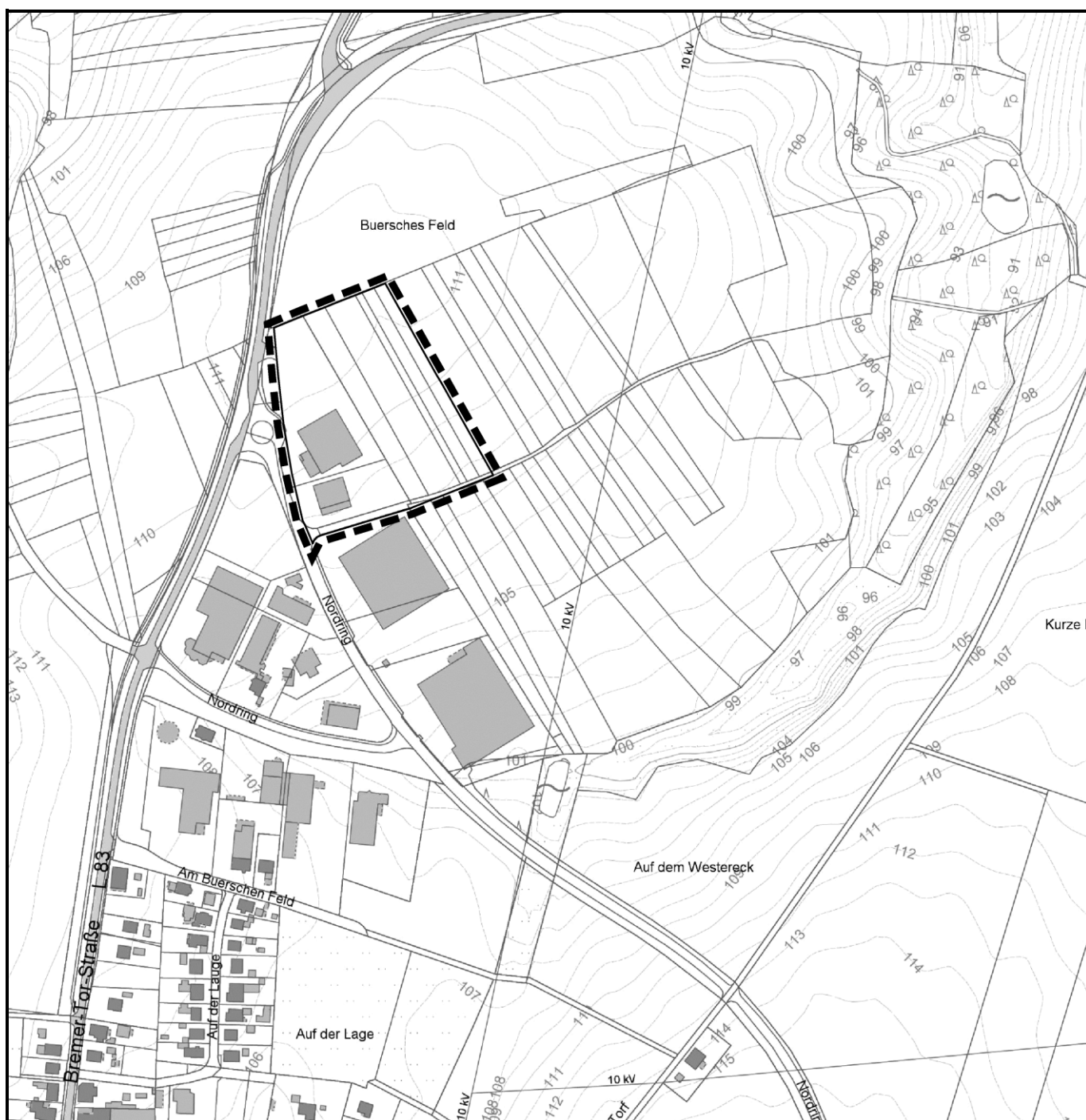




Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

Internet: www.pbh.org

Stadt Melle

Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbepark Buer“ – Teil I

Begründung zum Vorentwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Ho/Re-18199021-01 / 09.06.2021

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	5
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	5
2.	Planungsanlass / Planungserfordernis / Planverfahren.....	5
3.	Flächennutzungsplan	6
4.	Situation des Planbereiches	7
5.	Städtebauliches Planungskonzept.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Gestaltung	9
6.	Erschließung.....	11
6.1	Verkehrerschließung	11
6.2	Ver- und Entsorgung	11
7.	Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit.....	12
7.1	Immissionsschutz.....	12
7.2	Altlasten.....	12
7.3	Natur und Landschaft / Ökologie	13
8.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	14
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung	15
10.	Flächenbilanz	15
II.	Umweltbericht	16
1.	Einleitung.....	16
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festlegungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.....	16
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	16
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.....	23
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich	

erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	23
2.1.1 Fläche / Boden	23
2.1.2 Gewässer / Grundwasser	24
2.1.3 Klima / Lufthygiene	24
2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften	25
2.1.5 Orts-/ Landschaftsbild	27
2.1.6 Mensch / Gesundheit	27
2.1.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter	28
2.1.8 Wechselwirkungen	28
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28
2.2.1 Fläche / Boden	28
2.2.2 Gewässer / Grundwasser	29
2.2.3 Klima / Lufthygiene	29
2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften	30
2.2.5 Orts-/ Landschaftsbild	31
2.2.6 Mensch / Gesundheit	31
2.2.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter	31
2.2.8 Wechselwirkungen	31
2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen, sowie geplante Überwachungsmaßnahmen	32
2.3.1 Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Verringerungsmaßnahmen	32
2.3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen	32
2.3.3 Überwachungsmaßnahmen	38
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	39
2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB	39
3. Zusätzliche Angaben	40
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	40
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	40
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	40
3.4 Referenzenliste der Quellen	41
III. Verfahrensvermerke	42

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am 03.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbepark Buer“ beschlossen. Gegenstand der Planaufstellung ist die geplante Erweiterung des vorhandenen Gewerbeparks um weitere Gewerbeflächen. Im Zuge der Planbearbeitung zeigte sich, dass eine zügige Umsetzung der Gesamtplanung nicht möglich ist. Von daher wurde zunächst ein Entwicklungskonzept aufgestellt, da eine bauleitplanerische Umsetzung in drei Teilen vorsieht.

Der Geltungsbereich befindet sich im Nord-Osten des Stadtteils Melle-Buer nordöstlich der Straße „Nordring“ in der Gemarkung Buer, Flur 4. Das Gebiet des Entwicklungskonzeptes umfasst die Flurstücke 106 teilweise, 107 teilweise, 109/2 teilweise, 111 teilweise, 113, 114, 115, 116, 117, 119 teilweise, 120 teilweise, 121/1, 122, 123, 145/1, 146/1, 147/1, 148/1, 149/1, 150/1, 153/1, 155, 166/4 teilweise, 270/151, 276/152, 309/1, 309/5 teilweise, 309/7 teilweise, 310, 321/2, 321/3, 321/4, 321/5, 327/3, 328/2, 329, 330/3, 330/5.

Der Teil I konzentriert sich auf den nördlichen Bereich mit folgenden Flurstücken: 145/1, 146/1, 147/1, 148/1, 149/1, 150/1, 153/1, 155, 166/4 teilweise, 270/151, 276/152, 310, 329, 330/5, 330/5.

Der räumliche Geltungsbereich für den vorliegenden Teil I ist in der Planzeichnung und auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt. Er umfasst eine Flächengröße von ca. 4 ha.

Plangrundlage bildet das aktuelle Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen am 08.09.2020.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Planverfahren

Die Stadt Melle hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Planungsanlass sind die Erweiterungsabsichten mehrerer ortsansässiger Firmen.

Die NTF Korfhage Maschinenbau Bau GmbH ist ein auf die Fertigung von Biegemaschinen und die Produktion von Antriebstechnik für Ventile im Großschiffbau spezialisiertes Unternehmen. Melle-Buer ist mit seinen beiden Standorten im Ortskern und im Gewerbepark Buer Fertigungsstätte. Auf Grund der hohen Nachfrage ist eine Expansion erforderlich. Die NTF Korfhage Maschinenbau GmbH beabsichtigt, die bestehenden Betriebsflächen im „Gewerbepark Buer“ für weitere Hallen für Produktion und Montage sowie zusätzliche Stellplätze und weitere zukünftige Reserveflächen zu erweitern.

Die zwei weiteren im Gewerbepark Buer ansässigen Firmen Heidenreich Metallbau und Wilms, welche Holzprodukte herstellt, beabsichtigen ebenfalls, sich Flächen für eine zukünftige Weiterentwicklung und zusätzliche Hallengebäude zu sichern. Dies soll in einer weiteren verbindlichen Bauleitplanung ermöglicht werden. Die Stadt Melle beabsichtigt auf Grund der hohen Nachfrage nach neuen Gewerbeflächen in der Stadt, den im Gewerbepark Buer bestehenden Firmen die notwendigen Erweiterungsflächen bereitzustellen und den Gewerbepark Buer somit insgesamt auszuweiten. Insgesamt gilt als Ziel, Melle-Buer als Gewerbestandort zu stärken, ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit zu geben, im Stadtteil ihren Standort zu behalten und zudem durch die Ausweitung weitere Arbeitsplätze zu schaffen.

Die vorgesehenen Flächen für die Erweiterung des Teil I wurden bereits erworben. Für die weiteren Flächen wird durch die Stadt Melle, die derzeit mit den jeweiligen Eigentümern in Kontakt steht, ein Erwerb vorbereitet. Sie liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des alten Bebauungsplanes „Gewerbepark Buer“ und in einem Bereich, der bis vor kurzem Teil des Landschaftsschutzgebietes „Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland“ (LSG OS 50) war. Das Plangebiet liegt etwa zur Hälfte im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Um die Betriebserweiterungen zu ermöglichen und den vorhandenen Bestand planungsrechtlich abzusichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 5 Abs. 1 BauGB dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Der Bauleitplan soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde vorbereiten und die Grundzüge darstellen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Melle ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes größtenteils als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Zudem befand sich dieser Bereich bis vor kurzem in dem eingetragenen Landschaftsschutzgebiet „Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland“ (LSG OS 50). Die schon durch den bestehenden Bebauungsplan „Gewerbepark Buer“ erfassten Grundstücke sind im Flächennutzungsplan jedoch bereits als „Gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen.

Umliegend sind größtenteils ebenfalls „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie das Landschaftsschutzgebiet dargestellt, jedoch grenzen im Südwesten „Gewerbliche Bauflächen“ an den Bereich an. Zusätzlich sind im Süden „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, im Osten „Flächen für Wald“ sowie weiter nördlich das Überschwemmungsgebiet der Hunte dargestellt.

Auf Grund der notwendigen Ausweisung des gesamten Bebauungsplanbereiches als „Gewerbliche Bauflächen“ im Flächennutzungsplan soll für die entsprechende Fläche eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Zwischenzeitlich wurde ein Verfahren auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück durchgeführt, sodass die nachrichtliche Übernahme im FNP angepasst werden kann.

4. Situation des Planbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbepark Buer“ – Teil I befindet sich im Ortsteil Buer, etwa 6 km nordöstlich des Stadtzentrums von Melle an der Straße „Nordring“, die westlich des Gebietes verläuft. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4 ha. Der südwestliche Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Gewerbepark Buer“, welcher für diesen Industriegebiete festsetzt. Innerhalb dieses Bereiches ist das Plangebiet durch eine bereits bestehende Bebauung mit Produktionshallen und Verwaltungsgebäuden sowie Lagerflächen und Stellplätzen größtenteils versiegelt. Es handelt sich um eine Metallbau- sowie eine Maschinenbaufirma. Der restliche Teil des Plangebietes ist frei von Bebauung. Dort liegt eine intensive landwirtschaftliche Nutzung als Mais- und Getreideacker vor.

Das nähere Umfeld ist ebenfalls vor allem durch intensiv genutzte Ackerflächen, einzelne und verstreute Höfe sowie kleinere Waldflächen geprägt. Somit besteht eine Verbindung zur freien Landschaft. Die direkte Umgebung des Plangebietes ist Teil der Pufferzone des Landschaftsschutzgebietes „Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland“ (LSG OS 50). Die Kernzone beginnt etwa 50 m süd-östlich. In etwa 400 m nördlicher Entfernung befindet sich zudem das FFH-Gebiet Nr. 68. Aber auch das angrenzende Industrie- und Gewerbegebiet „Gewerbepark Buer“ im Südwesten prägt die Umgebung durch seine Bebauung aus großen Gewerbehallen und den hohen Versiegelungsgrad.

Das Gelände weist ein relativ einheitliches Gefälle von etwa 4 m von Nordwest nach Südost auf. Die Geländehöhe liegt bei ca. 111 m über Normalhöhennull (m ü. NHN) im Nordwesten und ca. 107 m ü. NHN im Südosten des Gebietes.

5. Städtebauliches Planungskonzept

Aufgrund der Lagegunst mit einer sehr guten Anbindung an das Fernstraßennetz, insbesondere an die Bundesautobahn 30, haben sich in Melle in großem Umfang Gewerbebetriebe angesiedelt. Um diese „wesentliche Säule der Wirtschaftsstärke Melles“¹ zu fördern und Arbeitsplätze zu sichern, soll das Gewerbeflächenangebot weiterhin gefördert werden.

¹ Grontmij GmbH, Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) Melle, im Auftrag der Stadt Melle, Melle, Dezember 2014

Der Ortsteil Buer liegt in etwa 6 km Entfernung zum Kernbereich von Melle, jedoch ist er durch verbindende Hauptstraßen ebenfalls gut an die Autobahn angeschlossen. Er stellt einen wichtigen Gewerbestandort in der Stadt Melle dar und soll durch die Flächenerweiterung gestärkt werden.

Auf Grund der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu den vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten und der somit möglichen Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen stellt der Standort eine geeignete Erweiterungsfläche dar. Die Bereitstellung von Erweiterungsflächen in direkter räumlicher Nähe zu den bestehenden Betrieben ermöglicht diesen zudem, ihren Standort im Gewerbepark Buer zu behalten. Neben der Bereitstellung der Flächen für die benötigten baulichen Betriebserweiterungen werden auch die bestehenden Fertigungsstätten der NTF Korfhage GmbH sowie der Firm Wilms planungsrechtlich abgesichert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Stadt Melle beabsichtigt durch die Bauleitplanung einerseits die Absicherung des vorhandenen Bestandes und andererseits die Ermöglichung notwendiger baulicher Erweiterungen der am Standort bereits bestehenden Betriebe. Aus diesem Grund wird, entsprechend der bisherigen Gebietsausweisung für die vorhandenen Betriebe, als Gebietstyp erneut ein „Industriegebiet“ (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt. Industriebetriebe dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Für die im Plangebiet bestehenden Gewerbebetriebe sind an anderer Stelle in der Stadt Melle nicht genügend geeignete Erweiterungsflächen vorhanden.

Eine Beschränkung der zulässigen Nutzungen erfolgt jedoch durch den Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen. Ausnahmsweise ist der Verkauf von Waren zulässig, sofern er in unmittelbarem Zusammenhang mit sonstigen im Plangebiet ansässigen, produzierenden Betrieben oder Handwerksbetrieben steht und eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben sind. Diese sind auch nur dann ausnahmsweise zulässig, sofern die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird. Zulässig sind auch nur Verkaufsstellen, die überwiegend selbst hergestellte Waren veräußern sowie im Falle des Handwerksbetriebes solche Waren, die der Kunde des jeweiligen Handwerks als branchenübliches Zubehör betrachtet und die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen. Die Verkaufsflächen zentrenrelevanter- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (gemäß der Sortimentsliste der Stadt Melle) dürfen maximal 30 m² betragen. Durch diese Festsetzung sollen entsprechend der Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes² der Stadt Melle die zentralen Versorgungsbereiche vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Zudem soll das Entstehen von für das Umfeld des Plangebietes unverträglicher Verkehrsmengen durch Kundenverkehre vermieden werden.

² CIMA Beratung und Management GmbH, Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Melle, im Auftrag der Stadt Melle, Lübeck, Mai 2011

Außerdem sind Betriebsbereiche gem. § 3 (5a) BImSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen, im Plangebiet unzulässig, um die empfindlichen ökologischen Strukturen des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets zu schützen.

In den „Industriegebieten“ (GI) sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch ausnahmsweise nicht zulässig. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen sollen insbesondere gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, welche in anderen Gebietstypen nicht ansiedeln können und eine mögliche Einschränkung und Verdrängung von diesen vermieden werden.

Da die Stadt Melle langfristig ein qualitativ hochwertiges Industriegebiet ohne strukturelle Störungen, wie insbesondere einen hohen Kfz-Verkehr, etablieren möchte, werden Betriebe des Speditionsgewerbes ausgeschlossen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter sind im Plangebiet nicht zulässig. Damit sollen Konflikte innerhalb des Industriegebietes vermieden werden.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen verbleiben genügend Ansiedlungsmöglichkeiten an anderen Stellen in der Stadt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am vorhandenen baulichen Bestand und an den betrieblichen Erweiterungsabsichten der NTF Korfhage Maschinenbau GmbH sowie der Firma Wilms.

In den „Industriegebieten“ ist entsprechend der Obergrenze für diesen Gebietstyp eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und zudem eine Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe, welche anhand des höchsten Punktes der Oberkante der Dachhaut, senkrecht über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens gemessen wird, darf in den „Industriegebieten“ 12,0 m nicht überschreiten. Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Eine Überschreitung der festgesetzten Bauhöhe für in Fläche und Baumasse untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Wartungstiege, Photovoltaikanlagen, etc. ist ausnahmsweise um bis zu 2 m zulässig. Dadurch wird im Sinne des § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vermieden, dass das vorhandene Orts- und Landschaftsbild negativ beeinträchtigt wird.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Gestaltung

Für das gesamte Plangebiet gilt eine abweichende Bauweise, um Hallen einer für Gewerbebetriebe üblichen Größe zu ermöglichen. Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Baukörperlänge von über 50 m zulässig. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die Baugrenzen orientieren sich an dem vorhandenen baulichen Bestand sowie den Erweiterungsabsichten der bestehenden Firmen und sind relativ weit gefasst, um den Bauherren viele Optionen der Bebauung zu ermöglichen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sodass auch von diesen ein Abstand zu den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b festgesetzten Pflanzstreifen eingehalten wird.

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans konzentrieren sich primär auf die Größe und die Anbringung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. Werbeanlagen sind freistehend und an den Hauptgebäuden zulässig. Die am Gebäude angebrachten Werbeanlagen sind dabei jedoch nur bis zur Höhe der Trauflinie der Baukörper zulässig und dürfen eine Größe von 50 m² nicht überschreiten. Pro Fassadenseite ist nur maximal eine am Gebäude angebrachte Werbeanlage zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind als Hinweisschilder und Infotafeln nur bis zu einer Höhe von maximal 5 m über der Straßenoberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche und einer Größe von maximal 10 m² zulässig. Unzulässig sind Wechsellichtanlagen bzw. bewegliche Werbeanlagen, wie Laufschrift oder Leuchtkörper, die in kurzen Abständen ein bzw. ausgeschaltet werden und ggf. ihre Farbe wechseln.

Durch die gestalterischen Festsetzungen soll vermieden werden, dass gebietsunverträgliche Werbeanlagen entstehen, welche das Bild der angrenzenden Landschaft beeinträchtigen.

Die Dachflächen bei Neu-, An- oder Umbauten sind als Flachdächer auszuführen. Für untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und untergeordnete Teile des Daches sind auch abweichende Dachausbildungen zulässig.

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15 Grad sind mit einem Anteil von mindestens 85 % der Dachfläche fachgerecht zu bepflanzen und so dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung muss dabei mindestens extensiv sein. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen, technische Einrichtungen und Dachterrassen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie für erforderliche technische Dachaufbauten sind auch zu Lasten der Dachbegrünung zulässig.

Das Anlegen der begrünten Flachdächer trägt dazu bei, das Gebiet ökologischer zu gestalten und somit einen Ausgleich zu dem hohen Versiegelungsgrad und den großflächigen Baukörpern der Gewerbebetriebe zu erreichen. Dies ist besonders auf Grund des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes von Bedeutung.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Erweiterung des Gewerbeparks für Pkw- und Lkw-Verkehre erfolgt über den bestehenden Wirtschaftsweg, welcher an die Straße „Nordring“ anknüpft. Vom „Nordring“ aus sind in nördlicher und südlicher Richtung die B 65 bzw. die A 30 erreichbar. Um eine problemlose Begegnung entgegenkommender Verkehre zu ermöglichen und einen einseitigen Fußweg zu integrieren, wird der Weg entsprechend als Stichstraße ausgebaut und eine Wendeanlage integriert. Die im Plangebiet vorhandenen Betriebe können zwar weiterhin direkt von der Straße „Nordring“ aus erschlossen werden, jedoch verbessert die Strichstraße die Erreichbarkeit der Erweiterungsflächen im hinteren Bereich. Durch die Umsetzung als Stichstraße kann die Erschließungsfläche im Vergleich zu anderen Alternativen insgesamt gering gehalten werden. Um unnötige Mehrfacherschließungen zu vermeiden, soll abgesehen von dem ausgebauten Wirtschaftsweg kein weiterer Anschluss des Plangebietes an das bestehende Verkehrsnetz entstehen. Ein weiterer Anschluss an den „Nordring“ im südlichen Bereich des Plangebietes würde zudem der Kernzone des Landschaftsschutzgebietes LSG OS 50 näher kommen.

Durch die ermöglichte Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe entstehen evtl. zusätzliche Lkw- und Beschäftigtenverkehre. Die Straße „Nordring“ wird dadurch stärker belastet, ohne jedoch deren Leistungsfähigkeit spürbar zu beeinträchtigen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe im westlichen Bereich des Plangebiets bestehen für das Plangebiet bereits vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Das Plangebiet kann an bestehende Strom-, Gas- und Trinkwasserleitungen sowie an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Gegebenenfalls müssen diese jedoch erweitert werden.

Durch die erhöhte Versiegelung im Geltungsbereich bei Umsetzung der Planung, erhöht sich der Oberflächenabfluss. Das Niederschlagswasser soll jedoch nicht direkt in die nördlich verlaufende Hunte eingeleitet werden und kann auch nicht vollständig im Plangebiet versickern, weshalb eine Rückhaltung notwendig ist.

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Vorhaben ermöglicht, die immissionstechnische Auswirkungen auf die Umgebung haben können. Bedingt durch den Betrieb der Gewerbebetriebe resultieren Emissionen, die evtl. den unmittelbaren Nahbereich vor allem durch Geräusche beeinflussen. Zudem besteht durch das südwestlich angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet „Gewerbepark Buer“ eine gewerbliche Vorbelastung. Durch die Verkehrsbelastung auf der süd-westlich gelegenen Straße „Nordring“ bzw. der „Huntetalstraße“ im nördlichen Bereich existieren ebenfalls Lärmimmissionen. Empfindliche Nutzungen sind mit Wohnnutzungen etwa 550 m nördlich, 600 m westlich und mit Mischnutzungen etwa 200 m südlich des Plangeltungsbereiches vorhanden.

Emissionen entstehen bei Planungsumsetzung sowohl durch den gewerblichen Betrieb als auch durch damit verbundene Pkw- und Lkw-Verkehre. Die zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen wurden im Rahmen des Planverfahrens gutachterlich³ geprüft.

Die schalltechnischen Berechnungen erfolgten nach der TA Lärm.

Durch die Lage des Plangebiets am Rande des Landschaftsschutzgebietes und die Nähe zu den besonders geschützten Bereichen des Kerngebietes des LSG OS 50 und des FFH-Gebiets Nr. 68, sind diese Flächen besonders vor möglichen Immissionen des Gewerbes im Plangebiet zu schützen.

Deshalb werden auch Betriebsbereiche gem. § 3 (5a) BImSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen, im Plangebiet ausgeschlossen.

7.2 Altlasten

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt und angesichts der bisherigen landwirtschaftlichen Flächennutzung nicht zu erwarten. Im Altlastenverzeichnis des Landkreises Osnabrück ist jedoch auf der nahe gelegenen Fläche zwischen den südlich des Plangebiets verlaufenden Straßen „Nordring“ und „Am Buerschen Feld“ ein Altstandort eingetragen. Die betroffene Fläche liegt etwa 60 m südwestlich vom Plangebiet entfernt.

³ Planungsbüro Hahm GmbH, Bebauungsplan „Gewerbepark Buer Erweiterung“, Schalltechnische Untersuchung Erläuterungsbericht 11/2020, Osnabrück, November 2020

7.3 Natur und Landschaft / Ökologie

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne sind unter anderem die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Dies erfolgt vor allem durch die Beachtung der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Der Teil des Plangebiets, welcher nicht bereits durch den alten Bebauungsplan „Gewerbepark Buer“ erfasst wird, befindet sich am Rande der Pufferzone des Landschaftsschutzgebietes LSG OS 50. Für den Plangeltungsbereich wurde eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet durchgeführt. Mit dem Plangebiet ein Abstand von minimal ca. 390 m Entfernung zum FFH-Gebiet Nr. 68 eingehalten.

Der Landschaftsraum im Geltungsbereich ist abgesehen von seiner Pufferfunktion selbst eher von geringer naturräumlicher Bedeutung. Zu diesem Ergebnis kommt ebenfalls die im Jahr 2019 durch das Landschaftsplanungsbüro Volpers & Mütterlein GbR durchgeführte Artenschutzrechtliche Prüfung. Die Fläche wird derzeit als Getreide- und Maisacker intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist ein ökologisch geringwertiger Lebensraum für Tierarten. Zudem bestehen bereits Vorbelastungen der Landschaft durch die vorhandenen Straßen und großen Gewerbehallen. Um eine Pufferfunktion der Fläche dennoch zu wahren, soll eine randliche Eingrünung des Plangebietes von 10 m Breite zum Landschaftsraum hin vorgenommen werden. Diese Randeingrünung stellt zudem eine Kompensationsmaßnahme für die gewerbliche Bebauung und Versiegelung im Plangebiet dar. Auf der zur Bepflanzung vorgesehenen Randfläche sollen parallel zum Taleinschnitt verlaufende Gehölzanpflanzungen entstehen. Eine Realisierung des südlichen Teiles dieser Randeingrünung erfolgt allerdings erst im Rahmen einer vollständigen Inanspruchnahme der in der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehenen Süd-/Ostabgrenzung des Gesamtgebietes. Im Rahmen des vorliegenden Teil I soll zunächst nur die dauerhaft geplanten nördliche und nordöstliche Gebietsabgrenzung begrünt werden. Diese Beschränkung erfolgt, um ein „Versetzen“ der Bepflanzung im Bereich der Verkehrsanlage bei weitergehender betrieblicher Erweiterung zu vermeiden.

Der für die Realisierung der zukünftig zulässigen Baumaßnahmen erforderliche Eingriff in Natur und Landschaft ist grundsätzlich nicht vermeidbar, da die NTF Korfhage Maschinenbau GmbH sowie die Firma Wilms aus Kapazitätsgründen eine betriebliche Erweiterung anstreben. Die Erweiterung soll dabei im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang zu den bestehenden Betriebsgeländen stehen.

Der Umfang von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie die beabsichtigten Ausgleichs werden im Detail in Kapitel II dargestellt.

Um den Gewerbestandort in die Natur und die Landschaft einzubinden und einen gewissen ökologischen Ausgleich im Plangebiet zu erreichen, werden im Bebauungsplan Pflanzgebote festgesetzt. Durch die Begrünung kann zudem einer Aufheizung der großflächig bebauten und versiegelten Plangebietes entgegengewirkt werden.

Je angefangene 300 m² überbaubare Grundstücksfläche ist auf dem Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter heimischer Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 14 cm) zu pflanzen. Bei Stellplatzanlagen ab 8 Stellplätzen ist je 8 Stellplätze zusätzlich zum flächenbezogenen Pflanzgebot auf dem Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter heimischer Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 14 cm) zu pflanzen. Dadurch wird insbesondere eine Verschattung der versiegelten Bereiche erzielt.

Außerdem sind Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15 Grad sind mit einem Anteil von mindestens 85 % der Dachfläche fachgerecht zu bepflanzen (mindestens extensiv) und so dauerhaft zu unterhalten. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie für erforderliche technische Dachaufbauten sind - auch zu Lasten der Dachbegrünung - zulässig.

Die im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind vollflächig mit standortheimischem Gehölz (mind. 5 unterschiedliche Arten je mind. 10 %). Die Bepflanzung ist so anzulegen, dass der beabsichtigte Schutzeffekt des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes auch tatsächlich erreicht wird. Sie sind vor äußeren Einflüssen zu schützen. Die Bepflanzung ist spätestens ein Jahr nach erfolgter Gewerbeansiedlung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

In den Flächen mit Pflanzgeboten ist eine Bebauung unzulässig.

Die Pflanzgebote befinden sich vor allem entlang der Grenze des Geltungsbereiches und weisen eine Breite von 10 m auf. Durch die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird zum einen das bereits vorhandene Bild aufgenommen und weiterverfolgt und zum anderen erfolgt eine dichte randliche Eingrünung und damit eine Anpassung an die umliegenden Nutzungen und Strukturen des Landschaftsschutzgebietes LSG OS 50. Für dieses hat die Eingrünung auch eine Schutzfunktion.

8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Sonstige schützenswerte Kulturgüter sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht bekannt. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich anzuzeigen.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die unbebauten Flächen im Gesamtbereich befinden sich in kleinteilig gegliedertem Eigentum. Dennoch bestehen auch bislang schon einvernehmliche, grundstücksübergreifende landwirtschaftliche Nutzungen, die ein gemeinsames Verwertungsinteresse erkennen lassen. Die Stadt Melle steht mit allen Eigentümern in Kontakt und bereitet den Erwerb der Flächen vor. Die unmittelbar für die Betriebserweiterung der NTF Korfhage Maschinenbau GmbH erforderlichen Flächen des Teil I des Bebauungsplanes befinden sich bereits in deren Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse sind insofern voraussichtlich nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe	
	in m ² ca.	in % ca.
Industriegebietsfläche davon Flächen zum Anpflanzen	36945 (3460)	92
Straßenverkehrsflächen	3045	8
Geltungsbereich	39990	100

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festlegungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist es, sowohl bestehende Betriebe im Gewerbepark Buer planungsrechtlich abzusichern, als den bestehenden Betrieben Planungsrecht für benötigte bauliche Erweiterungen einzuräumen. Durch die Erweiterung des Gewerbeparks Buer erfolgt dies in direkter Nähe zu den bestehenden Standorten, die somit erhalten bleiben können und den Gewerbepark Buer insgesamt stärken.

Der Geltungsbereich befindet sich etwa 6 km nordöstlich des zentralen Stadtbereiches von Melle im Ortsteil Buer und hat eine Größe von ca. 4 ha.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in die Natur und Landschaft wird gemäß § 14 (4) BNatSchG ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Innerhalb der umweltbezogenen Fachgesetze sind für die unterschiedlichen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, welche im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bewertung sind besonders derartige Strukturen und Ausprägungen bei den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, die im Sinne des zugehörigen Fachgesetzes bedeutsame Funktionen wahrnehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlich fixierten Ziele zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen der Fachgesetze und verbindlichen Vorschriften sind in diesem Bauleitplanverfahren relevant:

Rechtsquelle	Zielaussage
• Fläche/Boden	
Bundesboden- schutzgesetz inkl. Bundesboden- Schutzverordnung	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässer- verunreinigungen. - Förderung der Bodensanierung - Prüfwerte zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungs- verträglichkeiten
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.
Bundesnatur- Schutzgesetz	Böden so erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Pflanzendecken sichern bzw. standortgerechte Vegetationsentwicklung ermöglichen. Vermeidung von Bodenerosionen.
Landes-Raumordnungs- programm Niedersachsen	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch eine sparsame und schonende Inanspruchnahme der Naturgüter

• Gewässer/ Grundwasser	
Wasserhaushalts- gesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erhalten. Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermeiden.
Niedersächsisches Wassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
Bundesnatur- Schutzgesetz	Natürliche und naturnahe Gewässer, Rückhalteflächen und Uferzonen erhalten, entwickeln oder wiederherstellen. Änderungen des Grundwasserspiegels vermeiden. Ausbau von Gewässern so naturnah wie möglich gestalten.
Landes-Raumordnungs- programm Niedersachsen	Sicherung der Gewässer als Lebensgrundlage des Menschen, als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Bewirtschaftung des Grundwassers ohne nachhaltige Veränderungen des mengenmäßigen Zustandes und der daraus gespeisten oberirdischen Gewässer

• Klima/ Lufthygiene	
Bundesimmissions-schutzgesetz 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 Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
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.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität. Vermeidung von Emissionen. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
Bundesnatur-Schutzgesetz	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas. Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von Wald und sonstigen Gebieten mit günstiger klimatischer Wirkung sowie von Luftaustauschbahnen.
• Orts-/Land-Schaftsbild	
Bundesnatur-schutzgesetz	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Baugesetzbuch	Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild
Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung	Ordnung der Benutzung der freien Landschaft

• Arten/Lebens-Gemeinschaften	
Bundesnatur-schutzgesetz	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Die Belange des Arten- und Biotopschutzes sind zu berücksichtigen.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die - Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) - Biologische Vielfalt Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß in Anspruch nehmen (Umwidmungssperrklausel)
FFH-RL	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
VogelSchRL	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume

Rechtsquelle	Zielaussage
Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	- Erhaltung für die Tier- und Pflanzenwelt wertvoller Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensgemeinschaften - Nachhaltige Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften - Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen durch Aufbau eines landesweiten Biotopverbundes
Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung	Erhalt, Mehrung und nachhaltige Sicherung des Waldes wegen seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion.
• Mensch/ Gesundheit	
Baugesetzbuch	Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. Vermeidung von Emissionen.
Bundesimmissionschutzgesetz 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 Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA-Lärm 1998	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
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 (Orientierungswerte für städtebauliche Planung).
Geruchsimmissionsrichtlinie / VDI Richtlinien	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.
Bundesnaturschutzgesetz	Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage
Landes-Raumordnungsprogramm Nds.	Sicherung und Weiterentwicklung der Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur- und Landschaft in allen Teilräumen

• Kulturgüter/sonstige Sachgüter	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.
Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz	Kulturdenkmale sind zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 weist der Ortschaft Buer die Funktion eines herausgehobenen Nahversorgungsbereiches sowie der Abwasserbehandlung zu. Die Fläche des Plangebietes selbst befindet sich in einem großflächigen Naturpark. Nördlich und östlich angrenzend ist ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie für Erholung ausgewiesen und südlich des Plangebiets wird eine Kreuzung von zwei Hauptverkehrsstraßen regionaler Bedeutung dargestellt.

Auf Grundlage des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes wurde 1994 der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück als gutachterlicher, rechtlich nicht verbindlicher Fachplan aufgestellt. Spezielle Schutz- und Entwicklungsvorstellungen sind für das Plangebiet mit der Darstellung eines Landschaftsschutzgebietes (§ 26 NNatG) formuliert. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich am neuen Rand des Landschaftsschutzgebietes „Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland“ (LSG OS 50). Für den entsprechenden Bereich wurde beim Landkreis Osnabrück zuvor eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet durchgeführt.

Es gelten daher vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die insbesondere den vorherigen Tabellen zu entnehmen sind.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Abschätzung zur voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands gegenüber dem Basisszenario erfolgt, soweit möglich, auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen.

2.1.1 Fläche / Boden

Bestandsaufnahme:

Die Stadt Melle liegt nach geologischer Übersichtskarte des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) im Entstehungsbereich des geologischen Zeitabschnitts der Weichsel-Kaltzeit mit Böden aus Schluff, Sand oder Sandlöss. Das Plangebiet ist der naturräumlichen Region des Osnabrücker Hügel- und Berglandes zuzuordnen.

Die Bodenübersichtskarte stellt die Bodeneinheit Braunerden und Pelosol-Braunerden aus lösshaltigen Fließerden über Ton- und Schluffsteinen, in Hangverebnungen und Mulden verbreitet Pseudogley-Parabraunerden und Pseudogley aus Lössleimen dar.

Die Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) zeigt für den Geltungsbereich den Bodentyp mittlerer brauner Plaggenesch unterlagert von Parabraunerde an.

Das Plangebiet befindet sich in der Bodenlandschaft Lössgebiete, der Bodengroßlandschaft Lössbecken und der Bodenregion Bergland.

Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen) sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt und angesichts der bisherigen Flächennutzung nicht zu erwarten. Im Altlastenverzeichnis des Landkreises Osnabrück ist jedoch auf der nahe gelegenen Fläche zwischen dem westlich des Plangebiets verlaufenden Straßen „Nordring“ und „Am Buerschen Feld“ ein Altstandort eingetragen. Die betroffene Fläche liegt mehr als 150 m südwestlich vom Plangebiet entfernt.

Das Plangebiet ist zu einem großen Teil bereits baulich versiegelt. Im Plangebiet befinden sich drei verschiedene Gewerbebetriebe mit Produktionshallen und Verwaltungsgebäuden. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet Lagerflächen, Stellplatzflächen für Pkw und Lkw sowie ein schmaler Weg zur Bewirtschaftung der hinter den Gewerbebetrieben gelegenen Ackerflächen. Insgesamt ist der Versiegelungsgrad im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets sehr hoch, der nordöstliche Teilbereich ist hingegen kaum versiegelt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Eine Nichtdurchführung der Planung würde den Fortbestand der bauordnungsrechtlich genehmigten Gewerbebetriebe bedeuten und voraussichtlich zu keiner umfangreichen zusätzlichen, als dort bereits erfolgten baulichen Flächeninanspruchnahme führen.

2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Bestandsaufnahme:

In der Umgebung des Plangeltungsbereichs befinden sich mehrere offene Gewässerstrukturen. Südlich grenzt ein Regenrückhaltebecken an das Plangebiet an und in etwa 150 m östlicher Entfernung verläuft ein kleiner Bach. Außerdem befindet sich ca. 400 m nördlich des Planbereichs das Überschwemmungsgebiet der Hunte.

Auf den durch die bestehenden Gewerbebetriebe bereits baulich versiegelten Flächen wird die Versickerung des Niederschlagswassers beeinträchtigt. Auf den umliegenden Freiflächen ist die Versickerung jedoch uneingeschränkt möglich. Insgesamt bestehen im Plangebiet somit bisher genügend Versickerungsmöglichkeiten für das dort anfallend Niederschlagswasser.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei einem Planungsverzicht würde sich die oben beschriebene Situation nicht verändern.

2.1.3 Klima / Lufthygiene

Bestandsaufnahme:

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück ist das Klima als atlantisch beeinflusstes Übergangsklima zu bezeichnen. „Kennzeichnend sind geringe Jahres- und Tagesschwankungen der Temperatur, kühle Sommer und milde Winter, hohe Niederschläge, starke Bewölkung sowie eine hohe Luftfeuchtigkeit. Westliche Winde bringen allgemein eine unbeständige Witterung [...]“⁴.

⁴ Landkreis Osnabrück: Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück. Osnabrück, im Juli 1993 (S. 129)

Das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS) zeigt für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 9°C und einen mittleren Jahresniederschlag von 772 mm an. Für die klimatische Wasserbilanz wird ein Wert von 228 mm angegeben und stellt die Differenz zwischen Niederschlag und potenzieller Verdunstung dar. Sie ist ein Indikator für einen humiden Standort, denn es besteht somit ein hoher Wasserüberschuss.

Im westlichen Teil des Planbereiches ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades mikroklimatisch von einem tendenziell trocken/warmen Standort auszugehen. Durch die Ackerfläche im restlichen Plangebiet und die direkt angrenzende freie Landschaft kann die klimatische Situation jedoch ausgeglichen werden.

Luftbewegungen werden besonders durch die bestehenden Gewerbehallen beeinflusst, sodass der Luftaustausch innerhalb des Plangeltungsbereichs leicht eingeschränkt ist.

Frischluftschneisen, die für die Stadt von Bedeutung wären, liegen im Planbereich nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige klimatische Situation beibehalten, die langfristig dem Klimawandel und der globalen Erwärmung unterläge.

2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich benachbart zur Pufferzone des Landschaftsschutzgebietes „Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland“ (LSG OS 50). Für den unbebauten Teil des Geltungsbereiches erfolgte durch den Landkreis Osnabrück eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet. Somit wird vom Plangebiet ein Abstand von minimal 390 m Entfernung zum FFH-Gebiet Nr. 68 eingehalten. Die Kernzone des LSG OS 50 ist mindestens 50 m vom Bereich des Bebauungsplans entfernt.

Die Vegetation besteht im unbebauten Teil des Plangebietes hauptsächlich aus landwirtschaftlichen Nutzpflanzen, da im nordöstlichen Teilbereich eine intensive landwirtschaftliche Nutzung als Mais- und Getreideacker vorliegt. Der südwestliche Bereich des Geltungsbereiches ist bereits bebaut.

Artenschutzrechtlich relevante Erkenntnisse liegen durch ein Artenschutzgutachten⁵ vor. Dabei wurde das Plangebiet hinsichtlich der Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten untersucht. Die dazu notwendigen Erfassungen erfolgten im Frühjahr und Sommer 2019.

⁵ Volpers & Mütterlein GbR, Artenschutzgutachten zum geplanten Neubau einer Produktionshalle mit Büro in Melle Buer, Nordring 15, Osnabrück, Juli 2019

Das Artenschutzgutachten⁶ kommt zu folgenden Ergebnissen:

Brutvogelbestand

„Auf der untersuchten Fläche wurden insgesamt 28 Vogelarten nachgewiesen, 15 davon sicher revierbesetzend, eine Art nur als Randsiedler [...]. Zwölf der nachgewiesenen Arten traten wohl ausschließlich als Nahrungsgäste auf; sie brüteten wahrscheinlich außerhalb des Untersuchungsgebietes.“

„Von den nachgewiesenen oder vermuteten Brutvögeln ist die Feldlerche landesweit und regional gefährdet. Goldammer und Haussperling werden landesweit und regional auf der Vorwarnliste geführt.“

„Die geplante Eingriffsfläche (Ackerfläche am Rande der Gewerbebetriebe) hat nur eine geringe Bedeutung für die Vogelwelt, da auf ihr höchstens Teilreviere von den Offenlandarten Bach- und Wiesenschafstelze festgestellt werden konnten. Die Brutplätze der genannten Arten wurden nicht ermittelt. Die Bedeutung der angrenzenden Gehölze und Säume wird ebenfalls als gering für Brutvögel eingeschätzt [...].“

Zudem sind die nachgewiesenen Vogelarten nicht besonders empfindlich, denn sie leben und brüten üblicherweise in Siedlungsnähe.

Fledermäuse

„Für Fledermäuse weisen die modernen Zweckbauten kaum geeignete Unterschlupfmöglichkeiten auf. Die Spalten im Bereich der Flachdächer [...] dürften für Fledermäuse auf Grund der fehlenden Rauigkeit und der schlechten Isolierung (mikroklimatische Verhältnisse ungeeignet) denkbar ungünstig sein. Bäume, die als Höhlenstandorte dienen könnten, sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden.“

Zudem weisen die vorhandenen Strukturen im Plangebiet nicht auf eine besondere Bedeutung als Nahrungshabitat für Fledermäuse hin.

Andere Tiergruppen

Hinweise auf Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Arten liegen weder auf dem eigentlichen Eingriffsstandort noch in der näheren Umgebung vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung ist von den jetzigen Arten und Lebensgemeinschaften sowie ihren Lebensräumen auszugehen, sofern sich die randlichen Lebensbedingungen nicht wesentlich verändern.

⁶ Volpers & Mütterlein, a.a.O.

2.1.5 Orts-/ Landschaftsbild

Bestandsaufnahme:

Das Landschaftsbild ist im weiteren Umfeld vor allem durch intensiv genutzte Ackerflächen, kleinere Waldflächen und einzelne Außenbereichswohnnutzungen geprägt. Aber auch das angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet im Südwesten prägt die Umgebung durch große Gewerbehallen. In nördlicher und östlicher Richtung besteht eine unmittelbare Verbindung zur freien Landschaft. Von Norden und Osten ist ein uneingeschränkter Einblick in das Plangebiet möglich.

Das Plangebiet selbst ist im Westen bereits durch Gewerbehallen bebaut, im östlichen Bereich besteht es aus landwirtschaftlichen Ackerflächen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Ein Planungsverzicht würde maßgebliche Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes vsl. ausschließen. Bauliche Aktivitäten im Außenbereich wären allenfalls im Rahmen der Anwendung des § 35 BauGB möglich.

2.1.6 Mensch / Gesundheit

Bestandsaufnahme:

Bedingt durch den Betrieb des im Plangebiet bestehenden Gewerbes sowie benachbarter Gewerbe- und Industrieunternehmen, die im südwestlich angrenzenden Gewerbepark Buer angesiedelt sind, resultieren Emissionen, die dessen unmittelbaren Nahbereich vor allem durch Geräusche zeitweise beeinflussen. Somit besteht eine gewerbliche Vorbelastung. Außerdem gehen von der süd-westlich des Plangebiets gelegenen Straße „Nordring“ bzw. im nördlichen Bereich von der „Huntetalstraße“, welche sowohl von Pkw als auch von Lkw befahren werden, Verkehrsimmissionen aus. Diese bestehen sowohl aus Geräuschen, aber auch gas- oder feinstaub-förmigen Schadstoffen. Empfindliche Nutzungen bestehen mit Wohnnutzungen im Außenbereich etwa 550 m nördlich, 600 m westlich und mit Mischnutzungen etwa 300 m südlich des Geltungsbereichs.

Zudem wird der Plangelungsbereich durch landwirtschaftliche Emissionen beeinflusst, die durch die Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen entstehen. Diese sind jedoch als ortstypisch anzusehen. Eine Intensivtierhaltung ist in der relevanten Nachbarschaft nicht vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei einem Planungsverzicht würden keine weiteren Emissionen verursacht werden, sofern die im Plangebiet vorhandenen Betriebe bestehen bleiben bzw. sich die Art der angesiedelten Betriebe nicht verändert. Die beschriebene Situation bliebe für das Plangebiet sowie die nahe Umgebung unverändert.

2.1.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches der Planung als auch in dessen näheren Umfeld sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Umweltrelevante Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden. Erhebliche Beeinflussungen von Kultur- und/oder Sachgütern sind daher nicht zu erwarten.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Da im Plangeltungsbereich keine umweltrelevanten Kultur- und Sachgüter vorzufinden sind, wären bei einem Planungsverzicht keine anderen Auswirkungen als bei der Durchführung der Planung zu erwarten.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die planungsrechtlich festgesetzte Nutzung beeinflusst die unterschiedlichen Umweltaspekte unter anderem durch ihre Versiegelung und Nutzungsintensität. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich zudem grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind jedoch nicht erkennbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen, erheblichen Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Schutzgüter beschrieben.

2.2.1 Fläche / Boden

Durch die Planaufstellung wird eine weitere Versiegelung bisher unbebauter Fläche, insbesondere auf den im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht. Weitere Versiegelungen werden in einem geringeren Umfang durch den Ausbau einer Straße auch im südwestlichen Bereich des Gebietes entstehen. Die Flächeninanspruchnahme erstreckt sich damit jedoch auf ein nur dafür notwendiges und verträgliches Maß, da schon zum Teil versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Außerdem wird die Flächeninanspruchnahme durch verschiedene Maßnahmen der Begrünung (z. B. Flachdächern) ausgeglichen.

Durch die Flächeninanspruchnahme in den oben genannten Bereichen tritt eine Verlagerung des Oberbodens ein und die vielfältigen Funktionen des Umweltmediums Boden (u.a. Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) gehen in Teilen verloren. Die Bodenversiegelung führt zu Störungen, insbesondere der Regelungsfunktion im Wasserhaushalt. Durch einen behutsamen Auftrag des Oberbodens in unversiegelte Bereiche kann der Verlust der Bodenfunktion teilweise verhindert werden.

2.2.2 Gewässer / Grundwasser

Durch die Zunahme der Flächeninanspruchnahme bei Umsetzung der Planung können in einigen Bereichen die Versickerung des Niederschlagswassers und die lokale Anreicherung des Grundwassers eingeschränkt werden. Dies ist vor allem auf den nordöstlichen Bereich zu beziehen, in dem die Erweiterung des Gewerbeparks Buer durch die ermöglichte Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe stattfinden soll. Um eine teilweise Versickerung des Niederschlagswassers weiterhin zu ermöglichen, wird eine Rückhaltung angelegt. Die Grundwasseranreicherung wird somit zukünftig nicht erheblich beeinträchtigt. Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind nicht bekannt.

Ein unmittelbarer Eingriff in die Oberflächengewässerstrukturen erfolgt insofern, dass ein Regenrückhaltebecken angelegt wird und der Abfluss des Niederschlagswassers dadurch reduziert bzw. verzögert wird. Die umliegenden offenen Gewässer sowie das Überschwemmungsgebiet der Hunte werden in ihrer Funktion demnach nicht durch Stoßbelastungen beeinträchtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund der Neuaufstellung dieses Bebauungsplans sind also nicht zu erwarten.

2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch den durch die Planung bedingten erhöhten Versiegelungsgrad im Geltungsbereich wird die Frischluftproduktion in einem geringen Umfang eingeschränkt, und das Mikroklima wird tendenziell wärmer. Davon sind vor allem die Flächen für die Landwirtschaft im Nord-Osten des Plangebietes betroffen. Ausgeprägte Frischluftschneisen liegen im Plangebiet jedoch nicht vor, sodass erhebliche Umweltauswirkungen nicht erwartet werden. Zudem gelangt durch die angrenzende freie Landschaft weiterhin genügend Frischluft in das Gebiet.

Teilweise kann durch die Maßnahmen der vorgesehenen Begrünung ein Ausgleich zu der großflächigen Versiegelung hergestellt und somit einer starken Aufheizung der bebauten und versiegelten Flächen entgegengewirkt werden. Insbesondere die Festsetzung zu Baumanpflanzungen bei Stellplatzanlagen führt zu einer starken Verschattung der sonst von einer Entstehung von Hitzeinseln besonders betroffenen Flächen.

Eventuell von den neu hinzukommenden Gewerbebetrieben ausgehende Emissionen (v. a. Geräusche sowie gas- oder feinstaub-förmige Schadstoffemissionen durch PKW-/ LKW-Verkehr) könnten sich auf die Umgebung auswirken und zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen.

2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Durch die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen kann in gewisser Weise das Artengefüge auf der Grünfläche im nordöstlichen Bereich des Plangebiets eingeschränkt werden. Die bauliche Inanspruchnahme kann eventuell zu einer Verdrängung einzelner Individuen führen. Jedoch sind im Umfeld genügend Ausweichräume vorhanden. Im übrigen Plangebiet ist von keiner weitergehenden Einschränkung auszugehen.

Allgemein ist das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial im Plangebiet als äußerst gering einzuschätzen, weil es einen ökologisch nur geringwertigen Lebensraum darstellt.

Zum Schutz des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes LSG OS 50 „Wiehengebirge und Nördlichen Osnabrücker Hügelland“ ist eine randliche Eingrünung des Plangebietes vorgesehen.

Die Artenschutzprüfung⁷ kommt zu folgenden Ergebnissen:

Brutvögel

Die beobachteten Vogelarten im Plangebiet und dessen näheren Umgebung werden durch die Planung nur in geringem Umfang beeinträchtigt. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG liegen nicht vor, sofern Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden.

Fledermäuse

Von Beeinträchtigungen der Vorkommen durch die Planung ist nicht auszugehen.

Andere Tiergruppen

Eingriffsfolgen für andere Tierarten können sowohl im Plangebiet selbst als auch in der näheren Umgebung ausgeschlossen werden.

⁷ Volpers & Mütterlein, a.a.O.

2.2.5 Orts-/ Landschaftsbild

Grundsätzliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind bei Durchführung der Planung insofern zu erwarten, dass durch die Erweiterung des Gewerbeparks Buer und die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe neue Baukörper entstehen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinflussen. Diese fügen sich jedoch aufgrund der südwestlich im Gewerbepark Buer bereits bestehenden hohen Baukörper in das vorhandene Bild der Umgebung ein, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf das vorhandene Orts- und Landschaftsbild entstehen. Um das vorhandene Bild des Landschaftsschutzgebietes aus der Umgebung aufzunehmen und die neue Bebauung in das Landschaftsbild zu integrieren, werden im Bebauungsplan Pflanzgebote festgesetzt, sodass langfristig eine dichte Randeingrünung entsteht. Diesbezüglich wird ein temporärer Verzicht auf eine verpflichtende Bepflanzung an den Stellen, bei denen zusätzliche Erweiterungsabsichten bekannt sind, vorübergehend in Kauf genommen. Insgesamt sind demnach keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

2.2.6 Mensch / Gesundheit

Der Standort im Nordosten des Ortsteils Buer ist vorwiegend als Gewerbestandort konzipiert. Durch die Ausweitung des Gewerbeparks Buer und die ermöglichte bauliche Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe entstehen betriebsbedingte Geräuschemissionen, aber auch zusätzliche Lkw- und Beschäftigtenverkehre, welche Verkehrslärm sowie gas- oder feinstaubförmige Schadstoffe erzeugen. Die zusätzliche Belastung ist jedoch nicht als erheblich anzusehen.

Die schalltechnischen Auswirkungen auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen wurden im Rahmen des Planverfahrens gutachterlich geprüft. Die Festsetzungen gewährleisten eine grundsätzliche Verträglichkeit betrieblicher Anlagen.

2.2.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches der Planung als auch in dessen näheren Umfeld sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Umweltrelevante Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden. Erhebliche oder nachteilige Beeinflussungen von Kultur- und / oder Sachgütern sind daher durch die Planung nicht zu erwarten.

2.2.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden bei Durchführung der Planung nicht erwartet.

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen, sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Verringerungsmaßnahmen

Wie im Planungsanlass beschrieben, besteht ein Erweiterungsbedarf der in Melle-Buer ansässigen Gewerbebetriebe NTF Korfhage Maschinenbau GmbH und Wilms. Aufgrund der erforderlichen Erweiterungen ist der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft grundsätzlich unvermeidbar. Durch die Nutzung der bereits vorhandenen (Verkehrs-)Infrastrukturen und die Wahl des Standorts auf bereits durch die im Gewerbepark Buer vorhandenen Gewerbebetriebe vorbelasteten Flächen wird der Eingriff grundsätzlich verkleinert.

Weitere Verringerungsmaßnahmen werden unter anderem durch die festgesetzte Randbepflanzung sowie die Verpflichtung zur Dachbegrünung bei Neu-, An- oder Umbauten erreicht. Durch diese Maßnahmen wird ein Ausgleich zu der großflächig ermöglichten Bebauung und Versiegelung geschaffen. Die vorgesehenen Baumanpflanzungen haben ebenfalls einen positiven Einfluss auf die ökologische und durch ihre Verschattung auch insbesondere die klimatische Situation im Plangebiet. Einer Entstehung von Hitzeinseln wird somit vorgebeugt. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldeinrichtung und der Beginn der Bauarbeiten nur außerhalb der Brut- und Jungvögelzeit (das heißt in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) durchzuführen. Sollte dennoch während dieser Zeit der Baufeldräumung und mit den Bauarbeiten begonnen werden, ist jedoch vorher sicherzustellen, dass keine Vogelart mit dem Brutgeschäft begonnen hat. Weitere Vermeidungs-, Verhinderungs- oder Verringerungsmaßnahmen sind nach den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages⁸ nicht erforderlich.

2.3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen, ob und in welchem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauBG) über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu entscheiden. Diese ökologische Prüfung erfasst und bewertet den rechtlichen zulässigen Eingriff und stellt diesem den zukünftig vorgesehen Eingriffsumfang gegenüber.

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Versiegelung und somit den Verlust von Grünlandflächen.

⁸ Volpers & Mütterlein, a.a.O.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem im Landkreis Osnabrück praktizierten Kompensationsmodell. Dieses Modell sieht eine Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes und des Flächenbedarfes für Kompensationsmaßnahmen in drei Schritten vor.

1. Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes für die vom Eingriff betroffenen Flächen (Eingriffsflächenwert)
2. Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserungen auf der Fläche) durch die Planung (Kompensationswert)
3. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen, falls auf der Eingriffsfläche entstandene Defizite nicht vor Ort ausgeglichen werden können.

Bei der Berechnung des Eingriffs wird zunächst von einem 100 %igen Verlust der Eingriffsfläche ausgegangen. Dementsprechend wird die Kompensationsberechnung ebenfalls auf die Gesamtfläche bezogen, um ein vergleichbares Ergebnis zu erzielen.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine große Rolle. Diese dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern. Hierdurch lassen sich die mit der geplanten Baumaßnahme verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern.

Diese Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Diese sollen einerseits in der vorbereiteten Planung stattfinden (z. B. durch Standortwahl) sowie durch konkrete Maßnahmen, wie z. B. Schaffung von Grünflächen oder Baumschutz- und -unterhaltsmaßnahmen, umgesetzt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss die Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Bereiches festgestellt werden, um überhaupt die planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

- Ausgleichsmaßnahmen

Sie sollen den Verlust von Lebensräumen funktionsbezogen durch die Herstellung adäquater Strukturen ausgleichen. Ausgleichsmaßnahmen erfolgen z. B. über die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen oder über Anlage eines naturnahen Zustandes wie zum Beispiel im Bereich eines Gewässerraumes.

Die potenzielle natürliche Vegetation kennzeichnet das arealbiotische Wuchspotenzial des jeweiligen Standortes, das heißt sie gibt Auskunft über diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich heute ohne Störung durch anthropogene Einflüsse eingestellt hätten.

Bei Rückgriff auf die Arten dieser Gesellschaft wird ein Höchstmaß an Wüchsigkeit und Standortgerechtigkeit sowie Durchsetzungsvermögen bei gleichzeitiger Minimierung des Pflegeaufwandes und der Schaffung von art- und standortgerechten Lebensräumen für die Fauna und damit für die Herstellung von funktionsfähigen Biozinsen innerhalb des Ökosystems sichergestellt.

- Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind dann vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann und andere Belange denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen. Andernfalls ist der Eingriff unzulässig.

Die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden. Dabei werden die Auswirkungen umgebender Flächen auf das Plangebiet mitberücksichtigt.

Das Osnabrücker Kompensationsmodell ordnet den unterschiedlichen Biotoptypen nach Ausprägung bestimmte Werte zu, die im Einzelfall zu konkretisieren sind. Die Differenzierung richtet sich nach den Kategorien 0 bis 5, das heißt von wertlosen (Kategorie 0) bis zu extrem empfindlichen Biotoptypen (Kategorie 5). Die jeweilige Einschätzung der einzelnen Bereiche wird bei jedem Biotyp gesondert vorgenommen.

2.3.2.1 Eingriffsermittlung

Da im Geltungsbereich der neuen Bauleitplanung bereits in Teilen planungsrechtlich zulässige Eingriffsmöglichkeiten durch einen vorhandenen Bebauungsplan vorliegen (Bebauungsplan Gewerbepark Buer), sind dieser und dessen Festsetzungen bzw. die davon berührten Flächen für die Bewertung zu berücksichtigen und heranzuziehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes konnten folgende Biotoptypen angetroffen werden:

1. Vorhandener Bebauungsplan Gewerbepark Buer (anteilig nach Überschneidung berechnet)

- Verlust des Biotyps Verkehrsfläche

Innerhalb des vorhandenen Bebauungsplanes ist eine Verkehrsfläche zur Erschließung des Bereiches festgesetzt. Die Fläche ist als vollversiegelte Fläche mit begleitendem Grün anzusehen. Der Versiegelungsgrad wird mit ca. 90% angenommen, entsprechend die Grünflächen mit 10%. Die Verkehrsflächen sind aufgrund der Vollversiegelung mit einem Wertfaktor von 0,0 zu bewerten. Das Straßenbegleitgrün erhält einen Wertfaktor von 0,8.

- Verlust des Biotyps Industriegebiet GI: GRZ 0,8

Entsprechend den Darstellungen des B-Plans ist ein Industriegebiet (GI) festgesetzt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und bietet somit den Ansatz, das Ausmaß der maximalen Versiegelung festzustellen.

Die vollversiegelten Flächen werden mit einem Wertfaktor von 0,0 berücksichtigt, die Grünflächen mit einem Wertfaktor von 0,8, da davon ausgegangen werden muss, dass diese ähnlich eines Straßenbegleitgrüns nur einen geringen ökologischen Wert aufweisen.

- Verlust des Biotoptyps Flächen zum Anpflanzen (...)

In weiten Teilen der Randbereiche des vorhandenen Bebauungsplanes sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Aufgrund der vergleichsweise höheren ökologischen Wertigkeit ist ein Wertfaktor von 1,5 angemessen.

2. Bestand (Geltungsbereich Bebauungsplan Gewerbepark Buer Erweiterung)

- Verlust des Biotoptyps intensiv genutztes Ackerland

Für den in Anspruch zu nehmenden Eingriffsbereich liegt ein Ackerland mit intensiver Nutzung (Mais- und Getreideanbau) vor. Die Ackerfläche lässt keine hervorzuhebenden Entwicklungsstufen erkennen. Durch den anzunehmenden Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden muss von einem erheblichen nachteiligen Einfluss auf das Bodenleben und den Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Die Wertigkeit für Fauna und Flora ist nicht oder nur temporär im geringsten Ausmaß gegeben. Es wird ein Wertfaktor von 1,0 angesetzt.

- Verlust des Biotoptyps versiegelte/bebaute Fläche (Verkehrsfläche)

In West-Ost-Ausrichtung wird das Erweiterungsgebiet von einem befestigten Erschließungsweg unterteilt. Diese befestigte Fläche ist als versiegelte Verkehrsfläche einzustufen und erhält entsprechend einen Wertfaktor von 0,0.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (=100%iger Verlust)

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurden neben dem direkten Plangebiet auch die umliegenden Bereiche mit erfasst. Dabei ergaben die Voruntersuchungen, dass die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf das eigentliche Plangebiet beschränkt werden kann.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

1. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (= 100 % iger Verlust)

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurden neben dem direkten Plangebiet auch die umliegenden Bereiche mit erfasst. Dabei ergaben die Voruntersuchungen, dass die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf das eigentliche Plangebiet beschränkt werden kann.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

Biotoptyp	Flächen	Wertfaktor	Werteinheiten
vorh. Bebauungsplan Gewerbepark Buer: (anteilig berechnet)			
Verkehrsflächen	(540) m ²		
- versiegelt (90 %)	485 m ²	0,0	0 WE
- Straßenbegleitgrün (10 %)	55 m ²	0,8	44 WE
Industriegebiet GI: GRZ 0,8	(9.278) m ²		
- davon versiegelt (80 %)	7.422 m ²	0,0	0 WE
- davon Grünflächen (20 %)	1.856 m ²	0,8	1.485 WE
Flächen zum Anpflanzen (...)	1.960 m ²	1,5	2.940 WE
Bestand:			
intensiv genutztes Ackerland	27.155 m ²	1,0	27.155 WE
Versiegelte / bebaute Flächen (Verkehrsfläche)	1.057 m ²	0,0	0 WE
Eingriffsflächenwert	39.990 m²		31.624 WE

2.3.2.2 Kompensationsberechnung

Zur Kompensation des vorgenannten Eingriffsflächenwertes sind auf Grundlage des neuen Bebauungsplanes folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Industriegebiet GI: GRZ 0,8

Ein geringfügiges Kompensationspotenzial bieten die nicht versiegelten Flächen des Industriegebietes. Die Grundflächenzahl (GRZ) für das GI-Gebiet von 0,8 bietet den Ansatz, das Ausmaß der maximalen Versiegelung festzustellen.

Für versiegelte Flächen, die als ökologisch wertlos einzustufen sind, wird ein Wertfaktor von 0,0 angesetzt.

Für die Grünflächen ist anzunehmen, dass sie in ortsüblicher Art und Weise, d.h. auch unter Verwendung nicht heimischer Bepflanzung, ausgebildet werden. Der ökologische Wert ist ähnlich zum Straßenbegleitgrün als eher gering einzustufen. Ein Wertfaktor von 0,8 ist angemessen.

Flächen zum Anpflanzen (....)

Der neue Bebauungsplan weist im Randbereich Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aus. Als Kompensationsmaßnahme durchaus wertvoll anzusehen wird ein Wertfaktor von 1,5 berücksichtigt.

Verkehrsflächen

Durch die Erweiterung des Gewerbeparks ist eine Anpassung der vorhandenen Verkehrsfläche erforderlich. Die Verkehrsfläche wird unterteilt in eine 90 %ige vollversiegelte Fläche mit 10 %igem Anteil an Begleitgrün.

Für vollversiegelte Flächen ist ein Wertfaktor von 0,0 zu kalkulieren; für das straßenbegleitende Grün ein Wertfaktor von 0,8.

2. Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Nachfolgend wird zunächst der Neuanlagenwert (Kompensationswert) des geplanten Baugebietes ermittelt und dann vom Eingriffsflächenwert abgezogen.

Biotoptyp	Flächen	Wertfaktor	Werteinheiten
Industriegebiet GI: GRZ 0,8	(36.945) m ²		
- davon versiegelt (80 %)	29.556 m ²	0,0	0 WE
- davon Grünflächen (20 %)	7.389 m ²	0,8	5.911 WE
Flächen zum Anpflanzen (...): (Aufwertung der Grünfläche um 0,7 auf 1,5)	3.461 m ²	0,7	2.423 WE
Verkehrsflächen:	(3.045) m ²		
- versiegelt (90 %)	2.740 m ²	0,0	0 WE
- Straßenbegleitgrün (10 %)	305 m ²	0,8	244 WE
Kompensationswert	39.990 m²		8.578 WE

2.3.2.3 Kompensationsergebnis

3. Ermittlung des Kompensationsbedarf für externe Kompensationsmaßnahmen

Bilanz	Eingriffsflächenwert	31.624	WE
	Kompensationswert	8.578	WE
	Kompensationsdefizit	23.046	WE

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von ca. **23.046 Werteinheiten (WE)**

2.3.3 Überwachungsmaßnahmen

Gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen sind Kapitel 3.2 zu entnehmen. Erhebliche Auswirkungen werden allerdings nicht erwartet, weshalb keine besonderen Instrumente eines Monitorings vorgesehen sind.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Unmittelbare Alternativen zu den getroffenen Festsetzungen bestehen bei der Erweiterung des Gewerbeparks Buer nicht. Die Neubauflächen nutzen zum Teil vorhandene Infrastruktureinrichtungen – an anderer Stelle alternativ gewählte Neubauflächen würden eventuell das vollständige Anlegen neuer Infrastruktureinrichtungen erforderlich machen. Durch das im Südwesten angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet „Gewerbepark Buer“ sind die Neubauflächen bereits vorbelastet und befinden sich in direkter Nähe zu den bereits vorhandenen Betrieben mit Erweiterungsabsichten, weshalb sie aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit für die betriebliche Erweiterung der NTF Korfhage Maschinenbau GmbH und der Firma Wilms darstellen. Unmittelbare Standortalternativen in einer vergleichbaren Größenordnung und in räumlicher und betrieblicher Nähe zu den vorhandenen Betrieben und dem Gewerbepark Buer stehen nicht zur Verfügung. Da ebenso eine kurzfristige Nachfragedeckung erfolgen soll, wird an dem Standort, in Abwägung der unterschiedlich zu berücksichtigenden Planungsanforderungen, festgehalten.

2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Planung auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen werden nicht erwartet. Die Ansiedlung von Störfallbetrieben ist innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht vorgesehen.

Insofern kann auf die Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung schwerer Vorfälle oder Katastrophen auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle verzichtet werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht fußt auf allgemein zugänglichen Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien sowie auf vorliegenden Angaben der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Zudem erfolgten mehrere Ortsbegehungen.

Fachgutachten zu spezifischen Umweltaspekten (schalltechnische Untersuchung, Artenschutzgutachten) wurden parallel zu dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Eine weitere Untersuchung ist durch ein Bodengutachten geplant.

Verwendete technische Verfahren sind dem jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten. Aufgrund der Plangebietsverkleinerung war eine Anpassung der Lärmemissionskontingente erforderlich.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Derzeit sind mit Ausnahme der Bodenversiegelung und der erhöhten Immissionen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar, weshalb hier auf die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung dieser Beeinträchtigungen bei Durchführung des Bauleitplans verzichtet wird. Besondere Instrumente eines Monitorings sind nicht vorgesehen. Dennoch wird die Einhaltung der umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Konkretisierung und Realisierung der neuen Nutzung in nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren geprüft.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Buer Erweiterung“ im Nordosten der Stadt Melle im Ortsteil Buer werden bestehende Gewerbebetriebe planungsrechtlich abgesichert und eine betriebliche Erweiterung der NTF Korfhage Maschinenbau GmbH sowie die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ermöglicht, wodurch der Gewerbepark Buer erweitert wird. Für die Erweiterung werden landwirtschaftliche Ackerflächen umgewidmet. Die Umweltauswirkungen beschränken sich vor allem auf zusätzliche Versiegelungen, einen erhöhten Niederschlagswasserabfluss, kleinklimatische Veränderungen, erhöhte Immissionen und Verdrängungen von Individuen. Da die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden können, werden darüberhinausgehende Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen erforderlich.

3.4 Referenzenliste der Quellen

- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010, Teilfortschreibung Energie 2013
- Landkreis Osnabrück: Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osnabrück. Osnabrück im Juli 1993
- Landkreis Osnabrück: Internet GIS Portal. Online unter <http://geoinfo.lkos.de/webinfo/>
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver – Niedersächsisches Bodeninformationssystem. Online unter: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung. Online unter: <http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>
- Stadt Melle: Flächennutzungsplan
- Stadt Melle: Geodatenportal. Online unter <https://webgis.melle.info/>
- Volpers & Mütterlein GbR, Artenschutzgutachten zum geplanten Neubau einer Produktionshalle mit Büro in Melle-Buer, Nordring 15, Osnabrück, Juli 2019
- GMZ Planungsgesellschaft für Versorgungstechnik mbH, Landschaftsplan, Kurzfassung 1995, im Auftrag der Stadt Melle, Melle, 1995

Aufgestellt:

Osnabrück, 09.06.2021

Ri/Ho/Re-18199021-01

Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat der Begründung des Entwurfes in seiner Sitzung am zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Stadt Melle in seiner Sitzung am als Begründung der Satzung gebilligt.

Melle, den

.....
(Bürgermeister)