgenden Hauptzielen stehen:

- flächeneffizient,
- naturnah und grün,
- wassersensibel,
- klimaresilient.

Die empfohlenen Maßnahmen sind im Rahmen dieses Konzept bereits anhand von zwei Beispielunternehmen auf ihre Wirtschaftlichkeit für die Unternehmer geprüft worden. Diese Analyse zeigt, dass einige Maßnahmen neben dem ökologischen Mehrwert auch wirtschaftliche Vorteile beinhalten: Photovoltaik-Anlagen amortisieren sich im Beispiel nach sieben bis neun Jahren oder ökologisch wertvolle Wildwiesen sind aufgrund des geringeren Pflegeaufwandes im Unterhalt deutlich günstiger als vergleichbare Rasenflächen. Zudem haben die getroffenen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbeparks im Hinblick auf die fortschreitende Klimaerhitzung durch die kühlende Wirkung auch eine Relevanz für die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse.

Vor diesem Hintergrund werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der im Parallelverfahren für die hier überplanten Flächen aufgestellt wird, insbesondere umfangreiche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen.

## **5 Standortbegründung**

Der Stadt Melle ist bewusst, dass diese Planung durch die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen zu Einschränkungen im verfügbaren Flächenpotential für die Landwirtschaft führt. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen für das Plangebiet allerdings bereits eine grundsätzliche Abwägungsentscheidung darüber getroffen worden, dass diese Flächen der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen sollen.

Der Neubau eines Bau- und Gartenfachmarkts kann aus betriebsorganisatorischen Gründen nur im engen räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Betriebsgelände errichtet werden, da die standortnahe Verbindung des landwirtschaftlichen Großhandels und des Einzelhandelsmarkts wichtige Vorteile im betriebsübergreifenden Warenmanagement bietet.



Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Plangebietsflächen sind optimal geeignet für die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarkts, da sie für die Planung zur Verfügung stehen, durch die gewerbliche Nutzung am Standort Werkstraße städtebaulich vorgeprägt sind, dem Vorhabenträger eine nahezu optimale Flächenausnutzung ohne Einschränkungen der Ansprüche an einen modernen Einzelhandel mit adäquaten Parkplatzflächen ermöglichen und durch die unmittelbare Lage an der Borgholzhausener Straße (L93) eine deutlich bessere Repräsentation gestatten.

Durch räumliche Trennung zwischen dem Einzelhandelsmarkt und dem landwirtschaftlichen Großhandel werden Konflikte zwischen den unterschiedlichen Kundenansprüchen (jeweilige Wege, Parkplätze sowie kurzfristige Wartestellen) und potentielle Gefahrensituationen („180 PS-Schlepper vs. PKW“) minimiert. Die Warenströme der oben genannten Kundengruppen werden getrennt. Im Altgebäude wird dringend benötigte Lagerfläche geschaffen.

## **6 Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte**

Wesentliches städtebauliches Planungsziel der Stadt Melle ist, die konkreten Bauabsichten des Vorhabenträgers zur Verlagerung des am Standort an der Werkstraße bestehenden Bau- und Gartenfachmarkt unter Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche auf 2.350 m<sup>2</sup> zu ermöglichen und somit zu einer langfristigen Standortsicherung beizutragen. Durch die Verlagerung des Marktes kann zudem eine räumliche Trennung zwischen Groß- und Einzelhandel erreicht werden.

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Planungsziele als Sonderbaufläche ausgewiesen. Durch die Zweckbestimmung „Bau- und Gartenfachmarkt“ wird herausgestellt, dass diese Sonderbaufläche ausschließlich der Errichtung eines entsprechenden Einzelhandelsbetriebs dienen soll.

## **7 Erschließung**

Verkehrlich soll der Bau- und Gartenfachmarkt ausschließlich über die Werkstraße erschlossen werden. Aus Sicht der Stadt Melle ist auch weiterhin keine Linksabbiegespur in der Borgholzhausener Straße erforderlich, da keine deutliche Zunahme der Kfz-Verkehre zu erwarten ist.

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Vorplanung wird festgestellt, dass eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse aufgrund des angetroffenen Bodens nicht möglich ist. Da lediglich eine Ableitung in den vorhandenen Regenwasserkanal verbleibt und dieser nur eine begrenzte Kapazität aufweist, ist im Rahmen der Erschließung eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse über Regenwasserkanalisationen mit Ableitung zu einem zentralen unterirdischen Regenrückhaltebecken im Be-

reich der geplanten Stellplatzanlage für den neuen Markt vorgesehen. In dem zentralen Regenrückhaltebecken werden die Oberflächenabflüsse retendiert und auf den geringstmöglichen Abfluss gedrosselt dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeleitet. Dabei werden auch bereits bebaute Flächen der Raiffeisen berücksichtigt, da die zurzeit im Bestand anfallenden Wassermengen die maximale Abflussmenge der öffentlichen Regenwasserkanalisation in der Schomäckerstraße deutlich übersteigen.

Die Schmutzwasserabflüsse werden über eine Freispiegelleitung zur vorhandenen Schmutzwassergrundstücksleitung auf dem bestehenden Betriebsgelände der Raiffeisen nördlich des Plangebiets abgeleitet. Die geringen Schmutzwassermengen können noch mit aufgenommen werden.

Die Löschwasserversorgung ist grundsätzlich durch abhängige und unabhängige Löschwasserentnahmestellen sichergestellt.

## **8 Belange des Umweltschutzes**

### **8.1 Umweltprüfung**

Als gesonderter Bestandteil dieser Begründung ist im Rahmen des Umweltberichts eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Dieser Umweltbericht kommt zu folgender gesamthaften Beurteilung: *Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biototypen-Bestand sowie der Verlust von Bodenfunktionen (u.a. Boden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit) und Infiltrationsraum durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Versiegelung. Darüber hinaus bedingt die geplante Nutzung zwar eine fortschreitende Neustrukturierung des Landschaftsbildes, da ein weiterer Teil der landwirtschaftlichen Nutzflächen durch bauliche Nutzungen ersetzt wird, es tritt jedoch keine wesentliche Verschlechterung des Landschaftsbildes im Plangebiet und seinem Umfeld ein.*

### **8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung konnte auf eine Eingriffs- und Kompensationsermittlung verzichtet werden, da die Planung im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan keine zusätzliche Neuversiegelung bzw. weitere Flächeninanspruchnahme zulässt, da dieser das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche darstellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (im Parallelverfahren aufgestellter Bebauungsplan „Raiffeisen Altenmelle“) ist jedoch eine Eingriffs- und Kompensationsermittlung auf Grundlage der dort zu treffenden detaillierteren Festsetzungen durchzuführen und ein ggf. ermitteltes Kompensationsdefizit durch festzulegende Kompensationsmaßnahmen zu kompensieren.

### **8.3 Besonderer Artenschutz**

Zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes ist ein Artenschutzbeitrag als Bestandteil des Umweltberichts zum Bebauungsplan erarbeitet worden. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach derzeitiger Einschätzung unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen zur zeitlichen Begrenzung notwendiger Gehölz-rodungen (nur vom 01. September bis zum 28. Februar) und einer sonstigen Baufelddräumung (nur vom 01. September bis zum 28. Februar) abgewendet werden kann. Ausnahmen hiervon sind nur nach einer fachgutachterlichen Detailprüfung möglich.

### **8.4 Klimaschutz / Klimaanpassung**

Wesentliche Auswirkungen durch einen erhöhten Ausstoß von Treibhausgasen auf die gesellschaftlichen Normen zum Klimaschutz sind durch diese Planung zu einer geringfügigen Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines bereits bestehenden Markts nicht zu erwarten, da keine besonders deutliche Zunahme der motorisierten Kundenverkehre zu erwarten ist und auch die Mitbewerber am Markt vornehmlich an autogerechten Fachmarktstandorten wie etwa in Gerden ansässig sind.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird hinsichtlich der Klimaanpassung festgestellt, dass durch diese Planung trotz der Versiegelung bislang unversiegelter Freiflächen keine Elemente mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima verloren gehen. Zudem kann das Mikroklima durch die geplanten Durchgrünungsmaßnahmen zumindest positiv beeinflusst werden (Baumpflanzungen an Pkw-Stellplätzen, Heckenpflanzung im Süden, ggf. extensive Dachbegrünung von Flachdächern).

## **9 Immissionsschutz**

### **9.1 Gewerbliche Schallimmissionen**

Im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung wird festgestellt, dass sich durch gewerbliche Schallimmissionen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen aus den benachbarten gewerblichen Nutzungen keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Nutzungen im näheren Umfeld ergeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Die zulässigen Spitzenpegel durch kurzzeitige Geräuschspitzen werden am Tag und in der Nacht nicht überschritten.

### **9.2 Geruchsmissionen**

Im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens zu Geruchsmissionen wird festgestellt, dass die berechneten Immissionswerte im Bereich des Plangebiets deutlich unterhalb des Immissionswertes für Gewerbegebiete (G), entsprechend den Vorgaben der TA Luft bis maximal 15 % Geruchsstunden der Jahresstunden (IW=0,15) liegen.

## 10 Abschließende Erläuterungen

### 10.1 Altlasten / Kampfmittel

#### Altlasten

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich einer flächenförmigen Altablagerung (Gefährdungspotential: Altlastverdacht). Daneben befinden sich in einem Umkreis von 500 m zum Plangebiet noch ein Altstandort (Gefährdungspotential: Altlastverdacht) sowie zwei Altablagerungen (Gefährdungspotential: Objekt in Beobachtung bzw. Objekt gesichert). Der Stadt Melle sind keine Auswirkungen dieser Altlasten bekannt, die einer baulichen Nutzung von Flächen im Plangebiet entgegenstehen. Sollten sich Hinweise bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises unverzüglich mitzuteilen.

#### Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat nach erfolgter Luftbildauswertung mit Schreiben vom 03.01.2023 mitgeteilt, dass kein allgemeiner Handlungsbedarf besteht.

### 10.2 Denkmalschutz

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

## 11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Diese Flächennutzungsplanänderung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Melle ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2024-04-23

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Matthias Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung hat der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... zugrunde gelegen.

Melle, den

.....  
Stadtbaurat