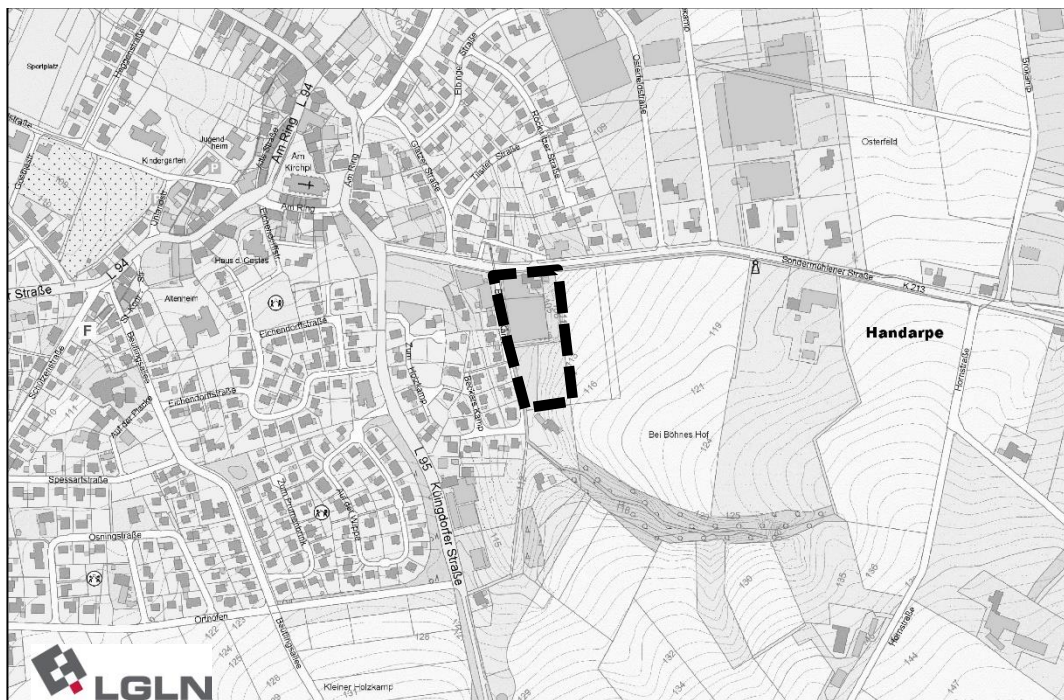




Stadt Melle

Begründung und Umweltbericht -Teil C-

Bebauungsplan „Sondermühlener Straße- Beckers Kamp“ OT Wellingholzhausen



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

ENTWURF

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

TEIL I: BEGRÜNDUNG	5
1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	5
2 ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	5
3 LAGE IM RAUM / BESTAND.....	6
3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
3.2 ZUSTAND DES PLANGEBIETES	6
3.3 IMMISSIONEN	7
3.4 NIEDERSCHLAGSENTWÄSSERUNG.....	10
3.5 RAUMORDNERISCHE PRÜFUNG.....	13
4 BESTEHENDE PLANUNGEN	15
4.1 KOMMUNALES EINZELHANDELSKONZEPT	15
4.2 LANDES- UND REGIONALPLAN.....	16
4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	17
4.4 BEBAUUNGSPLÄNE	18
6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	20
6.1 SONDERGEBIET – ZWECKBESTIMMUNG EINZELHANDEL	20
6.2 ALLGEMEINES WOHNgebiet.....	21
6.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	21
6.4 BAUWEISE.....	23
6.5 BAUGRENZEN	23
6.6 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN.....	24
6.7 VERKEHRSFLÄCHEN / ERSCHLIEßUNG	24
6.8 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	25
6.9 GEH, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (GFL)	25
6.10 FLÄCHE FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER.....	26
6.11 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	26
7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	26
7.1 GELTUNGSBEREICH DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	27
7.2 DACHBEGRÜNUNG	27
7.3 EINFRIEDUNGEN	27
7.4 GESTALTUNG PRIVATER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN/ VORGÄRTEN.....	27
7.5 MATERIALIEN STELLPLÄTZE.....	28
7.6 DACHNEIGUNG / DACHBEGRÜNUNG	28
8 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	28
8.1 EINGRIFFSBILANZIERUNG / EXTERNE KOMPENSATION	28
8.2 ARTENSCHUTZ.....	28
9 BELANGE DES BODENSCHUTZES.....	29

10	ERSCHLIESSUNG	30
10.1	VERKEHR	30
10.2	ABWASSERBESEITIGUNG	30
10.3	ABFALLBESEITIGUNG.....	30
10.4	ENERGIEVERSORGUNG	30
10.5	TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	30
11	HINWEISE	31
11.1	ARCHÄOLOGISCHE BEFUNDE.....	31
11.2	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BESTIMMUNGEN GEM. § 44 BNATSCHG	31
11.3	VERSORGUNGSLEITUNGEN	32
11.4	HINWEISE ZU UMWELTBELANGEN.....	32
11.5	LÖSCHWASSERVERSORGUNG	32
11.6	REGENWASSERRETENTION.....	32
11.7	SCHUTZ DES BODENS	32
11.8	LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN.....	32
12	FLÄCHENBILANZ.....	33
13	KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES	33
TEIL II: UMWELTBERICHT		35
1	EINLEITUNG	35
2	KURZDARSTELLUNG DES PLANUNGSINHALTS UND DER PLANUNGSZIELE	35
3	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN ...	36
3.1	FACHGESETZE.....	36
3.2	FACHPLÄNE, SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE ...	40
4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	43
4.1	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES AUSGANGSZUSTANDS UND VORAUSSICHTLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN	43
4.2	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	49
4.3	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH UND EINGRIFFSBILANZ	51
4.4	EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	55
4.5	DARSTELLUNG VON ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	55
5	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	55
5.1	BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG.....	55
5.2	BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN (UMWELTBAUBEGLEITUNG, MONITORING).....	55
6	ZUSAMMENFASSUNG	56
7	QUELLENANGABEN	56

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
schramme@o-neun.de

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Plangebiet liegt südwestlich der Stadt Melle im Stadtteil Wellingholzhausen und wird gegenwärtig durch eine brachgefallene gewerbliche Nutzung (Getränkemarkt, Landhandel), einem Wohnhaus und tlw. geschotterten Freiflächen im Südosten geprägt.

Vorgesehen ist die Ansiedlung eines eingeschossigen Lebensmittelmarktes (Edeka) um den seit 1994 bestehenden Einzelhandel an der Wellingholzhausener Straße zu erweitern und mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu sichern und zu stärken. Grund für die Erweiterung ist die nicht mehr zeitgemäße Verkaufsfläche von 1.100 qm. Die Markt- und Wettbewerbsfähigkeit soll mit dem Ersatzneubau zukunftsfähig abgesichert werden.

Hierzu werden die im Plangebiet vorhandenen Bebauungen abgebrochen und durch einen Neubau des Lebensmittelmarktes ersetzt. Des Weiteren sollen für den geplanten Lebensmittelmarkt eine Parkfläche mit einer ausreichenden Anzahl an PKW- Stellplätzen realisiert werden.

Ergänzend sollen im südlichen Bereich des Plangebietes Wohnnutzungen entstehen, um das Wohnbauflächenangebot der Stadt Melle zu erweitern und einen Beitrag zur Deckung der anhaltenden Nachfrage nach Wohngrundstücken auch in Wellingholzhausen zu leisten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Umnutzung des Plangebiets zu einem Einzelhandelsstandort und Wohnstandort geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches in Melle-Wellingholzhausen und ist durch die Lage an die „Sondermühlener Straße“ sowie den „Beckers Kamp“ für die vorgesehene Nutzung geeignet.

Um die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes und den angrenzenden Bereichen gem. § 1 Abs. 3 BauGB sicherzustellen, sollen durch die Aufstellung des

Bebauungsplanes insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung mit einer Festlegung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen, die überbaubaren Grundstücksflächen und die verkehrliche Erschließung sowie grünordnerische Belange verbindlich geregelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren durchgeführt. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB dargestellt werden. Darüber hinaus wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB angewandt und der naturschutzfachliche Wert des Plangebietes vor und nach Realisierung der Planung gegenübergestellt. Das sich daraus ergebende Kompensationsdefizit ist auf externen Flächen auszugleichen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Melle wird im Rahmen der 20. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB für den nördlichen Teil des Plangebietes geändert.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wellingholzhausen und umfasst die Flurstücke 47/1, 47/2, 48 und 49 der Flur 5 in der Gemarkung Handarpe-Wellingholzhausen mit einer Plangebietsgröße von rd. 11.863 m².

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (Teil A) verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.2 Zustand des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im nördlichen Bereich derzeit ein ehemaliger Getränkemarkt, ein ehemaliger Landhandelsbetrieb und ein Wohnhaus, die nicht mehr genutzt werden und bauliche Defizite aufweisen. Die südliche Fläche wird als Grünland und im südwestlichen Bereich als Lagerfläche genutzt. Die nähere Umgebung des Gebietes wird von Wohn- und gewerblichen Nutzungen geprägt mit einer ein- bis zweigeschossigen, offenen Bauweise. Nach Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den „Beckers Kamp“, der an das Plangebiet westlich angrenzt sowie über die Sondermühlener Straße (K 213), die nördlich verläuft.

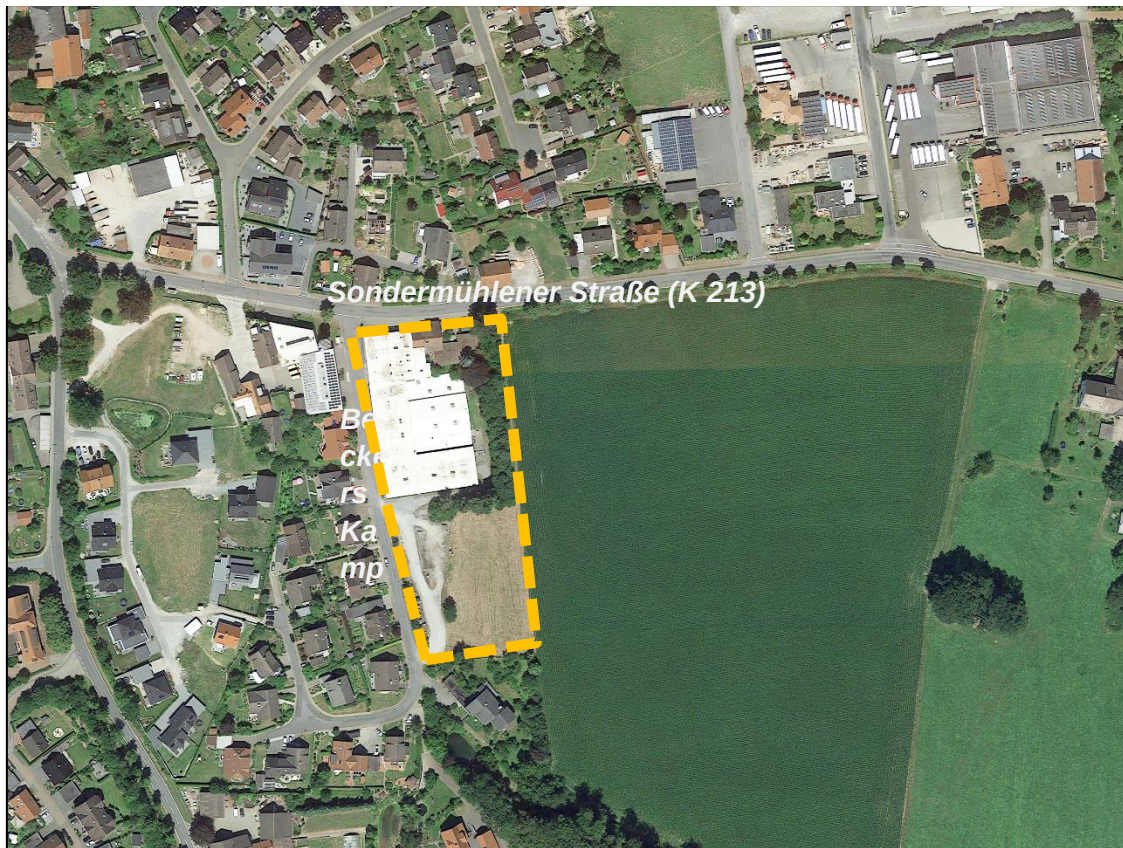


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Luftbild: Google Earth)

3.3 Immissionen

3.3.1 Lärmimmissionen

Durch das Planvorhaben können Schallemissionen vom Plangebiet (z.B. Parkplatzverkehr, Anlieferung) ausgehen und auf benachbarte (Wohn-)Nutzungen einwirken. Zudem bewirkt das Vorhaben eine Zunahme des Verkehrs auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, was zu einer erhöhten Lärmbelastung für Anwohner führen kann. Aus diesem Grund ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden.¹

Untersucht wurden die vom Plangebiet ausgehenden Geräuschimmissionen auf die umliegenden Immissionsorte (IO) IO-01 bis IO-08 (s. Abb. 2). Maßgebend für die Beurteilung sind die in der TA Lärm aufgeführten gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte. Die untersuchten Immissionsorte befinden sich in Allgemeinen Wohngebieten (IO-01, IO-02, IO-03, IO-08) und Mischgebieten (IO-04, IO-05, IO-06, IO-07).

Der Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet liegt tags bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A), für Mischgebiete tags bei 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Richtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. In Allgemeinen Wohngebieten ist für die Ermittlung des Beurteilungspegels von werktags 6-7 Uhr und 20-22 Uhr, sowie sonn- und feiertags von 6-9 Uhr, 13-15 Uhr und 20-22 Uhr die erhöhte Störwirkung von Geräuschen ein Zuschlag von 6 dB(A) zu berücksichtigen.

¹ Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines Vollsortimenters an der Sondermühlener Straße 12 in 49326 Melle, Wenker & Gesing, Gronau, 25.02.2021

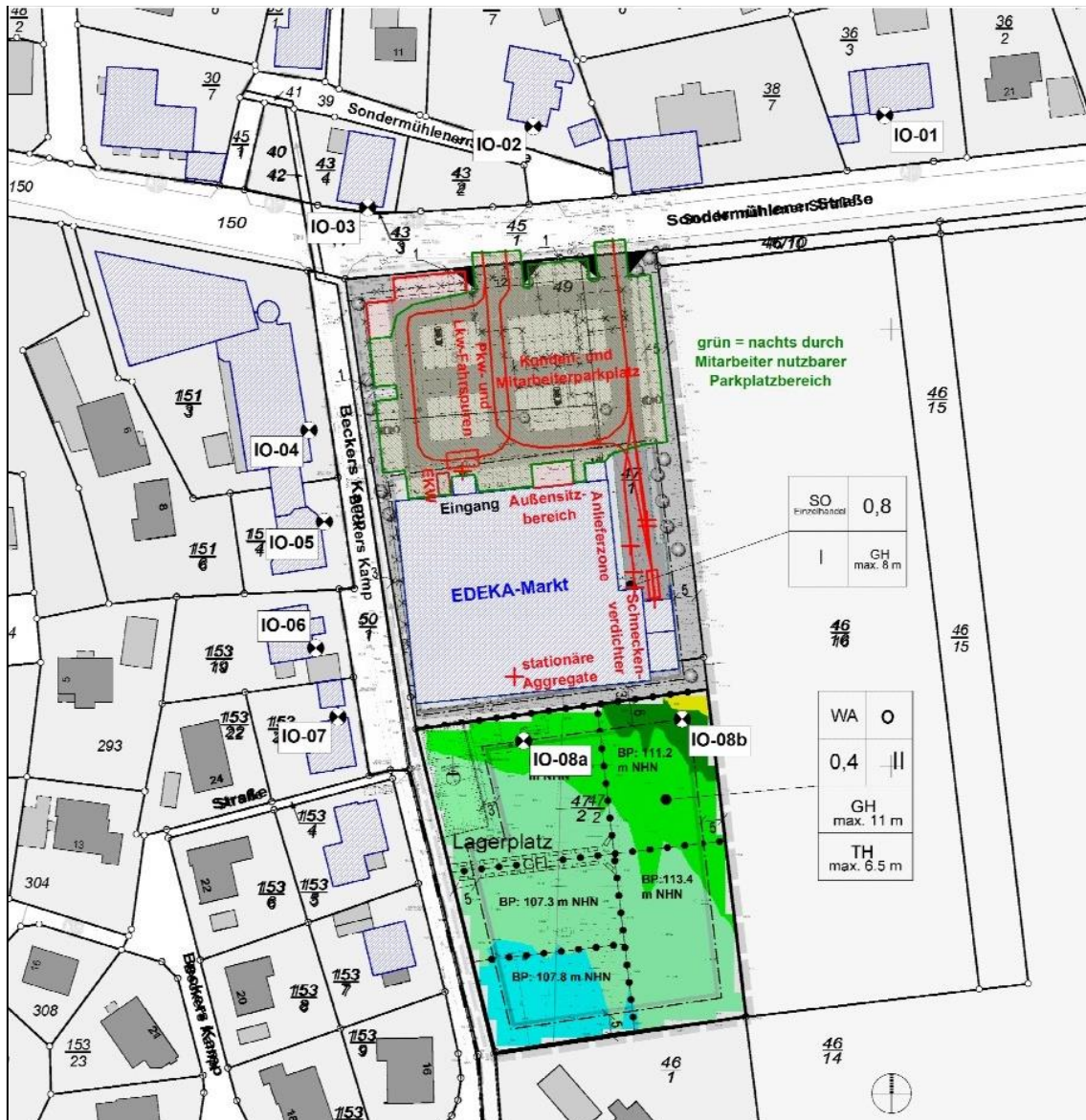


Abbildung 2: Digitalisierungsplan mit relevanten Geräuschquellen, dem geplanten Wohngebiet sowie den maßgeblichen Immissionsorten (IO) am Tag (Quelle: Wenker & Gessing)

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die ermittelten Beurteilungsspiegel (Zusatzbelastung) die zu Grunde gelegten Immissionsricht- bzw. schalltechnischen Orientierungswerte an den von den Geräuschen am stärksten betroffenen Immissionsorten tagsüber mindestens einhalten und nachts um mindestens 3 dB(A) unterschreiten (s. Tab. 1). Eine relevante Geräuschvorbelastung durch weitere Anlagen und Betriebe existiert nach Einschätzung des Gutachters nicht. Insbesondere durch die an der Sondernühlener Straße 4 gelegene Tischlerei Rosensträter ist an den Immissionsorten kein relevanter Immissionsbeitrag zu erwarten.

Tabelle 1: Immissionsorte, Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) und schalltechnische Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte (Quelle: Wenker & Gesing)

Bez.	Lage (Adresse, Fassade, Geschoss)	Beurteilungspegel (Zusatzbelastung)		Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte	
		[dB(A)]		[dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
IO-01	Sondermühlener Straße 19, S, DG	47	29	55	40
IO-02	Sondermühlener Straße 13, S, DG	53	36		
IO-03	Sondermühlener Straße 15, S, OG	55	37		
IO-04	Sondermühlener Straße 4, O, OG	55	38	60	45
IO-05	Beckers Kamp 6, O, OG	52	37		
IO-06	Beckers Kamp 8, O, OG	39	26		
IO-07	Beckers Kamp 10, N, OG	39	26		
IO-08	Baugrenze geplantes Wohngebiet, DG	≤ 49	≤ 35	55	40

Überschreitungen der für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte sind nicht zu erwarten (s. Tab. 2). Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen sind ebenfalls nicht erforderlich.

Tabelle 2: Immissionsorte, Maximalwerte der Beurteilungspegel und Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen (Quelle: Wenker & Gesing)

Bez.	Lage (Adresse, Fassade, Geschoss)	Maximalwerte der Beurteilungspegel		Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen	
		[dB(A)]		[dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
IO-01	Sondermühlener Straße 19, S, DG	61	49	85	60
IO-02	Sondermühlener Straße 13, S, DG	71	59		
IO-03	Sondermühlener Straße 15, S, OG	69	60		
IO-04	Sondermühlener Straße 4, O, OG	67	65	90	65
IO-05	Beckers Kamp 6, O, OG	66	64		
IO-06	Beckers Kamp 8, O, OG	53	51		
IO-07	Beckers Kamp 10, N, OG	55	53		
IO-08	Baugrenze geplantes Wohngebiet, DG	≤ 55	≤ 55	85	60

Eine ggf. zukünftig vorgesehene sonn- und feiertägliche Öffnung der Bäckerei ist im Tageszeitraum aus schalltechnischer Sicht unkritisch.

Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm sind beim zukünftigen Betrieb des EDEKA-Marktes und der Bäckerei die nachfolgend aufgeführten Vorgaben zu beachten:

- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren oder vergleichbar auszuführen (z. B. Pflaster ohne Fase; Zuschlag für die Parkplatzart gemäß der

Parkplatzlärmstudie des Bayer. Landesamtes für Umwelt von $K_{PA} = 3 \text{ dB(A)}$. Alternativ sind lärmarme Einkaufswagen mit entsprechenden Gummirollen einzusetzen.

- Warenanlieferungen per Lkw dürfen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr stattfinden. Im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) sind Warenanlieferungen ausschließlich per Pkw bzw. Kleintransporter (zulässiges Gesamtgewicht $\leq 2,8 \text{ t}$) mit Handverladung möglich.
- Warenanlieferungen mit eingeschaltetem fahrzeugeigenem Kühlaggregat sind nur im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zulässig.
- Die Öffnungszeiten sind so einzurichten, dass nächtliche Pkw-Bewegungen von Kunden sicher ausgeschlossen werden können. Im Nachtzeitraum sind ausschließlich Pkw-Fahrten von Mitarbeitern auf den 86 vorgegebenen Stellplätzen zulässig.
- Der Schallleistungspegel der auf dem Dach des Marktgebäudes oberhalb der Kühlzellen vorgesehenen stationären Aggregate ist auf einen Wert von maximal $L_{WA} \leq 67 \text{ dB(A)}$ zu begrenzen. Bei abweichenden Standorten oder höheren Schallleistungspegeln empfehlen wir eine schalltechnische Überprüfung.

Bei Beachtung dieser Maßnahmen ist die Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte sichergestellt und damit keine weiteren aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

3.4 Niederschlagsentwässerung

In der Umgebung des Plangebietes sind in der Vergangenheit Überlastungen des vorhandenen Regenwasserkanals insbesondere bei Starkregenereignissen aufgetreten, die auf Grund der topographischen Lage zu Überflutungen insbesondere im Bereich der Straße Beckers Kamp geführt haben. Über den in der Straße Beckers Kamp und der Sondermühlener Straße vorhandenen Regenwasserkanal wird auch das vorliegende Plangebiet entwässert. Gegenwärtig wird das im Plangebiet auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ohne Verzögerung in den Regenwasserkanal geleitet.

Um zu einer hydraulischen Entlastung der Regenwasserkanalisation beizutragen, wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Retention des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser vorgesehen.

Hierzu wurde eine Entwässerungsplanung erstellt.² Danach wurde in Abstimmung mit der Stadt Melle für den Bereich des festgesetzten Sondergebietes eine gedrosselte Ableitung in den Kanal mit einem Volumen von max. 52 l/(s*ha) , für das Allgemeine Wohngebiet ein Volumen von max. $2,5 \text{ l/(s*ha)}$ zu Grunde gelegt.

Zu der Entwässerung der einzelnen Flächen im Plangebiet führt die Entwässerungsplanung aus:

„2.1 Entwässerung der befestigten Flächen des EDEKA – Marktes

Die Fläche der Stellplätze und Fahrgassen wird über Hofeinfälle an ein Grundleitungsnetz angeschlossen. Die Grundleitungen werden zusammengeführt und enden in der nordwestlichen Grundstücksecke im Kontrollschacht KS -1-. Von hier aus wird das Regenwasser in einen unterirdischen Rückhalteblock RRH -1- eingeleitet. Das Volumen des Rückhalteblocks wird so bemessen, dass es den 10 jährigen Regelregen -Tn 10 -aufnehmen kann. Über den Übergabeschacht -

² Erschließung Wohnbauflächen B-Plan "Beckers Kamp" in Melle-Wellingholzhausen, Planungsbüro Hahm, Osnabrück, 31.03.2021

ÜS -1- , in dem die Drosselvorrichtung eingebaut wird, wird das Regenwasser in der begrenzten Menge zeitverzögert z. B. in den RW-Kanal in der Sondermühlener Straße abgegeben. Eine gedrosselte Ableitung kann auch in den RW-Kanal im Beckers Kamp nach dem gleichen System erfolgen. Das Regenwasser aus der Fläche des tieferliegenden Anlieferbereiches wird in einem Pumpenschacht gesammelt und über eine Überdruckleitung über den Kontrollschacht KS -5- an das Grundleitungsnetz auf dem Parkplatz angeschlossen. Kleinere, nicht angeschlossene Gehwegflächen wie die Zugangsrampe vom Beckers Kamp zum Parkplatz, der Treppenaufgang vom Beckers Kamp zum Eingang des EDEKA-Marktes und die Zuwegungen vom Beckers Kamp zum Notausgang und zu den Nebenräumen entwässern direkt in die angrenzenden Grünflächen.

2.2. Entwässerung der Dachflächen des EDEKA - Marktes

Das auf den Dachflächen des EDEKA-Marktes anfallende Regenwasser wird über ein Unterdruckentwässerungssystem gesammelt und im südwestlichen Bereich des Gebäudes, in einem Nebenraum über einen Ablauf aus dem Gebäude über eine Grundleitung abgeleitet. Zur Aufnahme des Regenwassers wird auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück ein Rückhaltebecken neu errichtet.

In diesem Rückhaltebecken wird das anfallende Regenwasser gesammelt und zeitversetzt über einen Übergabeschacht mit einer Drosseleinrichtung in den RW-Kanal im Beckers Kamp abgeleitet.

2.3 Entwässerung des Wohngebietes

Die Entwässerung im Wohngebiet erfolgt im Trennsystem und in Freigefällekanälen mit Anschluss an die Bestandskanalisation in der Straße Beckers Kamp.

Es wird ein gemeinsames Regenrückhaltebecken für die Wohnbebauung und das Dach des Edeka-Marktes im Nordwesten des Wohngebietes geplant, welches gedrosselt an den bestehenden Kanal im Beckers Kamp anschließt.

Der Befestigungsgrad des Wohngebietes ergibt sich aus der Grundflächenzahl $\ast 1,5$ und beträgt 60 %.

Für die Dachfläche und die Straße wurde der Befestigungsgrad mit 100 % angesetzt.

Bei der Lage und Gestaltung des Regenrückhaltebeckens sind insbesondere die Höhenverhältnisse ausschlaggebend.

Für das Dach des Edeka-Marktes wird eine Drosselabflussspende von 52 l/(s*ha) angesetzt und für das Wohngebiet von $2,5 \text{ l/(s*ha)}$. Da das anfallende Niederschlagswasser von beiden Flächen in ein gemeinsames Regenrückhaltebecken geleitet wird, wird der Drosselabfluss des Beckens über eine Mischrechnung bestimmt und beträgt $19,8 \text{ l/s}$.

Gemäß vereinfachtem Verfahren (DWA-A 117) ergibt sich ein benötigtes Rückhaltevolumen von rd. 180 m^3 .

Die erforderlichen Speichervolumina zur Rückhaltung des Niederschlagswassers werden im Bereich der in dem Sondergebiet vorgesehenen Stellplatzflächen durch unterirdische Speichermodule mit einem Volumen von $55,67 \text{ m}^3$ sichergestellt. Für das neu anzulegende Regenrückhaltebecken, über das das Dachflächenwasser des Sondergebietes und vollständig das Allgemeine Wohngebiet entwässert wird, ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von 180 m^3 .

Der Drosselabfluss aus den unterirdischen Speichermodulen der Stellplatzflächen und

dem Regenrückhaltebecken beträgt insgesamt rd. 27,5 l/s. Gegenüber dem derzeit ungedrosselten Abfluss aus dem Plangebiet von rd. 57 l/s ergibt sich somit eine Entlastung des Regenwasserkanals von mind. 50%.

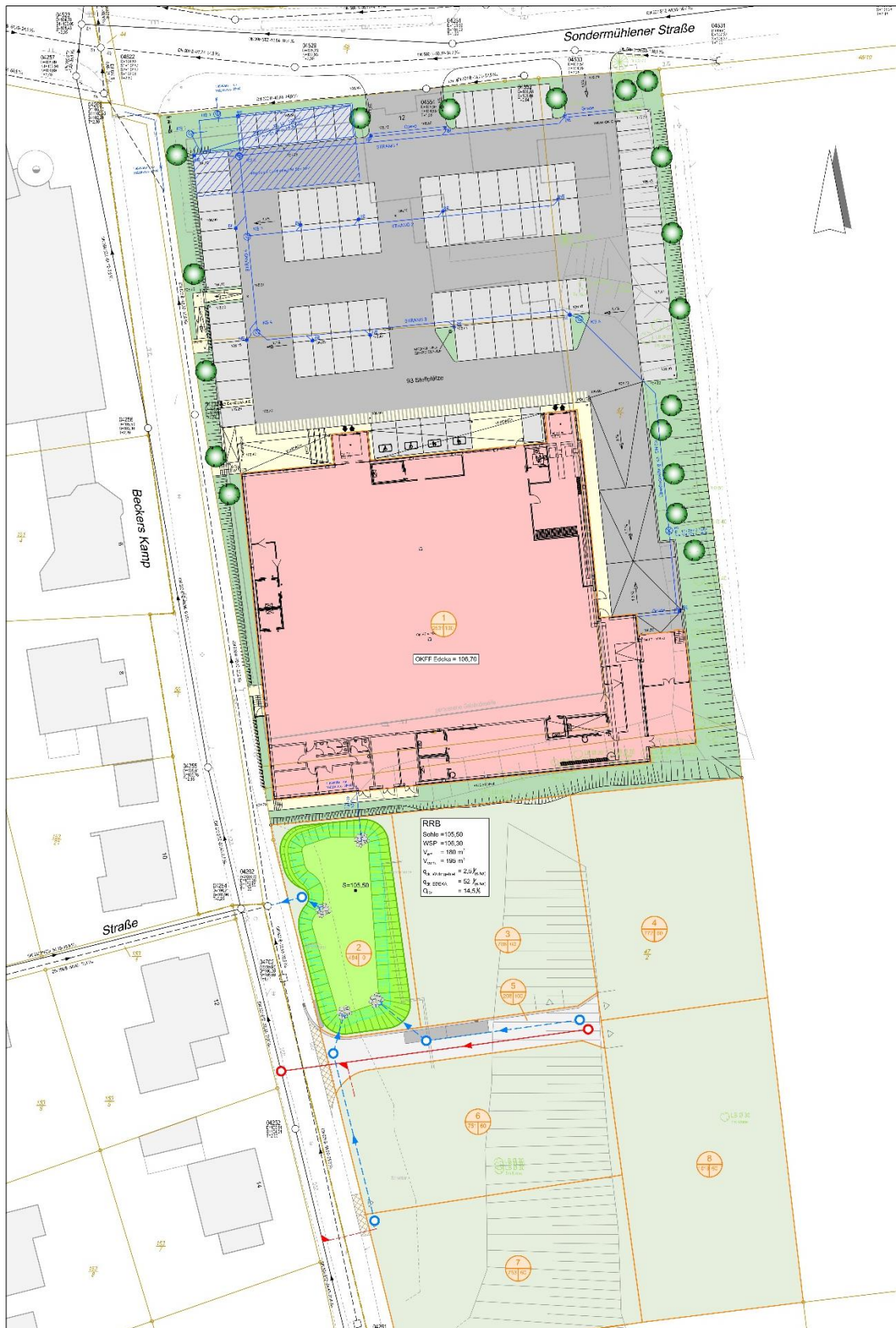


Abbildung 3: Konzept Entwässerung

3.4.1 Altlasten

Derzeit liegen keine Hinweise auf eine Vorbelastung des Plangebietes oder der näheren Umgebung durch Altlasten vor. Im Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück sind für das Plangebiet keine Eintragungen vorhanden.

3.5 Raumordnerische Prüfung

Es wurde eine raumordnerische Vorprüfung für die Neuerrichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit geplanten 1.700 m² Gesamtverkaufsfläche als ein „Herausgehobener Standort der Nahversorgung“ durchgeführt.³ Dies wurde durchgeführt, da die niedergelegten raumordnerischen Ziele des Landesraumordnungsprogrammes für großflächige Einzelhandelsmaßnahmen bei entsprechender Bauleitplanung verbindlich zu beachten sind. Der Gutachter kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„– Der Planstandort Sondermühlener Straße/Ecke Beckers Kamp Dörnbergstraße verfügt trotz Siedlungsrandlage über einen guten Wohnsiedlungsbezug und erreicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungseinheit fußläufig knapp 3.300 Einwohner (Zone 1). Weitere etwa 4.800 Einwohner aus dem sonstigen Wellingholzhausener Stadtteil (Zone 2) sowie aus angrenzenden Ortsteilen lassen sich zum ergänzenden absatzwirtschaftlichen Einzugsbereich des Lebensmittelmarktes zählen. Dieses Aggregat wäre auch für einen zukünftig auszuweisenden Versorgungsbereich der Ortslage Wellingholzhausen als Herausgehobener Nahversorgungsstandort geeignet.

– Der Projektstandort liegt etwas östlich des bisher abgegrenzten faktischen innerörtlichen Zentralen Versorgungsbereiches und würde diesen konkludent erweitern. Für einen Nahversorger an einem Herausgehobenen Standort der Nahversorgung ist eine derartige städtebauliche Einbindung im Sinne des Integrationsgebotes zwar nicht erforderlich, sie stärkt jedoch den städtebaulichen Nutzen des Standortes.

– Der Analyse der Nahversorgungsstruktur und der siedlungsstrukturellen Einbettung des Projektstandortes im Stadtteil Wellingholzhausen entsprechend konnte ein vorhabengerechter Zielumsatz für einen Edeka-Markt als Herausgehobener Standort der Nahversorgung in der Variante I von rd. 7,7 Mio. Euro p. a. bzw. in der Variante II von knapp 6,5 Mio. Euro p. a. ermittelt werden.

– Die daraus abgeleitete Auslastung eines 1.700 qm VKF umfassenden Nahversorgers ist im Szenario I (Alleinstellung) mit etwas mehr als 4.700 Euro/qm leicht überdurchschnittlich und im fiktiven Szenario II (Weiterbetrieb eines Lebensmittelmarktes am Altstandort) mit knapp 4.000 Euro/qm bei günstigem Kostenrahmen noch ausreichend bzw. zumindest perspektivisch wirtschaftlich.

– Mit dem Ersatzneubau erhält der Stadtteil Wellingholzhausen prospektiv einen Lebensmittel-Vollsortimenter in einer zukunfts- und ausreichend wettbewerbsfähigen Größenordnung, wodurch die Nahversorgung dort langfristig gesichert wäre.

– Die Verkaufsflächenplausibilisierung ist für die Gegenwart vorgenommen worden. Die Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben für Güter des periodischen Bedarfs nehmen beständig um etwa +1 bis 2 % p. a. zu (in 2020 Covid-19-bedingt einmalig höher zu erwarten). Hieraus ergibt sich in mittelfristiger Perspektive eine

3 bulwiengesa AG, Raumordnerische Prüfung eines herausgehobenen Standortes der Nahversorgung, Neuaufstellung Edeka Wondrak-Poppe in 49326 Melle-Wellingholzhausen, Projektnr.: P2007-6733, Hamburg, 28.08.2020

zusätzlich mögliche Verkaufsfläche von bis zu +10 %. Ein geringfügiger Einwohnerrückgang in Größenordnungen bis etwa -0,5 % p. a. stünde dem nicht entgegen und würde durch fortlaufend steigende Pro-Kopf-Ausgaben mehr als ausgeglichen.

– Das Vorhaben erweist sich insoweit als standort- und funktionsgerecht dimensioniert.“

Städtebaulich relevante Auswirkungen zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen (insbes. Melle, Dissen, Borgholzhausen) werden nicht erkennbar, da diese Standorte weitestgehend außerhalb des wirtschaftlichen Einzugsbereiches des hier geplanten Standortes liegen. Innerhalb des betrachteten Einzugsbereiches (*Zone 1 und 2, vgl. S. 10 des Gutachtens*) können 92% des zu erwartenden Umsatzes erzielt werden. Lediglich die verbleibenden 8 % sind als externer Streuzufluss aus anderen Bereichen zu erwarten, der sich auf die zentralen Versorgungsbereiche u.a. von Melle, Dissen und Borgholzhausen verteilen wird.

Auch unter Berücksichtigung einer Nachnutzung des Altstandortes mit einem ebenfalls nahversorgungsrelevanten Angebot ist ein Streuzufluss von bis zu 9 % zu erwarten, der sich ebenfalls nicht in einem relevantem Maß auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Melle oder der benachbarten Kommunen auswirkt.



Abbildung 4: Anzahl Einwohner im Herausgehobenen Nahversorgungsbereich (Quelle: bulwiengesa AG)



Abbildung 5: Anzahl Einwohner im ergänzenden absatzwirtschaftlichen Nahversorgungsbereich (Quelle: bulwiengesa AG)

4 BESTEHENDE PLANUNGEN

4.1 Kommunales Einzelhandelskonzept

Das Vorhaben steht insgesamt im Einklang mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Melle aus dem Jahr 2011.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines Betriebes mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an einem Standort 200 m östlich des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches für den Stadtteil Melle Wellingholzhausen. Demnach werden die Anforderungen des Integrationsgebotes erfüllt, die für einen großflächigen Lebensmittelmarkt grundsätzlich einen räumlich- funktionalen Zusammenhang mit einem Zentralen Versorgungsbereich voraussetzt.

Ziel der Stadt Melle ist es, in solchen Nahversorgungszentren eine tragfähige Einzelhandelsstruktur zu etablieren. Dazu gehören als Grundausrüstung Lebensmittelgeschäfte, Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten bis zu 400 m² Verkaufsfläche und ergänzende Angebote im periodischen und aperiodischen Bedarfsbereich (Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten).

Die geplante Neuerrichtung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie die gleichzeitige Ansiedlung eines Bäckers in einer zukunfts- und ausreichend wettbewerbsfähigen Größenordnung wird zu einer langfristigen Sicherung der Nahversorgungsfunktionen beitragen.

Dabei wird auch berücksichtigt, dass im bestehenden zentralen Versorgungsbereich keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten für dort vorhandene Nahversorgungsstandorte vorhanden sind.

4.2 Landes- und Regionalplan

Das Landes- und Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) hat zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur, die Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels zum Ziel gesetzt. Folgende Anforderungen werden hierbei gestellt:

- Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels sollen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und Qualität gesichert und entwickelt werden
- Neue Einzelhandelsprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig
- Neue Einzelhandelsprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der städtebaulich integrierten Lage an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Orts zulässig
- Ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden
- Abweichend sind auch neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück stellt Wellingholzhausen als einen „Herausgehobenen Nahversorgungsbereich“ dar. Der Planbereich liegt darüber hinaus im zugeordneten im Zusammenhang bebauten Siedlungsgebiet.

Wellingholzhausen ist nicht Teil des Zentralen Ortes Melle, sondern liegt als siedlungsstrukturell abgesetzte Ortschaft südwestlich der Kernstadt. Dem raumordnerischen Konzentrationsgebot, welches Einzelhandelsgroßvorhaben in die zentralen Siedlungsbereiche Zentraler Orte verweist, wird in Wellingholzhausen somit nicht entsprochen. Jedoch ist die Ortslage im aktuellen RROP als „Herausgehobener Nahversorgungsbereich“ gekennzeichnet, was neben dem relativ hohen Einwohnergewicht von gegenwärtig um 4.700 Einwohnern auch der räumlich exponierten Lage in Distanz zu umgebenden Zentralorten in Verbindung mit einer tradierten Ausprägung von lokalen Versorgungsstrukturen geschuldet ist. Demnach sind Lebensmittelmärkte der Nahversorgung unter gewissen Voraussetzungen im ländlichen Raum auch außerhalb Zentraler Orte zu entwickeln.

Die Planung entspricht somit den Darstellungen des RROP. Nachteilige Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche, auch in den Nachbarkommunen, sind nicht zu erkennen (vgl. Kap. 3.4).

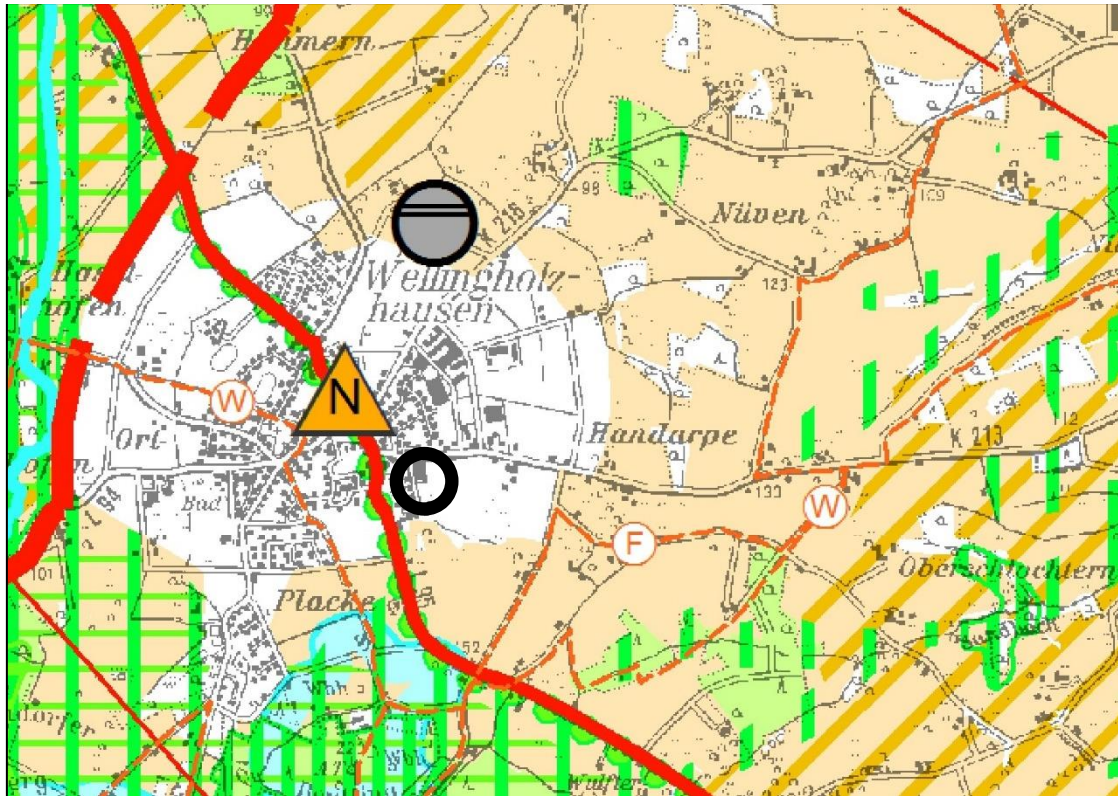


Abbildung 6: Regionales Raumordnungsprogramm (Quelle: GeoPortal Landkreis Osnabrück)

4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Melle stellt für den nördlichen Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar und im östlichen sowie südlichen Bereich Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO. Da ein Sondergebiet im Norden des Plangebietes entstehen soll, ist die Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichend und muss im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Im Süden wird den Entwicklungszielen der Stadt Melle entsprochen, da ein Allgemeines Wohngebiet realisiert werden soll und dieses der Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht. Die Umgebung des Plangebietes wird im Norden und Westen als Gemischte Bauflächen sowie im Osten und Süden angrenzend als Wohnbauflächen dargestellt.

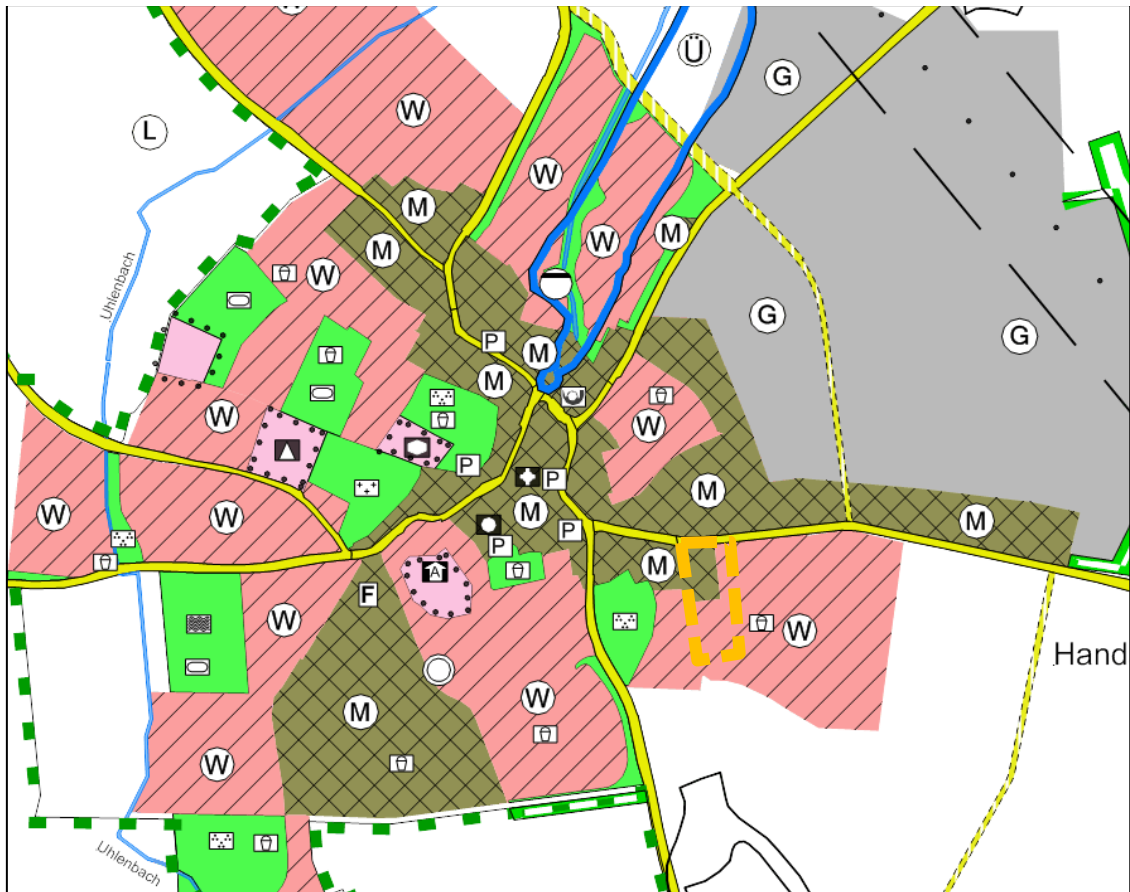


Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Melle)

4.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen derzeit keine Bebauungspläne. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Bereich erstmals überplant.

In der näheren Umgebung gilt westlich des Plangebietes der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5 „Becker's Kamp“ aus dem Jahr 1969 sowie der Bebauungsplan „Der kleine Holzkamp“ aus dem Jahr 2014.

In dem Bebauungsplan Nr. 5 „Becker's Kamp“ wurde ein Mischgebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl liegen bei 0,4. Die Bauweise ist offen und es ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

In dem Bebauungsplan „Der kleine Holzkamp“ ist nördlich ein Mischgebiet festgesetzt worden sowie südlich ein Allgemeines Wohngebiet. Im Mischgebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,6 und im Allgemeinen Wohngebiet 0,4. Die Geschossflächenzahl liegt bei 1,2 bzw. 0,6. Die Bauweise ist im Allgemeinen Wohngebiet offen und Mischgebiet abweichend. Des Weiteren sind in Teilbereichen Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

In der weiteren Umgebung gilt nördlich die rechtskräftige 1. Änderung „Osterfeld“, in der Mischgebiete sowie Reine Wohngebiete festgesetzt wurden.

5 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass das Plangebiet über die bereits vorhandenen Straßen „Becker's Kamp“ sowie die Sondermühlener Straße erschlossen wird. Im nördlichen Teil des Plangebietes soll ein Lebensmittelmarkt entstehen. Die Erschlie-

ßung erfolgt über zwei nördlich gelegene Ein- und Ausfahrten sowie zwei fußläufige Wegeverbindungen im Westen. Auf der restlichen Fläche soll eine Parkfläche mit ca. 93 PKW-Stellplätzen entstehen sowie zwei Bereiche an der Nordseite des Gebäudes mit Fahrradstellplätzen. Im Norden des Einkaufsmarktes ist der Zugang zum Gebäude geplant sowie ein Außenbereich für die Bäckerei. Die Anlieferung von Waren ist darüber hinaus im Osten des Gebäudes vorgesehen.

Der südliche Teil des Plangebietes wird einer wohnungsbaulichen Nutzung zugeführt. Es sollen ca. fünf Wohnbaugrundstücke mit einer Größe von ca. 761 – 1.022 m² entstehen, um der hohen Nachfrage nach Wohnungen zu entsprechen. Die beiden Grundstücke in zweiter Reihe werden über einen Privatweg erschlossen. Für die Niederschlagsentwässerung ist an der Straße Beckers Kamp ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, um zu einer Entlastung des vorhandenen Regenwasserkanals beizutragen.



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf (Quelle: o.9 stadtplanung)

6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Sondergebiet – Zweckbestimmung Einzelhandel

Im nördlichen Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO normiert, dass die Zweckbestimmung sonstiger Sondergebiete sowie die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen ist. Dies erfolgt durch die Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und durch die Normierung der Zulässigkeit bestimmter dieser Zweckbestimmungen dienenden Nutzungen.

Innerhalb des SO „Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Lebensmittelvollsortimenter mit 0,2401 m² Verkaufsfläche pro m² Grundstücksfläche, einschl. Bäckerei.

Dabei sind nachfolgende Sortimentszusammensetzungen, entsprechend der Meller Liste 2011 (nahversorgungsrelevante Sortimente), zulässig:

- Hauptsortiment auf mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche:
Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren, Drogeriewaren (Körperpflege- und Reinigungsmittel), Parfümerieartikel, Arzneimittel, Schnittblumen, Zeitschriften / Kioskbedarf.
- Sämtliche zuvor nicht genannten nicht zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

Für die Nutzungen erforderliche Einrichtung wie Lager-, Kühl-, Büro-, Schulungs-, Sozial- und Sanitärräume sind allgemein zulässig.

Als Verkaufsfläche wird die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören die tatsächlich mit Waren belegten Flächen im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzonen, Kassenvorzone (inkl. Bereich zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone innerhalb des Gebäudes, Leergutautomaten und Windfang. Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO eröffnet die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan als Art der Nutzung in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl festgelegt wird, soweit dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll (BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07).

Eine Beschränkung der *Anzahl zulässiger Vorhaben* in einem sonstigen Sondergebiet ist hingegen mangels Rechtsgrundlage unwirksam (BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 - 4 CN 8.18).

Nicht zulässig ist ebenso die Festsetzung der im Sondergebiet insgesamt realisierbaren Verkaufsfläche. Hintergrund ist die Überlegung, dass beim Vorhandensein mehrerer vorhabengeeigneter Baugrundstücke im Plangebiet eine Kontingentierung der Verkaufsflächen das Tor für sogenannte „Windhundrennen“ potentieller Investoren und Bauantragsteller mit der Möglichkeit öffnen kann, dass Grundeigentümer im Falle der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind.

Dieses Ergebnis widerspricht dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrunde liegenden Regelungsgrundsatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen können soll (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07). Dies gilt auch, wenn sich das Sondergebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung in der Hand eines einzigen Eigentümers befindet.

Bezogen auf die Größe der innerhalb des festgesetzten Sondergebietes gelegenen Grundstücksflächen mit einer Fläche von 7.063 m² ergibt sich so eine max. zulässige Verkaufsfläche von 1.700 m². Dies setzt bei einer zusammenhängenden Verkaufsfläche in dieser Größe voraus, dass das bauordnungsrechtliche Baugrundstück identisch mit dem festgesetzten Sondergebiet ist. Dies ist ggf. durch Vereinigung von Flurstücken oder Vereinigungsbaulasten sicher zu stellen.

Mit den Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, innerhalb des Stadtteils Melle-Wellingholzhausen einen leistungsfähigen Nahversorgungsstandort zur wohnortnahen Versorgung insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung zu erhalten. Die Verträglichkeit der vorgenannten Nutzungen mit anderen Zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Melle und benachbarten Kommunen wurde nachgewiesen (bulwiengesa, August 2020).

6.2 Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung im südlichen Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Darin sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sich diese Nutzungen aufgrund ihres Flächenanspruches und zu erwartenden Nutzungsintensität und des Verkehrsaufkommens, dass sich z.T. bis in die Nachtstunden erstrecken kann, störend auf die vorhandenen, vorwiegend durch Wohnen geprägten Nutzungsstrukturen auswirken können.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ)

von 0,8 festgesetzt, um die für die geplante Nutzung erforderliche Bebauungsdichte zu gewährleisten. Dies ist notwendig, um das Grundstück für seine zukünftige Nutzung bestmöglich auszunutzen und eine wirtschaftlich tragfähige Verkaufsfläche zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird gem. § 17 Abs. 2 BauNVO für das Sondergebiet eine Überschreitung der GRZ um weitere 0,1 durch die Anlage von Pkw-Stellplätzen zugelassen. Die Festsetzung einer zulässigen Überschreitung der GRZ von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 für die Anlage von Stellplätzen wird hier erforderlich, um innerhalb des Plangebietes eine ausreichende Anzahl von Pkw-Stellplätzen realisieren zu können. Dabei wird berücksichtigt, dass innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit den dort vorhandenen und abzubrechenden baulichen Anlagen bereits eine großflächige Versiegelung vorhanden ist und ein natürlich gewachsener Boden nicht mehr ansteht. So kann hier eine sonst erforderliche räumliche Ausdehnung des Sondergebietes nach Süden, in bislang größtenteils unversiegelte Bereiche hinein, vermieden werden und die großflächige Versiegelung u.a. durch Stellplätze auf bereits vorbelastete Bereiche begrenzt werden.

Die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung der GRZ ebenfalls nicht beeinträchtigt. So wirkt sich Überschreitung um weitere 0,1 insbesondere nicht wesentlich auf die von der Planung ausgehenden Schallemissionen aus. Weiterhin wird die Überschreitung im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt, so dass auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit werden für das Sondergebiet und das Allgemeine Wohngebiet jeweils die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO max. zulässigen GRZ ausgeschöpft.

Die GRZ darf hier gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, so dass eine Versiegelung im Allgemeinen Wohngebiet bis zu 60% zulässig ist.

Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße des Baugrundstücks an.

6.3.2 Geschossigkeit

Bezüglich der Geschossigkeit ist im Sondergebiet max. ein Vollgeschoss zulässig. Ein Vollgeschoss ist für Gebäude mit Lebensmitteleinzelhändlern üblich und daher die Festsetzung ausreichend.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Damit wird eine verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude und somit ein Einfügen des Plangebietes in die bestehenden Bebauungsstrukturen gewährleistet und gleichzeitig eine effektive Grundstücksnutzung ermöglicht.

6.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Zusätzlich zur Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt eine Begrenzung der max. zulässigen Gebäudehöhe, um die Höhe der baulichen Anlagen nach oben hin zu begrenzen und so weitergehend ein Einfügen in die nähere Umgebung und in die vorhandene Maßstäblichkeit der Bebauung in den bestehenden, umliegenden Wohnquartieren zu gewährleisten.

Die Gebäudehöhe wird innerhalb des Sondergebietes auf 8 m über dem festgesetzten Bezugspunkt begrenzt. Diese Gebäudehöhe ist für die geplante Einzelhandelsnutzung

ausreichend.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Gebäudehöhe auf 11 m und die Traufhöhe auf 6,5 m über dem festgesetzten Bezugspunkt begrenzt. Diese Höhen sind für eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ausreichend.

Als Gebäudehöhe bei geneigten Dächern wird die Gebäudehöhe zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut definiert.

Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die Gebäudehöhe zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut/ Attika oder der Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand definiert.

Als Traufhöhe bei geneigten Dächern wird die Höhe zwischen dem Bezugspunkt und dem angenommenen Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberseite der Dachhaut definiert.

6.3.4 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Die für die Höhe der baulichen Anlagen maßgebenden Bezugspunkte werden im Bebauungsplan gem. § 18 BauNVO verbindlich festgesetzt. Sie sind in m über Normalhöhennull (m NHN) angegeben und orientieren sich an den Höhen der das Plangebiet umgebenden Straßen bzw. der im Plangebiet vorhandenen natürlichen Geländehöhen.

Für das Sonstige Sondergebiet wird ein einheitlicher Bezugspunkt von 107 m NHN festgesetzt. Aufgrund der stark ansteigenden Topographie von Westen nach Osten werden die Bezugspunkte im Allgemeinen Wohngebiet schrittweise höher.

6.4 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet, wobei die Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen.

Für das Sondergebiet erfolgt keine Festsetzung bezüglich der Bauweise, da hier durch die übrigen Festsetzungen (GFZ, Geschossigkeit, Baugrenzen, Flächen für Stellplätze) die Möglichkeiten der baulichen Nutzung bereits ausreichend geregelt sind.

6.5 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1, 3, 5 BauNVO definiert.

Die festgesetzten Baugrenzen im Sondergebiet orientieren sich an der konkreten Objektplanung. Die Baugrenzen halten hier einen Abstand von 3 bzw. 5 m zu den angrenzenden Grundstücken ein. Im Allgemeinen Wohngebiet halten die Baugrenzen einen 5 m Abstand zu der öffentlichen Verkehrsfläche sowie den angrenzenden Flurstücken ein, zum Sondergebiet sind es 6 m Abstand.

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkone etc. über die festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise zugelassen werden, um die Gestaltungsfreiheit nicht zu stark einzuschränken und eine individuelle Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen. Diese Überschreitung der Baugrenzen ist jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe zulässig.

Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan sind die Grenzabstände des § 5 NBauO zu berücksichtigen.

6.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baugrenzen) allgemein zulässig.

Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sind im Sondergebiet nur innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.7 Verkehrsflächen / Erschließung

Der Anschluss des Plangebietes an die Sondermühlener Straße sowie den Beckers Kamp wird durch Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Für das Sondergebiet sind zwei Ein- und Ausfahrten geplant, die ebenfalls in der Planzeichnung eingetragen sind.

Bei der Ein- und Ausfahrt in der Mitte kann die Zufahrt nur einseitig von der linken Seite und die Abfahrt von der Mitte bzw. rechten Seite erfolgen. Die östliche Ein- und Ausfahrt ist beidseitig möglich.

Im Westen des Sondergebietes werden im Rahmen der Objektplanung zwei fußläufige Verbindungen zur Straße „Becker's Kamp“ geschaffen.

Das Allgemeine Wohngebiet wird über den bestehenden Beckers Kamp erschlossen. Im Westen wird eine Verbindung zu den weiteren Grundstücken in zweiter Reihe geschaffen und über 4 m breite Privatwege gesichert.

6.7.1 Verkehrstechnische Untersuchung

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung sind die verkehrlichen Randbedingungen für die Anbindung des Einzelhandelsstandorts an die Sondermühlener Straße (K 213) ermittelt worden.⁴ Es handelt sich hierbei um den geplanten Knotenpunkt an der Parkplatzzufahrt in Richtung Osten und Westen.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Aufbauend auf aktuellen Zählergebnissen wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen des geplanten Einzelhandelsstandorts abgeschätzt und mit den zu erwartenden Verkehrsbelastungen auf der Sondermühlener Straße (K 213) überlagert. Die prognostizierten Belastungen für die Parkplatzzufahrt erreichen eine Größenordnung von rd. 1.760 Kfz/24h.

Mit den maßgebenden Prognosebelastungen in der Spitzenstunde am Nachmittag sind Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt worden. Die Ergebnisse zeigen, dass eine sehr gute Leistungsfähigkeit mit einem Verkehrsablauf der Qualitätsstufe „A“ erreicht wird. Die Rückstaulängen sind vernachlässigbar gering.“

In der Qualitätsstufe A kann hierbei die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer den Knotenpunkt ungehindert passieren. Dazu sind die Wartezeiten sehr gering.

„Der geplante Knotenpunkt ist nach RAS 06 zu bemessen, da er innerhalb einer geschlossenen Ortschaft liegt. Die Überprüfungen ergaben, dass bauliche Maßnahmen für die Linksabbieger nicht erforderlich sind. Es wird empfohlen, die östliche Zufahrt nur als Ausfahrt zu nutzen, um auf der Sondermühlener Straße eindeutige Abbiegevorgänge zu erzielen.“

4 Verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Einzelhandelsstandort an der Sondermühlener Straße in Melle-Wellingholzhausen, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, Januar 2021

6.8 Grünordnerische Festsetzungen

Um zu einer Grundbegrünung und Strukturierung innerhalb des festgesetzten Sondergebietes beizutragen ist innerhalb des Sondergebietes je 5 Pkw-Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum (3x verpflanzt, Hochstamm, Stu 14-16 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Die weiteren unversiegelten Flächen innerhalb des Sondergebietes sind durch flächige Einsaat einer auf den Standort abgestimmten Saatgutmischung anzulegen und extensiv zu pflegen. Ziel ist, dass sich auf diesen Flächen mehrjährige Blühflächen entwickeln und so einen Beitrag zur Artenvielfalt leisten. Damit sich entsprechende Blühflächen entwickeln können, sind diese Flächen mindestens einmal und höchstens zweimal jährlich ab Juni zu mähen. Das Mahdgut ist von den Flächen zu entfernen, um einen zusätzlichen Nährstoffeintrag zu vermeiden und so die Entwicklung von Kräutern und Blumen zu fördern. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist hier unzulässig. Randstreifen bis zu einer Breite von 1,5 m können auch mit anderen Saatmischungen und Pflegeintervallen angelegt werden.

Im Osten des Sondergebietes ist auf der dort festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine mind. einreihige Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen (Heister/ Sträucher, 60-80 cm) anzulegen und mit einer Gehölzuntersaat anzusäen.

Es können z.B. folgende Arten verwendet werden:

- Hainbuche
- Eberesche /Vogelbeere
- Haselnuss
- Feldahorn
- Heckenkirsche
- Traubenkirsche
- Holunder
- Weißdorn
- Schlehe

Die Untersaat ist mit einer Saatmischung aus 90% Gräsern und 10% Blumen/ Kräutern anzusäen (Untersaatmischung). Auf Grund der Neigung der Anpflanzfläche ist hier eine Gräsermischung zur Vermeidung von Bodenerosion und zur Hangstabilisierung zu verwenden. Der Blumenanteil (u.a. Kleesorten) dienen dem Stickstoffeintrag in den Boden und durch die Blühaspekte als Insekten- und Bienennährweide. Um den Blumen-/ Kräuteranteil zu erhalten, ist auch hier nur eine max. 2- malige Mahd im Jahr ab Juni zulässig.

6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird durch die Festsetzung der mit „Gehrechten (G), Fahrrechten (F) und Leitungsrechten (L) zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger“ (GFL) die Erschließung von weiteren Grundstücken in zweiter Reihe im Osten des Plangebietes über 4 m breite Privatwege gesichert. In diesen Privatwegen wird keine öffentlich gewidmete Kanalisation verlegt, so dass diese privat durch die Anlieger herzustellen ist.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Privatwege nicht durch die öffentliche Müllabfuhr befahren werden. Daher sind die Müllsammelbehälter am Ab-

fuhrtag an der öffentlichen Verkehrsfläche zur Entleerung bereitzustellen.

Die im Plan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) sind jedoch nicht lagegenau festgesetzt. Ihre genaue Lage wird von der endgültigen Zuschnitten der einzelnen Baugrundstücke abhängen.

Zur Sicherung der Erschließung sind die Leitungsrechte im Grundbuch / Baulastenverzeichnis einzutragen.

Dabei sind die Rechte der gemeinsam betriebenen Leitungen in den Grundbüchern aller Eigentümer der entlang Leitungsrechte gelegenen Grundstücke einzutragen und es ist für die gemeinsamen Leitungen eine Grunddienstbarkeit aller Grundstückseigentümer untereinander in den Grundbüchern erforderlich.

6.10 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Ortslage von Wellingholzhausen ist auch in der Umgebung des Plangebietes in der Vergangenheit wiederholt von Überflutungen durch Starkregenereignisse betroffen gewesen. Die vorhandene Kanalisation ist hydraulisch nicht in der Lage, solche Starkregenereignisse vollständig abzuleiten. Daher verfolgt die Stadt Melle das Ziel, durch dezentrale Retentionsmaßnahmen die Folgen solcher Starkregenereignisse und daraus resultierende Überflutungsschäden zu puffern und zu minimieren.

Daher wird innerhalb des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken angelegt und als „Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“ gem. § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB festgesetzt. Hierin wird das auf der Dachfläche des im Sondergebiet vorgesehenen Einzelhandelsgebäudes und das im Allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den in der Straße Beckers Kamp vorhandenen Regenwasserkanal geleitet. Auch das auf den Stellplatzflächen des Sondergebietes anfallende Niederschlagswasser wird in unterirdischen Speichermodule zurückgehalten und gedrosselt an den Regenwasserkanal abgegeben.

Da derzeit das im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ungedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet wird, trägt die vorliegende Planung zu einer Entlastung der Regenwasserkanalisation bei.

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

Für die Außenbeleuchtung und Werbeanlagen sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (540 – 650 nm) und Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin zu verwenden. Sie müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren.

Innerhalb des Sondergebietes ist mindestens eine Wildbienen-Nisthilfe an einem sonnigen und windgeschützten Standort (z.B. künstliche Erdsteinwände, Trockenmauern, Ziegelsteinmauern mit Mörtelfugen) anzulegen.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmälern zu erhalten oder hervorzuheben, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere An-

forderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen u.ä. stellen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

7.1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Die örtliche Bauvorschrift aus Kap. 7.2 gilt nur das festgesetzte Sondergebiet Einzelhandel. Die in Kap. 7.3 bis 7.6 beschriebenen Bauvorschriften gelten nur für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet.

7.2 Dachbegrünung

Innerhalb des Sondergebietes sind Flachdächer (Dächer mit einer Neigung von 0°-10°) mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Dachflächen, die für die Belichtung, technische Einrichtungen (z.B. Klima- und Lüftungstechnik, Rauchwärmeabzüge) und Flächen für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien genutzt werden (§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO).

Durch die Anlage von Gründächern sollen Aufheizungseffekte auf besonders stark ausgenutzten Grundstücken minimiert werden. Die Gründächer können gleichzeitig als Retentionsraum für Niederschlagswasser genutzt werden. Dies gilt nicht für Belichtungsflächen sowie Teilflächen mit technischen Einrichtungen. Flächen für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind ebenfalls davon ausgenommen, da diese einen positiven Einfluss auf das Klima haben und der Sektor der erneuerbaren Energien in der Stadt Melle gestärkt werden kann.

7.3 Einfriedungen

Einfriedungen privater Grundstücke sind ausschließlich als Hecken oder als durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken zulässig.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Bei Eckgrundstücken kann die maximale Höhe der Einfriedung ausnahmsweise bei den von der erschließenden Straße abgewandten Grundstücksgrenzen auf 1,80 m erhöht werden.

Sonstige Baustoffe und Bauteile (z.B. Metall- und Holzzäune) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecken integriert werden, dass sie von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus optisch nicht wahrnehmbar sind.

7.4 Gestaltung privater Grundstücksflächen/ Vorgärten

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierdurch soll eine Grundbegrünung des Plangebietes gewährleistet und untypische Gartengestaltungen (z.B. „Schottergärten“), die nur eine geringe ökologische und klimatische Wirkung haben, vermieden werden.

Vorgärten sind zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) unversiegelt herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Es ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Als Vorgarten ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. mit Geh-, Fahr- und

Leitungsrechten belegte Fläche und vorderer Hauskante definiert. Nebenanlagen gem. §§ 12, 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Entlang der Straße Beckers Kamp sind in dem Allgemeinen Wohngebiet nur Stützmauern zulässig, die eine Höhe von 1 m über der Straßenoberkante der Straße Beckers Kamp nicht überschreiten.

7.5 Materialien Stellplätze

Stellplätze innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zu errichten. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Stellplatzbefestigungen wird zu einer Reduzierung des Oberflächenabflusses und zu einer Minderung der Auswirkungen von Versiegelungen (z.B. reduzierte Grundwasserneubildungsraten) beigetragen.

7.6 Dachneigung / Dachbegrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind geneigte Dächer nur als Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25°-30° zulässig. Flachdächer sind mit einer Dachneigung von 0°-5° zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind grundsätzlich Garagen/Carports, die mit einem Flachdach bzw. einer Dachneigung < 15° errichtet werden, sowie alle Flachdächer der Hauptgebäude flächendeckend extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Teilflächen mit technischen Einrichtungen und Belichtungsflächen. Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Die Dachbegrünung von Hauptgebäuden ist mit einem Aufbau von mindestens 12 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Belange von Natur und Landschaft spielen bei der vorliegenden Bauleitplanung eine besondere Rolle. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargelegt werden (Teil II der Begründung).

8.1 Eingriffsbilanzierung / Externe Kompensation

Im Rahmen des Planverfahrens wird auch die gem. § 1a Abs. 3 BauGB gebotene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, in der der gegenwärtige planungsrechtliche Zustand des Plangebietes mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenübergestellt werden wird. Die Eingriffsbilanzierung ist Teil des Umweltberichtes.

8.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die artenschutzrechtlichen Belange, die sich durch die Anwendung des § 44 Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) ergeben, zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde der Fachbeitrag Artenschutz erstellt.⁵

Der Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

„Das Plangebiet des B-Plans „Sondermühlener Straße – Beckers Kamp“ in Wellingholzhausen wurde hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens geprüft. Die Prüfung ergab, dass Gebäude und Gehölzsaum im Plangebiet Fledermaus-Quartiere und Bruthabitate für Vögel aufweisen können.

Mit Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands durch Umsetzung des Vorhabens ist für keine der im Plangebiet zu erwartenden Arten erkennbar.“

Die zu berücksichtigenden Vermeidungsmaßnahmen werden im Umweltbericht erläutert.

9 BELANGE DES BODENSCHUTZES

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann es zu Neuversiegelungen insbesondere im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes kommen. Das festgesetzte Sondergebiet ist bereits überwiegend bebaut und versiegelt. Die natürlich anstehenden Böden sind mit Ausnahme des südöstlichen Planbereiches (WA-Gebiet) nicht mehr vorhanden.

In den neu überbauten Bereichen gehen die Funktionen des Bodens als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (BBodSchG vom 17. März 1998, NBodSchG vom 19. Februar 1999).

überwiegend verloren.

Durch die Planung wird die Inanspruchnahme anderer Flächen im Bereich des Siedlungsrandes und eine damit verbundene Ausbreitung der Siedlungsstrukturen in die freie Landschaft vermieden, so dass in diesen Bereichen die Bodenfunktionen einschließlich der Nutzungsmöglichkeiten durch die Landwirtschaft erhalten bleiben. Die im Plangebiet bei den Baumaßnahmen anfallenden Mutterböden sind gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu

⁵ Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG, o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, 11.03.2021

schützen.

10 ERSCHLIESSUNG

10.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes erfolgt über zwei geplante Ein- und Ausfahrten an der „Sondermühlener Straße“. Zusätzlich werden zwei fußläufige Verbindungen von der Straße „Becker's Kamp“ zum Sondergebiet hergestellt.

Das Allgemeine Wohngebiet wird über die bestehende Straße „Becker's Kamp“ erschlossen. Zusätzlich wird die Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gewährleistet.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die fußläufig zu erreichende Haltestelle „Wellingholzhausen Beckers Kamp“ angebunden. Hier verkehren die Linien 309, 318 sowie N309. Diese Buslinien führen zur Wellingholzhausener Schule oder zum Meller ZOB.

10.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss des Plangebietes an das im Bereich Beckers Kamp und Sondermühlener Straße vorhandene Trennsystem (getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser).

Da insbesondere der vorhandene Regenwasserkanal hydraulisch ausgelastet ist, werden innerhalb des Plangebietes Retentionsmaßnahmen festgesetzt, die den Regenwasserabfluss von den jeweiligen Baugrundstücken zurückhalten und minimieren (vgl. Kap. 6.10).

Zur Dimensionierung der erforderlichen Rückhaltevolumina wurde eine Entwässerungsplanung für das gesamte Plangebiet erstellt. Gegenüber der derzeitigen, ungepufferten Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ergibt sich so eine Entlastung des Regenwasserkanals um mind. 50 %⁶.

10.3 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Abfällen wird durch die öffentliche Müllabfuhr sichergestellt.

10.4 Energieversorgung

Der örtliche Energieversorger stellt den für das Vorhaben erforderlichen Strombedarf bereit.

10.5 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt über das bereits vorhandene Trinkwassernetz und die entsprechenden Löschwasserentnahmestellen (Hydranten). Hierüber ist eine Entnahmeleistung von mind. 48 m³ über einen Zeitraum von 2h gewährleistet.⁷

Weiterhin steht im Bereich „Zum Holzkamp“ ein Regenrückhaltebecken mit Sauganschluss und einem Löschwasservorrat von rd. 100 m³ zur Verfügung. Insgesamt kann so ein Löschwasserbedarf von mind. 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 h zur Verfügung

6 Erschließung B-Plan „Beckers Kamp“ in Melle- Wellingholzhausen, Planungsbüro Hahm, Projektnr. GB/Lf-202079000-02, Osnabrück, 23.03.2021

7 Wasserwerk der Stadt Melle, Schreiben vom 01.02.2021

gung gestellt werden.

Für das hier geplante Gebiet ist sowohl für das festgesetzte Sondergebiet als auch für das Allgemeine Wohngebiet gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 ein Löschwasserbedarf von mind. 48 m³ über einen Zeitraum von 2h erforderlich.⁸ Dabei wird insbesondere für das Sondergebiet eine „geringe Gefahr der Brandausbreitung“ (feuerhemmende/ feuerbeständige Außenwand, harte Bedachung) i.S.d. v.g. Arbeitsblatt W 405 zu Grunde gelegt. Bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung steigt der Löschwasserbedarf auf 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 h.

11 HINWEISE

11.1 Archäologische Befunde

Archäologische Befunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfundstücke (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 05411323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfundstücke und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

11.2 Artenschutzrechtliche Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG

Im Rahmen der vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände sowie zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen geschützter Arten sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- **Vermeidungsmaßnahme I: Kontrolle auf Brut- und Lebensstätten gebäudebewohnender Arten**

Im Rahmen der Planung ist der Abbruch des nördlich gelegenen Gebäudes vorgesehen. Um den Artenschutz in angemessener Weise zu berücksichtigen ist vor Beginn der Abbrucharbeiten durch eine fachlich geeignete Person eine Kontrolle auf Nistplätze und Fledermausquartiere durchzuführen.

Bei Auffinden von Tieren sind diese in geeignete Quartiere umzusiedeln. Bei Auffinden streng geschützter Arten ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu benachrichtigen.

- **Vermeidungsmaßnahme II: Kontrolle auf Fledermausquartiere im Baumbestand**

Im Rahmen der Planung ist die Rodung des vorhandenen Gehölzsaumes vorgesehen. Um die Tötung von Tieren im Winterquartier auszuschließen, ist der Gehölz-

⁸ Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“

bestand (auch im Winter!) vor der Fällung / Rodung auf Lebensstätten zu kontrollieren.

- **Vermeidungsmaßnahme III: Fällverbot vom 1. März - 30. Sept. (§ 39 BNatSchG)**

Im Rahmen der Planung ist die Rodung des vorhandenen Gehölzsaumes vorgesehen. Um Brutverluste durch störungsbedingte Aufgabe des Geleges brütender Arten zu vermeiden, sind die Fällarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchzuführen.

11.3 Versorgungsleitungen

Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen endverlegten Versorgungsleitungen und Kommunikationsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Die Bauausführenden Firmen haben sich vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen in Verbindung zu setzen, damit der Verlauf der Versorgungseinrichtungen vor Ort angezeigt werden kann. Bei Arbeiten im Bereich der Telekommunikationsleitungen muss ein Abstand eingehalten werden, der eine Schädigung ausschließt. In Leitungsnähe sind die Endarbeiten unbedingt von Hand mit äußerster Vorsicht, nach Absprache mit Versorgungsträgern durchzuführen.

11.4 Hinweise zu Umweltbelangen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von regenerativen Energien, und die Minimierung von versiegelten Flächen durch wasserdurchlässige Materialien u. ä. bei der Planung des Gebäudes und der Außenbereiche Berücksichtigung finden sollten.

11.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist in einer der örtlichen Verhältnisse entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gem. Nds. Brandschutzgesetz sicherzustellen. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h über 2h) müssen, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung, dem DVGW - Arbeitsblatt W 405 - entsprechen.

11.6 Regenwasserretention

Die Verwendung von Regenwasserzisternen wird empfohlen. Hierdurch wird z.B. die Nutzung von Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und die Gartenbewässerung möglich.

11.7 Schutz des Bodens

Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver). Zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens sind Verdichtungen durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

11.8 Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet liegt angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hieraus können zeitweise Immissionen z.B. in Form von Geruch und Staub auf das Plangebiet

einwirken. Diese Immissionen sind nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

12 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 3: Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bestand, ca.	B-Plan Sondermühlener Straße/ Beckers Kamp, ca.
Fläche gem. § 34 BauGB (Flst. 48, 49, 47/1 tlw.)	6.170 m ²	-
Lagerfläche/ Schotter	1.686 m ²	-
Intensivgrünland	3.236 m ²	-
Gehölzstreifen	771 m ²	-
Sondergebiet	-	7.063 m ²
Allgemeines Wohngebiet	-	4.310 m ² davon 210 m ² GFL
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	-	490 m ²
Gesamt, ca.	11.863 m²	11.863 m²

13 KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadt Melle entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Die Änderung der Erschließungsanlagen (technische Infrastruktur, Wasser, Abwasser) und Verkehrsflächen werden von dem Investor getragen und durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Melle gesichert.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Minden, 12.04.2021

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing.

Erstellte Fachgutachten:

- Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG, o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, 11.03.2021
- Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines Vollsortimenters an der Sondermühlener Straße 12 in 49326 Melle, Wenker & Gesing, Gronau, 25.02.2021
- Verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Einzelhandelsstandort an der Sondermühlener Straße in Melle-Wellingholzhausen, Ingeniurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, Januar 2021
- Raumordnerische Prüfung eines herausgehobenen Standortes der Nahversorgung, Neuauftellung Edeka Wondrak-Poppe in 49326 Melle-Wellingholzhausen, Projektnr.: P2007-6733, bulwiengesa AG, Hamburg, 28.08.2020
- Bodenuntersuchungen für den geplanten EDEKA Neubau Sondermühlener Str. in 49326 Melle -Baugrundgutachten mit Flächenentwicklungskonzept-, Ingenieurgesellschaft für Arbeits- und Umweltschutz bR, Melle, 03.03.2021
- Erschließung B-Plan „Beckers Kamp“ in Melle- Wellingholzhausen, Planungsbüro Hahm, Projektnr. GB/Lf-202079000-02, Osnabrück, 23.03.2021

TEIL II: UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für alle Bauleitplanungen im Regelverfahren ein Umweltbericht zu erstellen. Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im folgenden Bericht dargestellt.

Die Durchführung der Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichtes erfolgte durch o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden.

2 KURZDARSTELLUNG DES PLANUNGSINHALTS UND DER PLANUNGSZIELE

Die Stadt Melle plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondermühlener Straße – Beckers Kamp“. Die Vorhabenfläche befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs im Ortsteil Wellingholzhausen.

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Edeka), um den bereits bestehenden Einzelhandel an der Wellingholzhausener Straße zu modernisieren und die Nahversorgung im Ortsteil langfristig zu sichern. Im südlichen Abschnitt ist die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Wellingholzhausen nachzukommen.

Im Parallelverfahren wird die 20. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, um die Darstellungen an die geplante Entwicklung anzupassen und die Flächen für die angestrebte Nutzung vorzubereiten.

Tabelle 4: Merkmale der geplanten Nutzung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	„Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gem. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO
Art der Bebauung	Gewerbegebäude (Einzelhandelsmarkt), Wohngebäude;
Erschließung	Im nördlichen Bereich: Erschließung über zwei Anschlüsse an der „Sondermühlener Straße“; zwei fußläufige Verbindungen zum „Beckers Kamp“ Im südlichen Bereich: Erschließung über „Beckers Kamp“
Flächenbedarf	Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 11.863 m².
Naturschutz	Anpflanzung und dauerhafter Erhalt von einheimischen Laubbäumen im Sondergebiet (pro 5 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum), Anlage eines Pflanzstreifens mit standortheimischen Gehölzen, Anlage von extensiven Blühflächen, Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern, Nutzung regenerativer Energien.

Lage, Art, Umfang und Festsetzungen des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Wellingholzhausen, Stadt Melle. Die Fläche grenzt im Westen an den Beckers Kamp und im Norden an die K 213, Sondermühlener Straße. Östlich schließen sich Ackerflächen an und im Süden Wohnbebauung. Im nördlichen Bereich der Fläche befinden sich die Gebäude eines ehemaligen Landhandels sowie eines Getränkemarktes, der

ebenfalls nicht mehr betrieben wird. Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von 11.863 m².

Die Planung sieht die Festsetzung eines Sondergebietes und im Süden eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Zudem wird zur Entwässerung ein Regenrückhaltebecken errichtet.



Abbildung 8: Luftbild Plangebiet (Quelle Luftbild: Google Earth)

3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN

3.1 Fachgesetze

Gemäß Baugesetzbuch § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes besonders zu berücksichtigen. Für die einzelnen Schutzgüter schreibt das BauGB vor:

§ 1 Abs. 6 Nr. 7: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

- d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Folgende Umweltschutzziele sind in den Fachgesetzen für die Bauleitplanung aufgeführt und bei der Planung und Umsetzung der Umweltprüfung zu berücksichtigen:

Schutzgut Mensch

- **BlmSchG inkl. Verordnungen:** Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).
- **BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 7):** Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

- **BNatSchG:** Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

- **DIN 18005:** Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere:

- **BNatSchG / NAGBNatSchG:** Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind gemäß § 1 Abs. 2: entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 insbesondere (...) wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes gemäß § 44 ff BNatSchG zu berücksichtigen.

- **BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7:** Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG(...).

Schutzgut Fläche:

- **BauGB § 1a:** Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz: bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. (...) Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Schutzgut Boden:

- **BBodSchG:** Ziele des BBodSchG sind:

die nachhaltige Sicherstellung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Für den Bodenschutz von besonderer Bedeutung sind:

Natürliche Funktionen als

- Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (Filter- und Pufferfunktion),

Archivfunktion (Archiv für Natur- und Kulturgeschichte)

- der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,
 - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten,
 - Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen.
- **BauGB § 1a Abs. 2:** Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden:
 - **BNatSchG § 1 Abs. 3:** Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Schutzgut Wasser:

- **WHG:** Zweck des Gesetzes gemäß § 1 ist der Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung.
- **BNatSchG § 1 Abs. 3:** Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

Schutzgüter Luft und Klima:

- **TA Luft:** Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.

- **BImSchG inkl. Verordnungen (Luft):** Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).
- **BNatSchG § 1 Abs. 3:** Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.
- **BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7:** Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (...).

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- **BNatSchG § 1 Abs. 4:** Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren (...).
- **DSchG ND § 1:** Denkmäler (Bau- und Bodendenkmäler, bewegliche Denkmäler, Denkmalbereiche) sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.

Schutzgut Landschaft:

BNatSchG: Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren (...).

3.2 Fachpläne, Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile

3.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Regionalplanung stellt Entwicklungsperspektiven dar und legt die regionalen Ziele der Raumordnung verbindlich fest. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP)

des Landkreises Osnabrück stellt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbe-
reich“ dar. Der Ortsteil Wellingholzhausen ist als „Herausgehobener Nahversorgungs-
bereich“ gekennzeichnet.

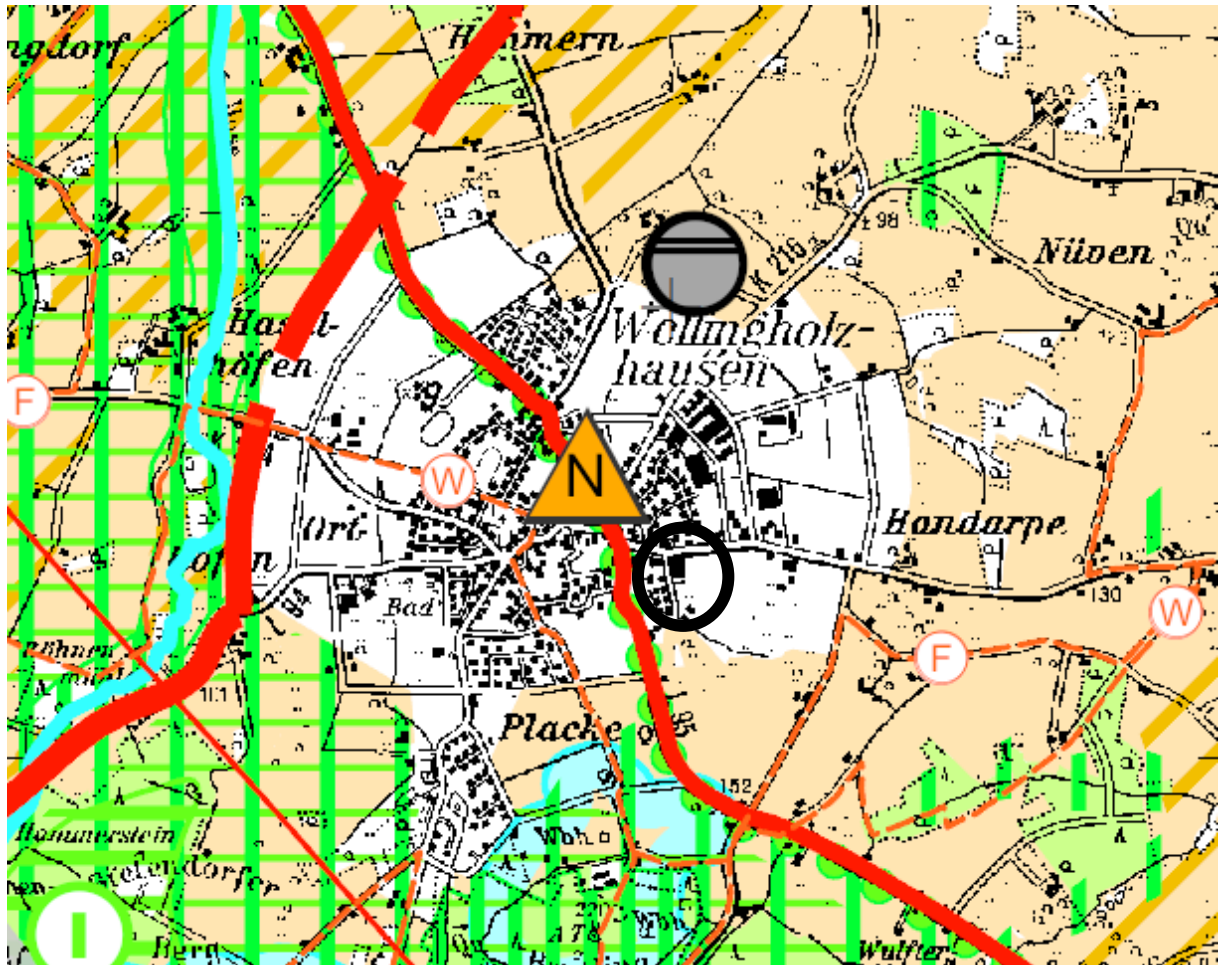


Abbildung 9: Regionales Raumordnungsprogramm (Quelle: GeoPortal Landkreis Osnabrück)

3.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan in seiner derzeit wirksamen Fassung stellt den Änderungsbereich im nördlichen Abschnitt als Gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und im südlichen Bereich Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO dar. Das Umfeld des Änderungsbereichs wird im Norden und Westen als Gemischte Baufläche sowie im Osten und Süden als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Süden wird den Entwicklungszielen der Stadt Melle entsprochen, da ein Allgemeines Wohngebiet realisiert werden soll und dieses der Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht.

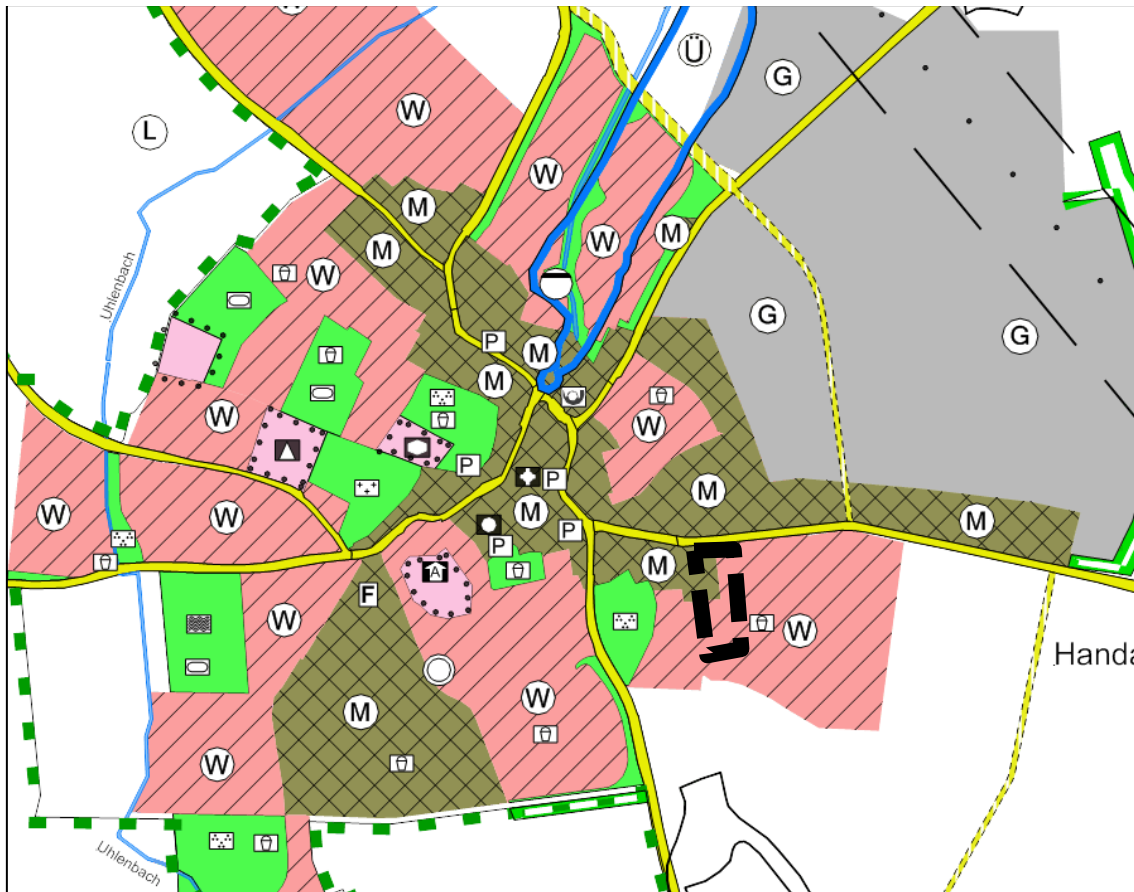


Abbildung 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Lage Änderungsbereich (Quelle: Stadt Melle)

3.2.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen derzeit keine Bebauungspläne. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondermühlener Straße – Beckers Kamp“ wird der Bereich erstmals überplant.

3.2.4 Landschaftsrahmenplan

Für das Kreisgebiet von Osnabrück besteht ein Landschaftsrahmenplan, der die überörtlichen Ziele des Naturschutzes darstellt. Ein konkretisierender Landschaftsplan für die Stadt Melle ist bislang nicht aufgestellt worden.

3.2.5 Schutzgebiete

Rund 250 m südwestlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Teutoburger Wald“ (LSG OS 00049). Weitere Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich nicht im Nahbereich der Vorhabenfläche. Beeinträchtigungen von Schutzgebieten durch das geplante Vorhaben sind somit auszuschließen.

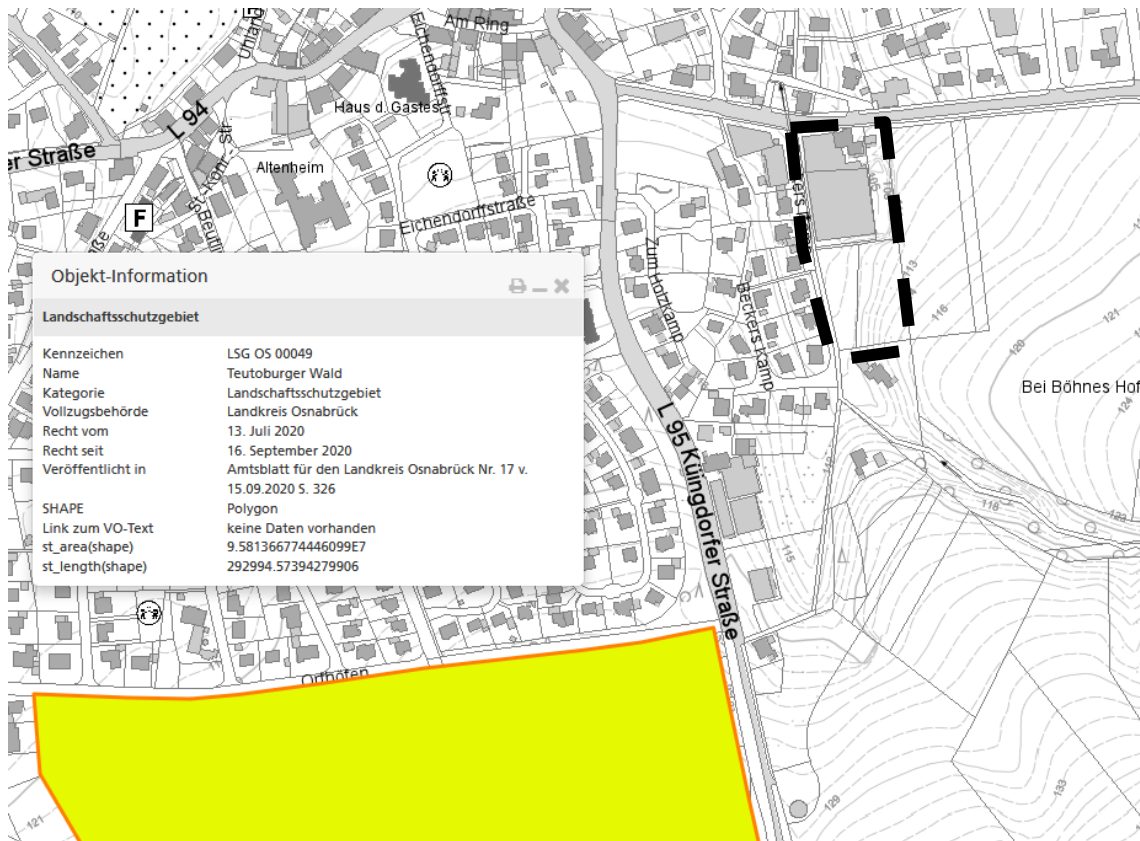


Abbildung 11: Landschaftsschutzgebiet Teutoburger Wald (Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de)

4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Ausgangszustands und voraussichtliche Umweltauswirkungen

4.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Ausschlaggebend für die Wertigkeit eines Planungsraumes für den Menschen und sein Wohlbefinden sind Aspekte, wie Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Grün- und Freiflächen sowie Luftschadstoffe, Licht- und Lärmimmissionen oder elektromagnetische Felder.

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand, am Übergang zur halboffenen Agrarlandschaft. Neben Wohnbauflächen finden sich in diesem Bereich auch kleinere Gewerbebetriebe. Da der landschaftlich attraktive Bereich am Osterbach, südlich des Plangebietes, nicht durch Wegeverbindungen erschlossen ist, hat der Bereich eine eher untergeordnete Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung (landschaftsbezogene Erholung, wie Radfahren, Spazieren).

Bewertung

Aktuell unterliegen die vorhandenen Wohnnutzungen entlang des „Beckers Kamp“ keiner nennenswerten Vorbelastung durch Lärm. Mit der geplanten Nutzungsänderung kommt es vor allem zu einer Zunahme von Fahrzeugbewegungen mit entsprechenden Schallemissionen. Das schalltechnische Gutachten (WENKER & GESING) hat ergeben, dass die ermittelten Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) die Richt- und Orientierungswerte einhalten bzw. deutlich unterschreiten.

Mit der Entstehung von Bauflächen werden angrenzende Nutzungen temporär durch

die Bautätigkeit und den damit verbundenen Lärm, die Staubentwicklung und erhöhtes Verkehrsaufkommen beeinträchtigt. Diese Störungen sind bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte und der vorgeschriebenen Ruhezeiten als vertretbar einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der vorhandenen sowie der entstehenden Wohnnutzung durch das geplante Vorhaben können, bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm, weitgehend ausgeschlossen werden.

4.1.2 Schutzgut Tiere

Grundlage der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere ist die Erfassung der Biotop- und Habitatausstattung des Plangebietes sowie direkt angrenzender Bereiche. Die Bestandsaufnahme erfolgte im August 2020. Um mögliche Auswirkungen der angestrebten Planung auf die Fauna zu ermitteln, wurde ein Artenschutzgutachten gem. § 44 BNatSchG, erarbeitet. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst.

Bewertung

Das Plangebiet ist vorrangig als Nahrungshabitat für typische Gartenvögel, störungsunempfindliche Arten der Feldflur und diverse Fledermausarten einzustufen. Die Strukturen im nördlichen Abschnitt des Plangebietes schließen jedoch Lebensstätten von Fledermäusen nicht aus. An dem abgängigen Gebäude können sich Verkleidungen abgelöst haben oder sich sonstige Spalten und Höhlen befinden, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden. Ebenso können sich in den Bäumen der angrenzenden Hecke Höhlungen und Spalten befinden, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden können. Die Strauch- und Baumhecke kann zudem Bruthabitat für zahlreiche Vogelarten darstellen.

Im Fachbeitrag Artenschutz wurden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte entsprechende Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet, die in das Maßnahmenkonzept des Umweltberichts übernommen wurden (vgl. Kapitel 4.3).



Abbildung 12: Baumhecke entlang der östlichen Böschungskante, Blickrichtung Norden
(Foto: o.9 Landschaftsarchitekten)



Abbildung 13: Schotterfläche und Grünland im südlichen Plangebiet, Blickrichtung Norden (Foto: o.9 Landschaftsarchitekten)

4.1.3 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich der Fläche überbaut und großflächig versiegelt bzw. teilversiegelt. Auf dem zurzeit nicht mehr gewerblich genutzten Betriebsgelände hat sich kleinräumig Spontanvegetation aus Ruderalarten entwickelt.

Der abgängige Gebäudekomplex ist östlich und südlich von einer Baumhecke aus überwiegend einheimischen Arten, wie Rotbuche, Feldahorn, Salweide, Heckenkirsche und Holunder umgeben, die vor allem im Bereich der östlichen Böschung einen wertvollen Gehölzgürtel mit einem Baumdurchmesser von bis zu ca. 50 cm bilden.

Der südliche Bereich des Plangebietes wird von einer artenarmen Grasfläche bestimmt. Westlich befindet sich eine geschotterte Wege-/ Stellfläche, die zur Straße von einem weiteren Gehölzsaum (hier aus Ziergehölzen und Koniferen) begrenzt wird. An der Geländekante befindet sich ein einzelner einheimischer Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von ca. 30 cm.

Bewertung

Die vorhandene Baumhecke ist aufgrund ihrer Ausprägung sowie der Lage am Feldrand als sehr wertvoll einzustufen. Der Wert bemisst sich vor allem aus dem Alter der Bäume bzw. der Wiederherstellbarkeit des Biotoptyps. Hier sollte zunächst der Erhalt, zumindest eines Teils der Hecke entlang der oberen Böschungskante, angestrebt werden.

Schutzwürdige oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Die Vegetation in den Randbereichen, überwiegend bestehend aus Mauerlatte, Knoblauchsrauke, Echte Nelkenwurz, Johanniskraut und Brennessel, kann als typisch und häufig eingestuft werden.

Der Verlust der Vegetation ist als erheblich einzustufen und wird über den entsprechenden Biotoptyp im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt und entsprechend ausgeglichen. Sollten Gehölze erhalten werden, sind diese mit entsprechendem Baumschutz gegen Verletzungen zu schützen (s. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen).

4.1.4 Schutzgut Fläche

Der nördliche Teil des Plangebietes ist bereits bebaut und großflächig versiegelt. Für den südlichen Bereich werden bislang unbebaute Freiflächen einer baulichen Nutzung zugeführt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen regeln den maximal zulässigen Grad der Versiegelung.

Bewertung

Durch die Planung werden zusätzliche Flächenversiegelungen ermöglicht.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche sind dennoch nicht erkennbar, da hier bereits im Flächennutzungsplan vorbereitete Baurechte aktiviert werden. Zudem werden zusätzliche Flächenversiegelungen im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

4.1.5 Schutzgut Boden

Der im Untersuchungsgebiet vorherrschende Bodentyp ist Pseudogley-Pararaunerde aus Lösslehm mit hoher Bodenfruchtbarkeit. Den Untergrund bilden Tonsteine. Eine Schutzwürdigkeit des Bodens besteht nicht. Das Grundwasser steht mit einem Flurabstand von > 2 dm tief an.

Bewertung

Im Bereich des geplanten Sondergebietes ist eine Versiegelung von bis zu 90% der bebaubaren Fläche möglich. Im geplanten Wohngebiet begrenzt die Grundflächenzahl die Versiegelung auf 60 %, zuzüglich der Versiegelungen durch die Erschließung.

Dieser vollständige Verlust der ökologischen Bodenfunktion ist generell als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes einzustufen, im Rahmen der Eingriffsregelung zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Zum Schutz des Bodengefüges sowie zur Sicherung und fachgerechten Lagerung insbesondere des Oberbodens, ist während der Bauarbeiten die DIN18915, Kapitel Bodenarbeiten und Bodenlagerung, zu berücksichtigen (vgl. Maßnahmenkonzept).

4.1.6 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer: Südöstlich des Plangebietes entspringt an einem Hangfuß der Osterbach, der bereits nach wenigen hundert Metern verrohrt unter dem Ortskern von Wellingholzhausen entlanggeführt wird und erst nördlich des Siedlungsbereichs, kurz vor der Kläranlage, wieder freigelegt ist.

Grundwasser: Der mittlere Grundwasserabstand ist in der hydrogeologischen Karte des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) mit mehr als 20 dm angegeben. Das Schutzz Potenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten ist als hoch angegeben.

Ausgewiesene Wasserschutzgebiete oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Nahbereich der Vorhabenfläche.

Bewertung

Generell ist das Vorhaben nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die hydrologische Situation des Untersuchungsraumes verbunden. Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Das einzige Oberflächengewässer im Nahbereich der Vorhabenfläche, der südlich entspringende Osterbach, verläuft im Bereich der Straße Beckers Kamp in einer Verrohrung. Eine Beeinträchtigung des Gewässers durch das Vorhaben kann somit ausge-

geschlossen werden. Das tief anstehende Grundwasser ist durch gut ausgebildete Bodendeckschichten geschützt.

Zusätzliche Versiegelungen können die Grundwasserneubildungsrate verringern. Da sich die Grundwassersituation in den letzten Jahren durch extreme Wetterlagen allgemein bedenklich verändert, sollte eine Versickerung oder Retention von Niederschlagswasser innerhalb oder im Nahbereich des Plangebietes angestrebt werden. Hierdurch können auch Starkregenereignisse besser gepuffert werden. Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Bauarbeiten können unterschiedliche Materialien zum Einsatz kommen, z. B. Bitumen. Eine Verschmutzung durch abfließende oder versickernde Bauabwässer ist zu vermeiden, das Baustellenwasser einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen.

4.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Klimatisch ist der Raum Melle dem ozeanisch-kontinentalen Übergangsbereich Mitteleuropas zuzuordnen und als Teil des Osnabrücker Hügellandes überwiegend subatlantischem Klima mit kontinentalen Einflüssen ausgesetzt. Das Wetter ist wechselhaft und unbeständig. Die Sommer sind mäßig warm, die Winter bleiben meist mild, damit ist die Jahresschwankung der Temperatur relativ gering. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 8,9 Grad Celsius. Die vorherrschende Windrichtung ist West- Nordwest. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei 776 mm im Jahr.

Kleinräumig ist das Klima geprägt durch die Lage des Plangebietes am Siedlungsrand mit der sich nach Westen öffnenden Agrarlandschaft, die durch einzelne Hofstellen, Feldgehölze und Baumreihen gegliedert ist. Freiflächen in Form von landwirtschaftlichen Flächen und Gehölzbereichen haben eine klimatische und lufthygienische Wirkung und tragen zum Ausgleich der Temperaturen bei.

Bewertung

Kleinräumig betrachtet kann das Klima durch zusätzliche Versiegelungen und den Verlust von Gehölzen zu einer stärkeren Erwärmung am Tag und geringeren Abkühlung bei Nacht und damit zu einer Erhöhung der Temperaturen im Bereich der Vorhabenfläche führen. Hinsichtlich des Meso- und Makroklimas sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme keine Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Lage am gut mit Grünstrukturen durchmischten Siedlungsrand und am Übergang zur offenen Landschaft sind negative Auswirkungen in Bezug auf Frischluftbildung und Feinstaubbindung als gering einzustufen. Die Anpflanzung von Laubbäumen und eines Gehölzstreifens im Plangebiet trägt zu einer Minderung der geringfügigen negativen Veränderungen bei.

4.1.8 Schutzgut Biologische Vielfalt

Biodiversität oder biologische Vielfalt bedeutet „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten (genetische Vielfalt) und zwischen den Arten (Artenvielfalt) und die Vielfalt der Ökosysteme und entsprechend der Interaktionen darin.“ (Artikel 2 der *Convention on Biological Diversity*, CBD 1992).

Das Plangebiet stellt sich zurzeit als brachgefallene Gewerbefläche und extensiv genutzter Grünlandbereich dar. In den ruderalisierten Randbereichen finden sich häufige und konkurrenzstarke Arten, die jedoch als Nahrungspflanzen und Vermehrungsstätten

für Insekten von Bedeutung sind. Die Baumhecke im nördlichen Abschnitt des Plangebietes bietet zahlreichen Pflanzen- und Tierarten Lebensraum und stellt den Bereich mit der höchsten Biodiversität im Plangebiet dar.

Bewertung

Mit dem Vorhaben ist die zusätzliche Versiegelung von Flächen sowie der Verlust von Spontanvegetation, Grünland und wertvollen Gehölzbereichen verbunden, und damit ein Verlust an Biodiversität. Auch für dieses Schutzgut wäre ein Erhalt der Baumhecke, zumindest im oberen Böschungsbereich, eingriffsmindernd.

Im Zuge der Bebauung entstehen neue Biotoptypen, u. a. Hausgärten, ein Gehölzstreifen und ca. 19 Einzelbäume, die bei entsprechender Gestaltung den Verlust an Biodiversität im Bereich des Plangebietes tlw. kompensieren können. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Biodiversität aufgrund der Planung ist nicht erkennbar.

4.1.9 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist geprägt durch den Übergang vom Siedlungsbereich zur halboffenen Agrarlandschaft. Richtung Osten und Süden wird der Untersuchungsraum durch ackerbauliche Nutzung bestimmt, aufgelockert durch Feldgehölze, straßenbegleitende Baumreihen und eingestreute Siedlungsbereiche. Der im Plangebiet befindliche Gewerbebetrieb ist durch die vorhandene Baumreihe gut abgeschirmt und in die Landschaft eingefügt.

Der Untersuchungsraum besitzt eine mittlere Wertigkeit in Bezug auf die Aspekte Vielfalt (natürliche Strukturelemente) und Schönheit (harmonische Wirkung der Gesamtheit von Natur und Landschaft). Eine Erlebbarkeit des landschaftlich attraktiven Bereichs um den Osterbach im Süden und Südosten des Plangebietes ergibt sich aufgrund fehlender Wegeverbindungen nicht. Das Plangebiet besitzt lediglich geringes Naherholungspotenzial.

Bewertung

Durch das geplante Vorhaben geht eine Freifläche am Siedlungsrand verloren. Der mögliche Verlust der Baumhecke im Norden der Fläche ist kritisch zu betrachten, da der Gehölzsaum den Gewerbebetrieb optisch abschirmt und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild so vermieden werden.

Wenn eine Baumpflanzung nicht möglich ist, kann die Einbindung in die Landschaft bzw. das Abschirmen des Betriebsgebäudes auch durch die Anlage einer mindestens einreihigen Hecke aus standortheimischen Sträuchern erfolgen. Die Anpflanzung kann als Ausgleich angerechnet werden und wirkt sich zudem positiv auf die Schutzgüter Tiere, Menschen, Pflanzen sowie die biologische Vielfalt aus und mindert negative Wechselwirkungen. Da auch die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind, ist mittel- bis langfristig mit einer Siedlungserweiterung zu rechnen, so dass das Plangebiet dann nicht mehr am sensiblen Ortsrand liegen wird.

4.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der

Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Bewertung

Bei Berücksichtigung der vom Landkreis Osnabrück benannten Auflagen sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kulturgüter auszuschließen. Daten, die auf eine mögliche Betroffenheit sonstiger Sachgüter hinweisen, liegen für das Plangebiet nicht vor.

4.1.11 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter stehen naturgemäß in permanenter Wechselwirkung zueinander, da sie in einem Wirkungsgefüge miteinander verbunden sind. Veränderungen wirken sich daher selten nur auf ein Schutzgut aus, sondern häufig, zumindest mittelbar, auf mehrere Schutzgüter. Z. B. wird eine Veränderung des Wasserhaushaltes einer Fläche eine Veränderung der Vegetation und damit eine Veränderung der Fauna mit sich bringen.

Bewertung

Mit dem Verlust der Hecke geht ein Lebensraum für zahlreiche Organismen (von Käfern, Spinnen, Insekten über Kleinsäuger bis zu Vögeln) verloren. Ein solcher Lebensraum ist in der Regel ebenso Jagdhabitat für zahlreiche Arten, wie z. B. Greifvögel, Eulen oder Fledermäuse. Eine erhebliche negative Beeinflussung der einzelnen Schutzgüter durch Wechselwirkungen aufgrund der Nutzungsänderung ist jedoch aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes nicht zu erwarten.

4.1.12 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im nördlichen Bereich des Plangebietes von einem fortschreitenden Verfall des Gebäudekomplexes auszugehen. Die südliche Fläche würde voraussichtlich als Grünfläche erhalten bleiben.

4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

4.2.1 Auswirkungen des Vorhabens

Die Stadt Melle plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondermühlener Straße – Beckers Kamp“ im Ortsteil Wellingholzhausen. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von rund 11,8 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs soll ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gem. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

4.2.2 Auswirkungen der Nutzungsänderung

Mit der Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes und eines Wohngebietes sind Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelungen, Lärm- und Lichtemissionen verbunden. Bestandteil der Nutzungsänderung sind aber auch neue Strukturen, wie z. B. Gebäude, Gartenflächen und Neuanpflanzungen von Einzelbäumen. Im Rahmen der Eingriffsregelung gem. §§ 13 – 18 BNatSchG werden die geplanten Änderungen dem Bestand gegenübergestellt und bilanziert. Erhebliche Beeinträchtigungen werden ermittelt und ein entsprechendes Maßnahmenkonzept zu Vermeidung und Ausgleich entwickelt.

4.2.3 Mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB)

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter werden unter Kapitel 4.1, unter

den einzelnen Schutzgütern, dargestellt.

4.2.4 Zusätzliche Aspekte und Wirkfaktoren bei Durchführung der Planung

a) Planung (Abriss, Bauphase, Nutzung)

Im Plangebiet ist der Abbruch des vorhandenen Gebäudes und Neuerrichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit Parkplatzflächen vorgesehen. Im südlichen Bereich entstehen Einfamilienhäuser. Der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand wird voraussichtlich vollständig gerodet.

b) Ressourcennutzung (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)

Empfindlichkeit und mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurden geprüft und bewertet. Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen Fläche, Boden, Wasser und Pflanzen gegeben ist.

c) Art und Menge an Emissionen

Schadstoffe:

Der Betrieb nicht elektrisch betriebener Baumaschinen sowie der mit der betrieblichen Nutzung verbundene LKW-Verkehr ist mit dem Ausstoß von Luftschadstoffen verbunden. Weitere Schadstoffemissionen können durch Erhitzung oder Verflüssigung unterschiedlicher Baumaterialien auftreten und sind gemäß den einschlägigen Richtlinien zu behandeln (z. B. DIN 218-06, TA Luft usw.).

Lärm:

Während der Bauzeit ist mit Belastungen durch Lärm zu rechnen (z. B. Baumaschinen, An- und Abtransport von Material und Boden). Diese sind temporär und werden daher als geringfügig eingestuft.

Mit der geplanten Nutzungsänderung kommt es vor allem zu einer Zunahme von Fahrzeugbewegungen mit entsprechenden Schallemissionen. Das schalltechnische Gutachten (Wenker & Gesing) hat ergeben, dass die ermittelten Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) die Richt- und Orientierungswerte eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden.

Erschütterungen:

Während der Bauphase ist mit leichten Erschütterungen durch Baumaschinen (z. B. Rüttelplatten zur Verdichtung) zu rechnen. Anlage- und nutzungsbedingt sind keine erheblichen Erschütterungen zu erwarten.

Licht:

Anlage- und betriebsbedingt entstehen zusätzliche Lichtquellen durch Beleuchtungen im Bereich von Zuwegungen und Hauseingängen. Da Bauarbeiten auch im Winterhalbjahr stattfinden können, können in den Morgen- und Abendstunden Beleuchtungen erforderlich werden.

Wärme und Strahlung:

Während der Bauphase können Arbeiten mit Wärmeentwicklung erforderlich sein (z. B. Herstellung von Asphaltdecken). Im Bereich der überbauten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Kleinklimas. Die möglichen Auswirkungen sind aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme als geringfügig einzustufen. Mit Umsetzung der gründerischen Festsetzungen können mögliche Auswirkungen gemindert werden.

Verursachung von Belästigungen:

Weitere von dem geplanten Vorhaben ausgehende Belästigungen sind nicht erkennbar.

d) Abfälle / Abwässer:

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das im Bereich Beckers Kamp und Sondermühlener Straße bestehende Trennsystem (getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser) abgeführt.

Für das unbelastete Niederschlagswasser ist eine Retention des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in geeigneten Rückhalteeinrichtungen vorgesehen. Dabei ist die Variante der Versickerung im Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht zu bevorzugen, jedoch voraussichtlich auf Grund der anstehenden Bodenschichten nicht möglich (vgl. Kap. 4.1.6).

e) Risiken für Mensch, Umwelt und kulturelles Erbe

Durch die Umsetzung der Planung, welche die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes und eines Wohngebietes beinhaltet, sind keine außerordentlichen Risiken durch Unfälle oder Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt erkennbar. Das Plangebiet liegt außerhalb von Achtungsabständen nach KAS 18 (Störfallbetriebe).

f) Kumulation von Umweltauswirkungen

Kumulative Wirkungen können aus der Überlagerung von Auswirkungen gleicher Art aus anderen (benachbarten) Bauvorhaben entstehen. Dabei können die Auswirkungen einzelner Vorhaben geringfügig sein, sich in Überlagerung mit den Emissionen weiterer Projekte jedoch zu erheblichen Auswirkungen steigern. Geräuschintensive Vorhaben im Umfeld des Plangebietes, die zu solchen Überlagerungen führen könnten, sind nicht bekannt.

Im Untersuchungsraum sind aktuell keine weiteren Vorhaben bekannt die zu einer Kumulation von Umweltauswirkungen führen könnten.

g) Klimaaspekte

Im Plangebiet kommt es durch zusätzliche Versiegelungen kleinräumig zu einer stärkeren Erwärmung am Tage und langsameren Abkühlung in der Nacht. Die neu entstehenden Gartenflächen sowie die in den grünordnerischen Festsetzungen vorgesehenen Anpflanzungen von hochstämmigen Laubbäumen können zu einem Ausgleich der Temperaturen beitragen. Negative Auswirkungen auf die Umgebung sind weitgehend auszuschließen.

Die aktuellen Auswirkungen des Klimawandels beeinträchtigen nicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens oder die langfristige Nutzung als Einzelhandelsstandort und Wohngebiet.

h) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die eingesetzten Techniken und Stoffe (z. B. in Tiefbau und Wohnungsbau) unterliegen Vorschriften und DIN-Normen, die zu berücksichtigen sind. Es gelten die einschlägigen Richtlinien (z. B. TA-Luft).

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich und Eingriffsbilanz

Aus § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) folgt, dass nach Abschluss der Bestandsaufnahme zunächst Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minimierung von

Beeinträchtigungen zu prüfen sind.

In der folgenden Tabelle werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und vorgesehene Maßnahmen für das Plangebiet dargestellt.

Tabelle 5: Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen

Betroffene Schutzgüter	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen	Externe Ausgleichsmaßnahmen
Mensch	Beeinträchtigung durch Lärm während Bauphase und durch betriebliche Nutzung;	Berücksichtigung der Vorgaben für Nahversorger gem. TA Lärm (vgl. schalltechn. Gutachten)	Keine Maßnahmen erforderlich.
Tiere und Pflanzen	Verlust von Vegetationsflächen als Nahrungshabitate für Vögel, Insekten, Kleinsäuger Mögliche Störung von im Nahbereich brütenden Vogelarten; Beeinträchtigung von Gehölzen im Stamm- und Wurzelbereich während der Bauphase	Anpflanzung von 19 hochstämmigen Laubbäumen (grünordnerische Festsetzung) Beginn der Abräum- und Bauarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (1. Oktober bis 28. Februar) bei Erhalt von Gehölzen: Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen für Stamm- und Wurzelschutz (DIN 18920);	Kompensation des Schutzgutes Pflanzen: Naturschutzfachliche Aufwertung von Flächen außerhalb des Plangebietes; keine Maßnahmen erforderlich. keine Maßnahmen erforderlich.
Boden	Verlust der ökologischen Bodenfunktion durch Versiegelung	Berücksichtigung der DIN 18915 zum Schutz des Bodens	Erhöhung der Natürlichkeit von Böden auf den externen Kompensationsflächen.
Fläche	Verlust von Freifläche am Siedlungsrand	Ermittlung potenzieller Innenentwicklungsflächen und Prüfung von Bau-, Entwicklungs- bzw. Veräußerungsinteresse (erfolgt);	nicht erforderlich
Wasser	Verminderung der Grundwasserneubildungsrate	Nach Möglichkeit Versickerung der Niederschläge im Plangebiet über die belebte Bodenzone (RRB);	nicht erforderlich
Klima/Luft	Stärkere Erwärmung und langsamere Abkühlung der versiegelten Flächen;	Neuanpflanzung von Laubbäumen;	nicht erforderlich
Landschaftsbild	Verlust von wertvollem Gehölzbestand; Zusätzliche Versiegelung und Entstehung von Wohnbebauung;	Prüfen, ob Strauch- und Baumhecke im nördlichen Bereich des Plangebietes (zumindest teilweise) erhalten werden kann; Anpflanzungen von Laubbäumen;	Bei Verlust der Strauch- und Baumhecke Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erforderlich; Pflanzung einer mind. einreihigen Hecke aus standort-heimischen Arten entlang der östl. Plangebietsgrenze.

Erläuterung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen:

- **Vermeidungsmaßnahme I: Berücksichtigung Fäll- und Rodungsverbot in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (§39 BNatSchG)**

Um Brutverluste durch störungsbedingte Aufgabe des Geleges von im angrenzenden Gehölzsaum brütenden Arten zu vermeiden, sind erforderliche Fällarbeiten und das Räumen des Baufeldes außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchzuführen.

- **Vermeidungsmaßnahme II: Kontrolle auf Brut- und Lebensstätten gebäudebewohnender Arten**

Im Rahmen der Planung ist der Abbruch des nördlich gelegenen Gebäudes vorgesehen. Um den Artenschutz in angemessener Weise zu berücksichtigen ist vor Beginn der Abbrucharbeiten durch eine fachlich geeignete Person eine Kontrolle auf Nistplätze und Fledermausquartiere am Gebäude durchzuführen. Bei Auffinden von Tieren sind diese in geeignete Quartiere umzusiedeln. Bei Auffinden streng geschützter Arten ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu benachrichtigen.

- **Vermeidungsmaßnahme III: Kontrolle auf Fledermausquartiere im Baumbestand**

Im Rahmen der Planung ist die Rodung des vorhandenen Gehölzsaumes vorgesehen. Um Brutverluste durch störungsbedingte Aufgabe des Geleges brütender Arten zu vermeiden, sind die Fällarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchzuführen.

- **Vermeidungsmaßnahme IV: Baumschutz** (Im Falle eines Erhaltes von Gehölzen zu berücksichtigen)

Sofern Teile des östlich und südlich an das Plangebiet grenzenden Gehölzsaumes erhalten werden können, ist der zu erhaltende Baumbestand gegen Verletzungen im Stamm- und Wurzelbereich zu schützen (DIN 19820).

Ausgleichsmaßnahmen:

- **Ausgleichsmaßnahme I: Kauf von Ökopunkten Ökokonto „Gut Ostenwalde“**

Das zu ermittelnde Kompensationsdefizit wird in der Stadt Melle über das Ökokonto „Gut Ostenwalde“ ausgeglichen.

- **Ausgleichsmaßnahme II: Heckenpflanzung entlang östlicher Plangebietsgrenze**

Bei vollständigem Verlust der Baum- und Strauchhecke entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist die entstehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine mindestens einreihige Heckenpflanzung aus standortheimischen Arten auszugleichen.

Eingriffsbilanz und Kompensationsermittlung

Zur Ermittlung des Ausgleichs für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt ist der Planungszustand dem Bestand gegenüberzustellen. Zur Bewertung der Biotoptypen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde das „Osnabrücker Kompensationsmodell (2016)“ herangezogen.

Tabelle 6: Eingriffsbilanz

Bestand	
Code	
13.11.2	

Erläuterung der Eingriffsbilanz: Der Traufbereich (Fläche der Baumkrone jeweils 20 m²) der in der Tabelle dargestellten Einzelbäume fließt nicht in die Flächenbilanz mit ein, da sich in diesem Fall zwei Biotoptypen mit ihren Flächenanteilen überlagern würden. Die Fläche ist lediglich für die Biotopwertermittlung der Bäume erforderlich.

Das **Kompensationsdefizit von 4.881 Werteinheiten** ergibt sich vorrangig aus der Versiegelung von Boden und dem damit verbundenen vollständigen Verlust der Boden-

funktion sowie dem Verlust von Gehölzstrukturen.

4.4 Externe Kompensationsmaßnahmen

Das Kompensationsdefizit von **4.881 WE** wird in der Stadt Melle auf dem Ökokonto „Gut Ostenwalde“ ausgeglichen.

Dies wird durch den städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Melle und dem Vorhabenträger gesichert.

4.5 Darstellung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Eine Variantendiskussion im Rahmen der Bebauungsplanung ist Teil des Umweltberichts. Bei dem betrachteten Vorhaben handelt es sich um die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes und eines Wohngebietes. Die Verfügbarkeit von Vorrangflächen im Innenbereich wurde im Vorfeld geprüft. Zurzeit stehen im Ortsteil Wellingholzhäuser keine entsprechenden Nachverdichtungsflächen zum Verkauf, die als Alternativen zur angestrebten Planung infrage kommen.

Das Vorhaben kann durch den Abbruch eines Gebäudekomplexes sowie die Rodung von Bäumen und Sträuchern artenschutzrechtliche Konflikte auslösen. Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken bezüglich der angestrebten Planungsvariante. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch den Verlust der Hecke sind entsprechend auszugleichen.

5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Für den Umweltbericht wurden bestehende Planungen, Erhebungen und Gutachten herangezogen. Die Schutzgüter wurden anhand der einschlägigen Geodatenportale Niedersachsen sowie bei einer Bestandsaufnahme vor Ort ermittelt.

Osnabrücker Kompensationsmodell, Landkreis Osnabrück, 2016

Fachbeitrag Artenschutz (§ 44 BNatSchG), o.9 landschaftsarchitekten, Opferstraße 9, 32423 Minden

Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben treten dann auf, wenn geforderte Angaben den Untersuchungsrahmen übersteigen, z. B. zu Auswirkungen auf die Ressourcen Tiere, biologische Vielfalt und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Diese Aspekte sind im Rahmen eines Fachbeitrags zur Bauleitplanung nicht vollständig zu erfassen.

5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Umweltbaubegleitung, Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

- Überwachung der fachgerechten Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase

Um die fachgerechte Umsetzung der im Umweltbericht erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen zu gewährleisten ist der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung / Umweltbaubegleitung zu empfehlen.

6 ZUSAMMENFASSUNG

Für den Bebauungsplan „Sondermühlener Straße – Beckers Kamp“ wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB vorliegen. Die Stadt Melle plant die Aufstellung des B-Plans „Sondermühlener Straße – Beckers Kamp“ im Ortsteil Wellingholzhausen um die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes zu ermöglichen sowie der Nachfrage nach Wohnbauland nachzukommen.

Das Plangebiet stellt sich im nördlichen Bereich als bereits bebaute und stark versiegelte Fläche dar. Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich eine Wiese und eine geschotterte Bewegungsfläche sowie vereinzelte Gehölze. Wertvolle Gehölzstrukturen befinden sich östlich und südlich des vorhandenen Gebäudes. Der Gehölzsaum wird voraussichtlich vollständig gerodet, das vorhandene Gebäude abgebrochen.

Da sich in diesen Bereichen Brut- und Vermehrungsstätten geschützter Arten befinden können, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Für einige Arten kommt es zum Verlust eines typischen Nahrungshabitats. Bei Berücksichtigung der vorgesehen Vermeidungsmaßnahmen sind artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen. In diesem Zusammenhang wird der Einsatz einer Umweltbaubegleitung empfohlen.

Der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Vegetation kann mit einem **Kompensationsdefizit von 4.881 Punkten** extern über das Ökokonto „Gut Ostenwalde“ ausgeglichen werden.

7 QUELLENANGABEN

Glutz v. Blotzheim, U.N. (1985): Handbuch der Vögel Mitteleuropas, Bd. 10/1: Passeriformes, Aula Verlag, Wiesbaden

Gebhard, Jürgen (1997): Fledermäuse, Birkhäuser Verlag

LGLN: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Podbielskistraße 331, 30659 Hannover, www.umweltkarten-niedersachsen.de

Richarz, Klaus (2012): Fledermäuse in ihren Lebensräumen: Erkennen und Bestimmen, Verlag Quelle & Meier

Südbeck, P., H. Andretzke, S. Fischer, K. Gedeon, T. Schikore, K. Schröder & P. Sudfeld (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell