



LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan „Südlich Oldendorfer
Straße / westlich Weststraße“,
1. vorhabenbezogene Änderung**

Umweltplanerischer Fachbeitrag
(Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan)

Projektnummer: 217205
Datum: 2021-07-29

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS	4
1.1	Anlass und Angaben zum Standort.....	4
1.2	Art und Umfang des Vorhabens sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
1.3	Fachziele des Umweltschutzes.....	6
2	BESTANDSAUFNAHME UND -BEWERTUNG	8
2.1	Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten sowie Schutzgebiete und -objekte (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)	8
2.2	Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB).....	11
2.3	Landschaft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB).....	13
2.4	Menschen, menschliche Gesundheit, Emissionen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7c BauGB)	13
2.5	Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs.6 Nr.7d BauGB).....	14
2.6	Europäisches Netz – Natura 2000 (gem. § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB)	14
2.7	Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7i BauGB).....	14
2.8	Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7j BauGB)	14
3	WIRKUNGSPROGNOSE, UMWELTRELEVANTE MAßNAHMEN	15
3.1	Auswirkungsprognose	15
3.2	Umweltrelevante Maßnahmen	19
4	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	22
5	ANHANG	24
5.1	Überschlägige Eingriffs- und Kompensationsermittlung	24
5.1.1	Eingriffsflächenwert	24
5.1.2	Maßnahmen innerhalb des Plangebietes	25
5.1.3	Ermittlung des Kompensationsdefizits	26
5.2	Vorschlagliste für Bepflanzungsmaßnahmen	27

Wallenhorst, 2021-07-29

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



i. V. H. Böhm

Bearbeitung:

Thorsten Kehlenbrink, M.Sc.
Dipl. Biol. Andreas Meyer (Fauna)

Wallenhorst, 2021-07-29

Proj.-Nr.: 217205

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst
<http://www.ingenieurplanung.de>
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Anlass und Angaben zum Standort

Das ehemalige „Frye-Center“ und die angrenzenden, zuletzt gewerblich genutzten Flächen östlich der „Bismarckstraße“ im Norden der Meller Innenstadt stehen seit einigen Jahren leer. Mit diesen Leerständen geht vielfach eine mangelhafte Bausubstanz einher. Aus Sicht der Stadt Melle liegt hier daher ein städtebaulicher Missstand vor.

Zur Beseitigung dieses städtebaulichen Missstands soll der gesamte Bereich vom Kreuzungspunkt „Bismarckstraße“ / „Oldendorfer Straße“ in Richtung Süden bis auf Höhe des Gebäudes „Bismarckstraße 44“ durch einen privaten Vorhabenträger neu entwickelt werden. Ein städtebauliches Gesamtkonzept mit einer gemischten Nutzungsstruktur liegt vor und soll als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans dienen.

Das Konzept sieht Wohnnutzungen im Bereich westlich „Bismarckstraße“ vor (auch Seniorenwohnen sowie betreutes Wohnen/Pflegewohnen). Östlich „Bismarckstraße“ ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen (auch wiederum Seniorenwohnen sowie betreutes Wohnen/Pflegewohnen), Boarding-House/Werkwohnungen nebst Gastronomie, Büronutzungen, Schulungsgebäude und Kindertagesstätte vorgesehen.

Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße“ sind die Vorhabenplanungen in weiten Teilen nicht genehmigungsfähig. Zur Verwirklichung der Bau- und Investitionsabsichten ist daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Der südöstliche Teil des Konzepts wird nicht in den Änderungsbereich mit aufgenommen, da hier die Vorhaben auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans genehmigt werden können. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Änderung des Bebauungsplans soll nach § 12 BauGB aufgestellt werden, da mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weitreichende Planungsdetails (im Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie die Bindung an einen bestimmten Vorhabenträger und Fristen für eine Realisierung der Planung (im Durchführungsvertrag) verbindlich festgelegt werden können. Ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist seitens des Vorhabenträgers bei der Stadt Melle gestellt worden. Die Stadt Melle hat sich im Rahmen ihres „pflichtgemäßen Ermessens“ zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entschieden. Der Bereich östlich der „Bismarckstraße“ wird nicht in den Vorhaben- und Erschließungsplan einbezogen, da die Stadt Melle dem Vorhabenträger hier einen größeren Gestaltungsspielraum einräumen möchte.

Das Plangebiet in Melle-Mitte ist Teil der Gemarkung Melle, Flur 10 und umfasst die Flurstücke 279/4 und 280/1 sowie Teilbereiche der Flurstücke 281/3 („Bismarckstraße“) und 282/3.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan bildet nur den Bereich westlich der „Bismarckstraße“ ab (Flurstücke 279/4 und 280/1).

Der Bereich östlich der „Bismarckstraße“ (Flurstück 282/3) wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans einbezogen, obwohl dieser nicht im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt. Eine Einbeziehung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist allerdings unabdingbar, da die konkreten Bauabsichten für eine gemischte Nutzung mit Wohnen hier nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig sind.

Somit ergeben sich folgende Flächengrößen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan:

<u>Größe des Plangebiets (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)</u>	<u>100 %</u>	<u>ca. 2,24 ha</u>
davon:		
Vorhaben- und Erschließungsplan (westl. „Bismarckstraße“)	65 %	ca. 1,44 ha
Bereich östlich „Bismarckstraße“ (einschl. Straße)	35 %	ca. 0,80 ha

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, der mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ eingeführt wurde. Das Gesetz ist am 01.01.2007 in Kraft getreten. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ aufgestellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Dennoch sind für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung immer noch die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Denn weiterhin gilt nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Werden somit bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung auf der einen Seite bestimmte Umwelanforderungen bzw. spezielle Rechtsfolgen (Umweltbericht, Eingriffsregelung / Kompensationspflicht) reduziert bzw. ausgesetzt, bleibt es dennoch bei der grundsätzlichen Verpflichtung zur Beachtung des Umwelt- und Naturschutzes.

1.2 Art und Umfang des Vorhabens sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der B-Plan „Südl. Oldendorfer Straße / west. Weststraße“, 1. vorhabenbezogene Änderung sieht folgende Nutzungen vor:

<u>Fläche insgesamt (Geltungsbereich):</u>	<u>ca. 22.369 m²</u>
- allgemeines Wohngebiet (WA-1)	ca. 3.466 m ²
- allgemeines Wohngebiet (WA-2)	ca. 4.499 m ²
- allgemeines Wohngebiet (WA-3, WA-4, WA-5)	ca. 5.761 m ²
- Urbanes Gebiet	ca. 5.963 m ²
- Straßenverkehrsfläche	ca. 1.418 m ²
- Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung	ca. 1.262 m ²

Für die allgemeinen Wohngebiete WA-1 und WA-2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 zzgl. Überschreitung festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete WA-3 bis WA-5 eine GRZ

von 0,4 zzgl. Überschreitung. Für das Urbane Gebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die im Plangebiet auf Grundlage des Bebauungsplans maximal zulässige Versiegelung ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Flächennutzungen	Größe in m ²	Faktor	Größe in m ²
Wohngebiet WA-1, WA-2 mit einer GRZ 0,5 (zzgl. Überschreitung)	7.965	0,75	5.974
Wohngebiet WA-3, WA-4, WA-5 mit einer GRZ 0,4 (zzgl. Überschreitung)	5.761	0,6	3.457
Urbanes Gebiet mit einer GRZ 0,8	5.963	0,8	4.770
Straßenverkehrsflächen	1.418	1,0	1.418
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung	1.262	1,0	1.262
Versiegelung			16.881 m²

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich des planungsrechtlich abgesicherten Bebauungsplans „Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße“. Gemäß den festgesetzten Nutzungen (Gewerbegebiet, Sondergebiet, Stellplatzflächen) ist eine Versiegelung in Höhe von 18.018 m² zulässig.

Die aufgrund der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans in Zukunft mögliche Versiegelung ergibt sich aus den Verkehrsflächen sowie aus der Versiegelung in den Wohngebieten und im Urbanen Gebiet. Unter Berücksichtigung der GRZ-Überschreitungsmöglichkeiten der BauNVO ergibt sich eine Versiegelung von ca. 16.881 m².

Bei der Gegenüberstellung der bislang planungsrechtlich abgesicherten zulässigen Versiegelung sowie der zukünftig zulässigen Versiegelung wird deutlich, dass mit der 1. Vorhabenbezogenen Änderung des B-Plans „Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße“ eine Reduzierung der zulässigen Versiegelung um 1.137 m².

1.3 Fachziele des Umweltschutzes

Konkretere Zielvorstellungen ergeben sich aus der >Räumlichen Gesamtplanung< und aus der >Landschaftsplanung<¹.

Räumliche Gesamtplanung

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP):

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 2004 (RROP 2004) ist die Stadt Melle als Mittelzentrum dargestellt.

¹ Explizit betont das Gesetz [§ 1 Abs.6 Punkt 7.g) BauGB], dass vorhandene Landschaftspläne oder sonstige umweltrechtliche Fachpläne für die Bestandsaufnahmen und -bewertungen heranzuziehen sind.

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

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

Das Plangebiet des hier anstehenden Bebauungsplans ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück als solitär gelegener Einzelhandelsstandort ausgewiesen. In der „Bismarckstraße“ ist zudem eine Rohrfernleitung (Gas) dargestellt.

Flächennutzungsplan (FNP):

In der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Stadt Melle ist der Bereich der vorhabenbezogenen Änderung westlich der „Bismarckstraße“ als Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen. Der übrige Bereich des Plangebiets ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Da westlich der „Bismarckstraße“ die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ und östlich der „Bismarckstraße“ die Festsetzung eines „Urbanes Gebiets“ vorgesehen sind, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan (LRP):

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück (1993) weist die Flächen westlich und südlich der „Bismarckstraße“ als schutzwürdig im Sinne eines Landschaftsschutzgebietes aus. Als Anforderung an die Nutzung ist für diesen Bereich die Förderung extensiver Grünlandbewirtschaftung genannt.

Landschaftsplan (LP):

Gemäß Landschaftsplan der Stadt Melle (1995) befindet sich das Plangebiet in der Landschaftsökologischen Raumeinheit N 1 „Talauen und Bachtäler, z.T. mit Überflutung“.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, wo die Gefahr der Verlagerung von Stoffen durch den Boden in die Vorfluter und das Grundwasser benannt ist. Die Grundwasserneubildungsrate liegt hier bei < 100 mm / Jahr. Der westliche Bereich des Plangebietes weist eine mittel bis große Gefährdung des Bodens durch Winderosion auf. Für das Schutzgut Klima und Luft ist der angrenzende Grünlandkomplex als Kaltluftproduktionsraum dargestellt.

Unter dem Aspekt Vielfalt, Eigenart und Schönheit weist der von der Planung betroffene Bereich eine geringe Bedeutung auf.

2 Bestandsaufnahme und -bewertung

2.1 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten sowie Schutzgebiete und -objekte (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren handelt es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden und es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Dennoch sind für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung immer noch die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Hierzu wird auch eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Mit Blick auf diese Bilanzierung ist eine Einstufung der Wertigkeit der im Plangebiet vorhandenen Strukturen bzw. Nutzungen erforderlich.

Im Folgenden werden Biotope und Schutzgebiete als Lebensräume von Tieren und Pflanzen behandelt und ggf. weiterführende Angaben zu z.B. gefährdeten Arten gemacht.

Realnutzung / Biototypen

Für das hier betrachtete Plangebiet wurde im Zuge einer Ortsbegehung am 12.11.2020 die Nutzung erfasst. Eine detaillierte Biototypenkartierung und ein gesonderter Bestandsplan sind nicht notwendig. Für den Geltungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Südlich Oldendorfer Straße / westliche Weststraße“ vor. Die hierin festgesetzten Nutzungen stellen den planungsrechtlich abgesicherten Bestand dar. Mit Blick auf die überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden die planungsrechtlich abgesicherten Nutzungen in Anlehnung an die im Rahmen der Ursprungsplanung vergebenen Wertfaktoren bewertet. Die überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK Osnabrück, Cloppenburg, Vechta, 2016)².

Bestand gem. Ursprungsplanung:

Gewerbegebiet Wertfaktor 0,0 / 1,0

Gemäß der vorliegenden Ursprungsplanung ist für einen Teilbereich des vorliegenden Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Somit ist für diesen Bereich bislang eine Versiegelung von 80% des Gebietes zulässig (Wertfaktor 0,0). Die restlichen 20 % sind Freiflächen (Wertfaktor 1,0).

Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe Wertfaktor 0,0 / 1,0

Weiterhin wird in der Ursprungsplanung ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Somit ist für diesen Bereich bislang eine Versiegelung von 80% des Gebietes zulässig (Wertfaktor 0,0). Die restlichen 20 % sind Freiflächen (Wertfaktor 1,0).

Stellplatzflächen Wertfaktor 0,0

Zudem wird für den vorliegenden Geltungsbereich in der Ursprungsplanung eine Stellplatzfläche festgesetzt.

² LK OSNABRÜCK, CLOPPENBURG, VECHTA (2016). *Das Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung*. Landkreis Osnabrück Fachdienst „Umwelt“

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Wertfaktor 1,8

Im westlichen und südlichen Randbereich werden in der Ursprungsplanung Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Flächen erhalten in Anlehnung an die Ursprungsplanung einen Wertfaktor von 1,8.

Straßenverkehrsfläche

Wertfaktor 0,0

Erfassung der Realnutzung (Ortsbegehung 12.11.2020)

Im Zuge einer Ortsbegehung wurde die Realnutzung des Plangebietes erfasst. Das Plangebiet wird von einem leerstehenden Gebäudekomplex eines ehemaligen Fachmarktzentrums sowie den dazugehörigen Stellplatzflächen geprägt. Im Bereich der Stellplatzflächen sind standortgerechte Gehölzpflanzungen vorhanden. Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes liegt Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe vor. Hier befindet sich ein Wohngebäude mit Gartenflächen sowie Gewerbebetriebe (u.a. KFZ-Handel). Der südlich Teil des Plangebietes wird von einem Lagerplatz eingenommen. Die westlichen und südlichen Randbereiche werden von einer, zum Teil auf einem angelegten Wall befindlichen, Strauchbaumhecke geprägt.

Angrenzende Bereiche

Das Plangebiet liegt innerhalb von Melle-Mitte. Östlich grenzt das Plangebiet an Flächen mit Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen an. Südlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen in Form von Ackerland an. Westlich grenzen als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen sowie Wohnbebauung bzw. eine ehem. landwirtschaftliche Hofstelle an. Nördlich wird das Plangebiet von der Oldendorfer Straße begrenzt, an welche sich weitere Gewerbe- bzw. Einzelhandelsnutzungen anschließen.

Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Der Begriff Biologische Vielfalt (Biodiversität) umfasst neben der Vielfalt der Arten auch die Genunterschiede zwischen den Organismen einer Art und die Vielzahl der Lebensräume der Arten. Zur Operationalisierung der Biodiversität werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Rote Listen Biotoptypen und Rote Listen Pflanzen- und Tierarten
- Streng geschützte Arten bzw. Arten, die dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG unterliegen
- Faunistische Funktionsbeziehungen
- Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte

Rote-Liste-Pflanzen- und Tierarten / Rote-Liste-Biotoptypen:

Angaben zu Rote-Liste-Arten liegen nicht vor. Im Rahmen der Biotopkartierung ergaben sich keine zufälligen Funde von Rote-Liste-Arten. Natürliche Biotoptypen, die laut Roter Liste der gefährdeten Biotoptypen in Niedersachsen als mindestens gefährdet eingestuft sind, fehlen im Geltungsbereich.

Faunistische Funktionsbeziehungen / Faunapotential / Artenschutzrechtlich relevante Arten / artenschutzspezifische Ersteinschätzung:

Offizielle Angaben zum konkreten Vorkommen streng geschützter Arten bzw. artenschutzrechtlich relevanter Arten liegen für das Plangebiet nicht vor. Im Zuge der Vorortbegehung am

12.11.2020 wurden keine konkreten Hinweise oder Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. von deren Lebensstätten festgestellt. Bereiche besonderer faunistischer Bedeutung konnten hierbei ebenfalls nicht erkannt werden.

Die vorhandenen und betroffenen Biotopstrukturen (ehem. Fachmarktzentrum (Gebäudeleerstand), Strauchhecken und Stellplatzeingrünung, Lagerplatz, wohnbaulich und gewerbliche Nutzungen) stellen gering bis mittel bedeutsame Lebensräume für Tiere dar. Die intensive Nutzung und die bestehenden, an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen (Gewerbebetriebe, Einzelhandelsstandort) sowie Betrieb durch Kfz-Verkehr sind als Beeinträchtigung/ Vorbelastung (Lärm, optische Störreize, Zerschneidung, Kollision, etc.) faunistischer Habitatqualitäten einzustufen. Bedeutsame faunistische Funktionsräume oder -beziehungen sind aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets in Verbindung mit der Vorbelastung, der Lage und derzeitigen Nutzung daher nicht zu erwarten.

Fledermäuse

Die Freiflächen in Verbindung mit den Gartenstrukturen und der in südwestlicher Richtung angrenzenden freien Landschaft bieten Potenzial als Nahrungshabitat für Fledermausarten ohne besondere Bedeutung. Die vorhandenen Gebäudestrukturen und ältere Laubbäume (BHD > 30 cm) weisen grundsätzlich Potenzial als Quartierstandort (Fortpflanzungs- / Ruhestätte) für Fledermäuse, auf, großvolumige Baumhöhlungen oder ausgeprägte Fugen-/ Ritzenstrukturen an dem vorhandenen Gebäudebestand konnten im Zuge einer Ortsbegehung nicht festgestellt werden. Nach aktueller Einschätzung wird aufgrund der Nutzung und Ausprägung des Plangebietes sowie der Lage im gewerblich genutzten Bereich weder eine besondere Bedeutung der beplanten Fläche als Lebensraum für Fledermäuse noch eine erhebliche Betroffenheit für Fledermausarten oder deren Lebensstätten/ Flugstraßen durch das Vorhaben erwartet.

Europäische Brutvögel

Die gärtnerisch gestalteten Freiflächen sowie die weiteren Freiflächen des Plangebietes weisen grundsätzlich eine allgemeine bis geringe Lebensraumbedeutung (Nahrungshabitate und Brutplatzangebote) für verbreitete Vogelarten der Gärten und Parkanlagen sowie weitere Tierarten ohne besondere ökologische Ansprüche auf. Essentielle Habitatbestandteile europäischer Vogelarten sind nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen. Artenschutzrechtlich relevante europäische Vogelarten (Vogelarten mit besonderer Planungsrelevanz), welche im Zuge der weiteren Planung besonders berücksichtigt werden müssten, werden aufgrund der Größe, Biotopausstattung, Vorbelastung und Lage im Raum ebenfalls nicht erwartet.

Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-RL

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass im Zuge der Begutachtung/ Ortsbegehung neben den oben aufgeführten potenziell vorkommenden Arten/ Artgruppen keine weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten/Artgruppen (Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie) und keine Strukturen/ Habitatbedingungen festgestellt wurden, die sich für essentiellen Lebensstätten solcher Arten anbieten.

Im Ergebnis dieser faunistischen und artenspezifischen Ersteinschätzung kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung kein Tierlebensraum hoher oder sehr hoher Bedeutung und auch kein essentieller Habitatbestandteil artenschutzrechtlich relevanter Tierarten betroffen wird und eine mögliche Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44ff BNatSchG über spezifische Vermeidungsmaßnahmen

abgewendet werden können (s. Kap. 3.2). Im Hinblick auf die Fauna können die Lebensraumfunktionen über die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen erfolgen. Es ist festzustellen, dass durch die Planung kein Tierlebensraum hoher oder sehr hoher Bedeutung betroffen wird.

Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte:

Die Sichtung von LRP und Map-Server³ hat u.a. ergeben, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Schutzgebiete oder -objekte befinden. Bei dem nächstgelegenen Schutzgebiet handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet „Else und obere Hase“ (Kennzeichen: LSG OS 00054), welches ca. 270 m südlich des Plangebietes liegt. Avifaunistisch wertvolle Bereiche für Gast- und Brutvögel, für die Fauna wertvolle Bereiche oder Biotope mit landesweiter Bedeutung werden nicht für das Plangebiet und sein näheres Umfeld dargestellt. Die nächstgelegene Fläche dieser Art ist ein für Gastvögel wertvoller Bereich (Gebietsnummer: 8.6.01) mit Status offen und befindet sich ca. 500m in westlicher Richtung. Das nächste Natura 2000-Gebiete liegt ca. 270 m südlich. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Else und obere Hase“ (EU-Kennzahl 3715-31; landesinterne Nr.: 355). Weiterhin stellt der Umweltatlas des Landkreis Osnabrück⁴ ca. 80 m südlich des Plangebietes ein gesetzlich geschütztes Biotop (GB-OS 3715/156) dar.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorhandenen Strukturen und Funktionen auf keine besondere biologische Vielfalt hinweisen. Es handelt sich um einen Bereich mit Grundfunktionen bzgl. des Erhalts der Biodiversität.

2.2 Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)

Zu den abiotischen Schutzgütern gehören Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft.

Fläche

Das Plangebiet besteht überwiegend aus bereits versiegelten bzw. bebauten Flächen (Wohn- und Gewerbebebauung, Stellplätze, Straßen) darüber hinaus sind im Süden des Plangebietes noch teilversiegelte Flächen (Lagerplatz) sowie in den Randbereichen unversiegelte Flächen (Heckenpflanzungen, Hausgarten) vorhanden.

Boden

Die Sichtung des NIBIS[®]-KARTENSERVEN (2020 a)⁵ des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat ergeben, dass im nördlichen Teil des Plangebietes der Bodentyp „Mittlerer Gley-Podsol“ ansteht. Im südlichen Teil ist ein „Tiefer Gley“ ausgewiesen. Die Böden sind in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ (NIBIS[®]-KARTENSERVEN 2020 b)⁶ des

³ NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 15.12.2020 von http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/

⁴ LANDKREIS OSNABRÜCK, *Umweltatlas*. Abgerufen am 15.12.2020 <https://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver?project=ua&client=flex>

⁵ NIBIS[®]-KARTENSERVEN (2020 a): *Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 15.12.2020 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁶ NIBIS[®]-KARTENSERVEN (2020 b): *Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 15.12.2020 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

LBEG nicht verzeichnet und somit nicht als potenziell schutzwürdig einzustufen. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird gemäß dem NIBIS®-KARTENSERVEN (2020 c)⁷ für den Gley-Podsol als „gering“ eingestuft und für den Gley als „hoch“. Darüber hinaus liegt im Bereich des Mittlerer Gley-Podsol eine geringe Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung und eine geringe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit vor (NIBIS®-KARTENSERVEN 2020 d)⁸. Im Bereich des Gleys besteht eine mäßige Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung und eine hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit.

Weder im NIBIS®-KARTENSERVEN (2020 e)⁹ noch im Umweltatlas des Landkreis Osnabrück werden für das Plangebiet Altlastenstandorte dargestellt. Gemäß den Darstellungen des Umweltatlas des Landkreis Osnabrück befinden sich Umfeld des Plangebietes im Norden eine Altlastfläche sowie eine Altlastverdachtsfläche. Östlich befindet sich eine unbelastete Altlastfläche und südwestlich liegt eine große, unbelastete flächige Altablagerung.

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung aus Sicht des Schutzgutes Boden auf.

Wasser

Oberflächengewässer: Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Etwa 270 m südlich befindet sich die Else, die als kritisch belasteter Bach im Landschaftsplan dargestellt ist.

Grundwasser: Gemäß dem NIBIS®-KARTENSERVEN (2020 f)¹⁰ lag die Grundwasserneubildungsrate im zentralen Teil des Plangebietes im 30-jährigen Jahresmittelwert (1981-2010) überwiegend bei >50-100 mm/a. im westlichen Randbereich liegen Flächen mit Grundwasserneubildungsraten von 100-200 mm/a vor. Im südlichen Randbereich liegt die Grundwasserneubildungsrate bei >200-250 mm/a. Bereiche mit einer besonderen Bedeutung für die Grundwasserneubildung liegen nicht vor. Die Unterscheidung in Bereiche mit besonderer bzw. allgemeiner Bedeutung erfolgt anhand der „Anwendung der RLBP bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen (Stand März 2011)“¹¹. Dabei nehmen Grundwasserneubildungsraten > 250 mm/a eine besondere Bedeutung, Grundwasserneubildungsraten ≤ 250 mm/a eine allgemeine Bedeutung ein.

Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird als „mittel“ angegeben (NIBIS®-KARTENSERVEN 2020 g)¹², woraus eine mittlere Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen resultiert.

Wasserschutzgebiete: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten (WSG). Das nächstgelegene WSG befindet sich ca. 4 km westlich des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um die Schutzzone III des WSG „Gesmold“ (Gebietsnr.: 03459024110).

⁷ NIBIS®-KARTENSERVEN (2020 c): *Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 15.12.2020 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁸ NIBIS®-KARTENSERVEN (2020 d): *Bodenverdichtung (Auswertung BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 15.12.2020 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁹ NIBIS®-KARTENSERVEN (2020 e): *Altlasten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 15.12.2020 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

¹⁰ NIBIS®-KARTENSERVEN (2020 f): *Grundwasserneubildung mGrowa18 1:50.000*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 15.12.2020 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

¹¹ NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR (2011). *Anwendung der RLBP (Ausgabe 2009) bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen – Hinweise zur Vereinheitlichung der Arbeitsschritte zum landschaftspflegerischen Begleitplan und zum Artenschutzbeitrag* (Stand: März 2011). Abgerufen am 30.03.2012 von http://www.strassenbau.niedersachsen.de/download/63897/Anwendung_der_RLBP_Ausgabe_2009_bei_Strassenbauprojekten_in_Niedersachsen.pdf

¹² NIBIS®-KARTENSERVEN (2020 g): *Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 15.12.2020 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

Überschwemmungsgebiete: Im südwestlichen Teil des Plangebietes liegt eine Teilfläche des Überschwemmungsgebietes „Else“ (Verordnungsfläche, Identifikationsnummer 102). Aufgrund einer Vielzahl zwischenzeitlich durchgeführter Gewässerausbaumaßnahmen und landwirtschaftlicher Veränderungen ist hier eine Überarbeitung des bisher festgesetzten gesetzlichen Überschwemmungsgebiets dringend erforderlich gewesen. Diese Überarbeitung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Else ist zwischenzeitlich abgeschlossen; das bereits vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet soll nach Kenntnis der Stadt Melle in Kürze das noch festgesetzte Überschwemmungsgebiet ablösen. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet reicht nur in südliche Randbereiche dieser Bebauungsplanänderung hinein.

Insgesamt betrachtet weist das Plangebiet somit keine besondere Bedeutung aus Sicht des Schutzgutes Wasser auf.

Klima und Luft, Klimawandel / Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Melle-Mitte und wird von bebauten bzw. versiegelten Flächen geprägt und unterliegt einer starken anthropogenen Nutzung. Offenlandbiotop, welche der Produktion von Kaltluft dienen sowie großflächige Gehölzstrukturen die der Produktion von Frischluft dienen bzw. eine lufthygienische Wirkung haben sind nicht im Plangebiet vorhanden. Innerhalb des Plangebietes existieren keine Elemente mit relevanten schutzgutspezifischen Funktionen.

2.3 Landschaft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um bebaute und versiegelte Flächen in Melle-Mitte, welche gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt werden. Gemäß dem Landschaftsplan befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Die im westlichen und südlichen Randbereich vorhandenen Heckenstrukturen sind als landschaftsbildspezifisches Wertelement einzustufen. Die Hecken dienen als Abschirmung zur freien Landschaft und fungieren als Puffer zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft.

2.4 Menschen, menschliche Gesundheit, Emissionen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7c BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist keine Freizeit- oder Tourismusinfrastruktur vorhanden, sodass der Bereich unter dem Gesichtspunkt der Naherholung keinen besondere Bedeutung aufweist. Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich bereits heute z. T. als bewohntes Gebiet dar, weiterhin existieren eine gewerbliche Nutzung sowie Gebäudeleerstand. Die wohnbaulich und gewerblich genutzten Grundstücke weisen grundsätzlich eine hohe Bedeutung aus Sicht des Menschen auf. Von der nördlich des Plangebiets verlaufenden Bahnstrecke sowie von den angrenzenden Straßen wirken Schallimmissionen auf das Plangebiets ein.

2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs.6 Nr.7d BauGB)

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung ist als Sachgut einzustufen. Darüber hinaus sind keine weiteren Kultur- oder sonstige Sachgüter im Plangebiet vorhanden bzw. bekannt.

2.6 Europäisches Netz – Natura 2000 (gem. § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB)

Eine Sichtung des Map-Servers des NLWKN hat ergeben, dass das nächste Natura 2000-Gebiet ca. 270 m südlich liegt. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Else und obere Hase“ (EU-Kennzahl 3715-31; landesinterne Nr.: 355).

2.7 Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7i BauGB)

Die einzelnen schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen im Sinne der Ökosystemtheorie können an dieser Stelle nicht vollständig erfasst und bewertet werden. In der Praxis hat sich bewährt, nur die entscheidungserheblichen Umweltkomplexe mit ausgeprägten Wechselwirkungen darzustellen; i.d.R. handelt es sich hier um Ökosystemtypen oder auch Biotopkomplexe mit besonderen Standortfaktoren (extrem trocken, nass, nährstoffreich oder -arm). Gleichfalls können zu den entscheidungserheblichen Umweltkomplexen Bereiche mit hoher kultureller oder religiöser Bedeutung hinzugezählt werden:

Im Plangebiet kommen keine Biotop- oder Umweltkomplexe mit besonderer Empfindlichkeit oder Bedeutung vor. Daher wird die Planung zwar aufgrund der zu erwartenden geringfügigen Neuversiegelung zu Auswirkungen in allen Schutzgutbereichen führen, erhebliche nachteilige Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen werden durch die Planung aber nicht bedingt.

2.8 Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7j BauGB)

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist. Die Fläche wird derzeit gewerblich und wohnbaulich genutzt, daher ist keine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle gegeben. Innerhalb des Plangebietes sowie im Umfeld befinden sich keine Anlagen im Sinne der 12. BImSchV handelt.

Gefährdungen durch Hochwasser sind nicht zu erwarten, da es aufgrund einer Vielzahl zwischenzeitlich durchgeführter Gewässerausbaumaßnahmen und landwirtschaftlicher Veränderungen hier eine Überarbeitung des bisher festgesetzten gesetzlichen Überschwemmungsgebiets dringend erforderlich gewesen ist. Diese Überarbeitung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Else ist zwischenzeitlich abgeschlossen; das bereits vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet soll nach Kenntnis der Stadt Melle in Kürze das noch festgesetzte Überschwemmungsgebiet ablösen. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet reicht nur in südliche Randbereiche dieser Bebauungsplanänderung hinein. Innerhalb dieser Flächen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet sind in Beachtung der angeführten Ziele der Raumordnung und im Hinblick auf die Belange des Hochwasserschutzes gemäß

§ 78 Abs. 3 WHG nach den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung jegliche Versiegelungen, Aufschüttungen und sonstige Aufwallungen, Gebäude aller Art sowie Garagen ausgeschlossen. Die hier überplanten Flächen des noch festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegen deshalb nicht mehr im künftigen Überschwemmungsgebiet, da sie im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans im Jahr 2012 bereits - nach Genehmigung durch den Landkreis Osnabrück - auf eine Höhe oberhalb der Hochwasserabflusslinie gebracht worden sind. Danach liegen die vorhandenen Geländehöhen stets mindestens einen Meter über den südlich und westlich angrenzenden Freiflächen der Elseaue. Das verloren gegangene Überschwemmungsvolumen ist im Einzugsbereich des Überschwemmungsgebietes der Else in der Ortslage Gesmold an der „Alten Else“ vor Erschließung/Aufhöhung ausgeglichen worden.

Geplant ist die Ausweisung von Wohngebieten und somit Nutzungen, von denen keine besonderen Risiken ausgehen.

3 Wirkungsprognose, umweltrelevante Maßnahmen

3.1 Auswirkungsprognose

Mit der vorliegenden Planung sollen die Flächen des ehemaligen Frye-Center“ und die weiteren Gewerbebrachen östlich der „Bismarckstraße“ möglichst bald einer städtebaulich sinnvollen und innenstadtverträglichen Nachnutzung zuzuführen. Das derzeit verwahrloste Erscheinungsbild dieser Baugrundstücke ist insbesondere aufgrund der Lage im Eingangsbereich zur Innenstadt als städtebaulicher Missstand zu bezeichnen, der dringend beseitigt werden muss. Hierzu wird die 1. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplan „Südl. Oldendorfer Straße / west. Weststraße“ aufgestellt und mit diesem allgemeine Wohngebiete, ein Urbanes Gebiet sowie Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Im Rahmen der aktuellen Planung werden bislang planungsrechtlich abgesicherte Gewerbeflächen sowie Flächen eines Sondergebietes (inkl. Stellplatzflächen) und festgesetzte Pflanzflächen in allgemeine Wohngebiete und Urbanes Gebiet umgewandelt. Mit der vorliegenden Planung kommt es im Vergleich zur planungsrechtlich abgesicherten Ursprungsplanung rein rechnerisch zu einer Reduzierung der zulässigen Versiegelung um 1.137 m². Mit der vorliegenden Planung ist eine Versiegelung von ca. 16.881 m² innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen bzw. der angetroffenen Nutzungen und die überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Von der vorliegenden Planung sind planungsrechtlich abgesicherte Flächen betroffen. Lediglich die bislang zum Erhalt festgesetzte Pflanzfläche (Strauch-Baum-Hecke) ist aufgrund des anzuwendenden Kompensationsmodells als empfindlicher Biotoptyp einzustufen. Wobei jedoch festzuhalten ist, dass es sich um ein Sekundärbiotop auf anthropogen überprägten Standort handelt. Aufgrund Kleinflächigkeit der Heckenstruktur sowie der geringen Wertigkeit der übrigen betroffenen festgesetzten Nutzungen bzw. der vorhandenen Biotope ist mit keinen

erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen, zumal es sich bei dem Plangebiet um einen bereits stark anthropogen überformten und genutzten Bereich handelt. Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Schutzgebiete oder -objekte gem. BNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die Planung führt nach derzeitigem Kenntnisstand zu keiner Überplanung oder erheblichen Beeinträchtigung von Rote-Liste-Arten. Durch Abrissarbeiten an den Gebäuden können potenzielle Quartiere von Fledermäusen entfallen, weiterhin kann es durch die Baufeldräumung (Entfernung von Gehölzbestand) zu einer Entfernung von Brutmöglichkeiten verbreiteter Vogelarten kommen. Für potentiell betroffene, verbreitete Vogelarten können die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG über die formulierten Vermeidungsmaßnahmen (sh. Kap. 3) ausgeschlossen werden. Bei den vorkommenden „Allerweltsarten“ in den vorhandenen Gehölzbeständen wird unterstellt, dass diese auch nach Umsetzung der Planung weiterhin in den umliegenden Grün-/Gartenflächen und neu geschaffenen Hausgärten ausreichend Platz zur Anlage von Fortpflanzungs- und Ruhestätten finden und somit nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Für potenziell vorkommende Fledermausarten kann eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls über die formulierten Maßnahmen zur Baufeldräumung (sh. Kap. 3.2) verhindert werden.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen (sh. Kap. 3.2) keine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten ist. Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt wird daher nicht gerechnet.

Schutzgut Fläche, Boden, Wasser Klima und Luft

Mit Blick auf das Schutzgut Fläche ist festzuhalten, dass mit der vorliegenden Planung innerhalb des Plangebietes im Vergleich zur planungsrechtlich abgesicherten Ursprungsplanung eine Reduzierung der zulässigen Versiegelung um 1.137 m² bedingt wird. Die vorliegende Planung bedingt in erster Linie die Inanspruchnahme versiegelter und teilversiegelter sowie stark anthropogen überprägter Flächen. Durch die Überplanung dieser bereits überprägten Flächen wird eine Inanspruchnahme unversiegelter Flächen der freien Landschaft vermieden und ungenutzte Flächen im Siedlungsbereich eine neuen Nutzung zugeführt. Es ist festzuhalten, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten sind.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Boden ist festzuhalten, dass ausschließlich Bereiche mit allgemeiner Bedeutung vorliegen, welche aufgrund der aktuellen Nutzung bereits stark anthropogen überprägt sind. Die geplante Bebauung und Versiegelung sowie das Einbringen von Fremdmaterial (Sand, Kies, Beton etc.) führt zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Versickerungs-, Filter- und Pufferfunktion) sowie zu einer dauerhaften Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus, was als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden anzusehen ist. Innerhalb des Plangebietes kommt es im Vergleich zur planungsrechtlich abgesicherten Ursprungsplanung zu einer Reduzierung der zulässigen Versiegelung um 1.137 m². Da es sich bei dem Plangebiet jedoch um einen bereits stark anthropogen überformten und genutzten

Bereich handelt, ist nicht mit erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden zu rechnen. Zudem kommt es im Vergleich zur Ursprungsplanung zu einer Reduzierung der planungsrechtlich zulässigen Versiegelung.

Der südliche Teil des Plangebietes liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Else. Aufgrund einer Vielzahl zwischenzeitlich durchgeführter Gewässerausbaumaßnahmen und landwirtschaftlicher Veränderungen ist hier eine Überarbeitung des bisher festgesetzten gesetzlichen Überschwemmungsgebiets dringend erforderlich gewesen. Diese Überarbeitung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Else ist zwischenzeitlich abgeschlossen; das bereits vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet soll nach Kenntnis der Stadt Melle in Kürze das noch festgesetzte Überschwemmungsgebiet ablösen. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet reicht nur in südliche Randbereiche dieser Bebauungsplanänderung hinein. Die hier überplanten Flächen des noch festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegen deshalb nicht mehr im künftigen Überschwemmungsgebiet, da sie im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans im Jahr 2012 bereits - nach Genehmigung durch den Landkreis Osnabrück - auf eine Höhe oberhalb der Hochwasserabflusslinie gebracht worden sind. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das ÜSG sind somit nicht zu erwarten.

Im Plangebiet besteht ein mittleres Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten. Da es sich bei der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten und Urbanen Gebieten nicht um eine Planung mit besonders erhöhter Grundwasserverschmutzungsgefährdung handelt und es sich um einen Standort mit stark anthropogener Vorbelastung handelt, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität zu rechnen. Durch die vorliegende Planung wird im Vergleich zur Ursprungsplanung rein rechnerisch keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht, sodass es nicht zu einem weiteren Verlust bzw. einer weiteren Beeinträchtigung von Infiltrationsraum und damit einhergehend einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate kommt. Bereiche mit einer besonderen Bedeutung sind nicht vorhanden. Zudem liegt aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung eine reduzierte Grundwasserneubildungsrate vor. Erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Teil Schutzgut Grundwasser sind nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen von Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässern werde nicht bedingt. Zusammenfassend betrachtet kann festgehalten werden, keine besonders erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten sind.

Durch die vorliegende Planung gehen keine Elemente mit besonderer Bedeutung für das Schutzgutes Klima und Luft verloren.

Schutzgut Landschaft

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um bebaute und versiegelte Flächen in Melle-Mitte, welche gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt werden. Gemäß dem Landschaftsplan befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Die im westlichen und südlichen Randbereich vorhandenen Heckenstrukturen sind als landschaftsbildspezifisches Wertelement einzustufen. Bereiche mit einer hohen bzw. besonderen Bedeutung für das Landschaftsbild liegen jedoch nicht vor. Dennoch stellt die Überplanung der randlichen Heckenstrukturen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds dar. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die vorliegenden Planung jedoch nicht bedingt.

Mit Schutzgut Mensch

Bedeutende Wohnumfeldbereiche, Flächen für die Naherholung oder der Freizeit- und Tourismusindustrie sind von der Planung nicht betroffen. Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung weist eine besondere Bedeutung für den Menschen auf. Mit Umsetzung der Planung wird innerhalb des Plangebietes neuer Wohnraum auf Flächen geschaffen, die größtenteils zurzeit ungenutzt sind. Im Zuge des Planverfahrens ist eine schalltechnische Beurteilung (IPW, 2020) erstellt worden. Diese kommt zu dem Schluss, dass aufgrund des Verkehrslärms (Straßenverkehr, Bahnverkehr) Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich sind. Durch entsprechende Festsetzungen kann der Schutz der Bevölkerung vor Schallimmissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist in ausreichendem Maße möglich. Insgesamt ist somit festzuhalten, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Mit Umsetzung der Planung wird die im Plangebiet vorhandene Bebauung abgebrochen. Es handelt sich jedoch nicht um Sachgüter mit besonderer Bedeutung. Insgesamt kann festgehalten werden, dass Kultur- und sonstige Sachgüter mit besonderer Bedeutung nicht von der Planung betroffen sind.

Wechselwirkungen

Komplexe schutzgutübergreifende Wechselwirkungen sind von der Planung nicht betroffen.

Europäisches Netz Natura 2000

FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet weist das Plangebiet eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber von außerhalb einwirkenden Unfällen oder Katastrophen auf.

Im näheren und weiteren Umfeld befinden sich jedoch keine als Störfallbetrieb einzustufenden gewerblichen Nutzungen.

Für das Plangebiet besteht zum Teil eine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da Teilflächen innerhalb eines Risikogebiets im Sinne der Hochwassermanagementrichtlinie liegen. Es wird jedoch die Festsetzung getroffen, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB eine Höhe von 76,10 m über NHN nicht unterschreiten darf.

Hinsichtlich des Überschwemmungsgebiets der Else wird auf Kap. 2.8 verwiesen.

Die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten und Urbanen Gebieten selbst weist kein besonderes Risiko für von der Fläche bzw. der geplanten Nutzung ausgehende Unfälle auf. Daher bedingt die vorliegende Planung aller Voraussicht nach nur eine geringe Konfliktintensität bzw. geringe nachteilige Umweltauswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen und ist somit als nicht erheblich anzusehen.

3.2 Umweltrelevante Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Durch die Standortwahl wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 13 BNatSchG und dem § 1a (2) BauGB – sparsamer Verbrauch von Boden – Rechnung getragen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung weiterer Wohnbaugrundstücke in Melle-Mitte geschaffen werden. Die Planung betrifft einen bereits wohnbaulich und gewerblich genutzten Bereich, welcher jedoch größtenteils durch leerstehende, ungenutzte Gebäude geprägt wird. Durch die Wahl dieses Standortes können die bereits vorhandenen Straßen entsprechend wirtschaftlich ausgenutzt werden. Eine weitere Überplanung von Flächen der freien Landschaft kann mit der vorliegenden Standortwahl vermieden. Weiterhin wird zur Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt, mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen. Zusätzlich ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind durch Baumpflanzungen sinnvoll zu gliedern, um den Aufheizeffekt zu reduzieren und die innere Durchgrünung zu fördern. Auch bei Verwendung wasserdurchlässiger Materialien heizen sich diese Flächen ohne Beschattung besonders in den Sommermonaten auf und erwärmen so zusätzlich die Umgebungsluft. Daneben trägt eine Begrünung größerer Stellplatzanlagen durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität bei. Mit der geplanten Durchgrünung des Plangebietes wird neben einer Gestaltung des Siedlungsbereiches auch eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt geschaffen bzw. erhalten.

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

Maßnahmen zum Artenschutz

Im Plangebiet ist das Vorkommen sind artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse möglich und der europäischen Brutvögel wahrscheinlich. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss im Sinne der Bauleitplanung auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten ist und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich wird.

- **Baufeldräumung (Brutvögel):** Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abriss-/ oder Umbauarbeiten an Gebäuden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen, die Beseitigung von Vegetationsstrukturen oder der Abriss-/ oder Umbauarbeiten an Gebäuden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- **Gebäudeabriss/ -umbau, Baumfällungen (Fledermäuse):** Sollen **Umbau- oder Abbruchmaßnahmen** an Gebäuden oder deren Bestandteilen stattfinden, sind die entsprechenden Gebäude-/ Gebäudeteile im Vorfeld durch einen Fledermauskundler im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Individuen aus der Artgruppe Fledermäuse oder deren Lebensstätten (Winterquartiere, Sommerquartiere, Wochenstuben, Balzquartiere) zu begutachten. Hierfür ist spätestens sechs Wochen vor dem geplanten Abrisstermin eine Kontaktaufnahme mit einem fachkundigen Fledermauskundler durchzuführen und das weitere Vorgehen mit diesem abzustimmen und durchzuführen. Das Ergebnis der Abstimmung/ Kontrollen ist zu protokollieren und die UNB ist über die entsprechenden Überprüfungen zu informieren. Beim Fund oder Nachweis von Fledermäusen ist ebenfalls die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bau-/Zeitmanagement) und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen (s.folgender Spiegelstrich).

Mögliche **Baumfällungen** älterer Bäume (> 30 cm Durchmesser) sind außerhalb der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen. Das bedeutet: Baumfällungen älterer Bäume zwischen 01. Oktober und 01. März. Sollte die Entfernung von älteren Bäumen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind diese Bäume vor einer Fällung ebenfalls durch einen fachkundigen Fledermauskundler (ggf. mittels Hubsteiger und Endoskop) hinsichtlich ihrer Quartiereignung/ -funktion sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Weiterhin ist durch eine fachkundige Person ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/ beflogenen Baumhöhlungen oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme; Anbringen von Fledermauskästen in der nahen Umgebung (optional, nur bei Nachweis von Fledermausindividuen/ -quartieren im Zuge der vorgezogenen Kontrollen vor den Baumfällungen, oder im Zuge der Umbauarbeiten am Gebäudebestand):** Sollte im Rahmen von Umbau-/ oder Abbruchmaßnahmen und/oder im Zuge von Baumfällungen bzw. der vorgeschalteten Kontrollen Quartierstrukturen gefunden werden, die auf ehemals besetzte Wochenstuben schließen lassen (Kotnachweise) oder besetzte Quartiere nachgewiesen werden, wird die Anlage von Ersatzquartieren in Form der Anbringung von Fledermauskästen in der nahen Umgebung notwendig (CEF-Maßnahmen). Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgefundenen Quartieres sowie der betroffenen Art und sind erst nach der Begutachtung des Quartieres im Detail festzulegen. Die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme wird dann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbaubegleitung (UBB)) getroffen.

Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleich/Ersatz)

Die Grundlage der Bewertung stellt das Osnabrücker Kompensationsmodell dar. Eine Ermittlung der Eingriffs- und Kompensationswerte befindet sich im Anhang dieses Umweltplanerischen Fachbeitrages (vgl. Kap. 5.1). Innerhalb des Plangebietes können den geplanten Maßnahmen folgende Wertfaktoren zugewiesen werden:

Freiflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 **Wertfaktor 1,0**

Für die allgemeinen Wohngebiete WA-1 und WA-2 wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Bei einer GRZ von 0,5 zzgl. Überschreitung auf 0,75 werden maximal 75 % der allgemeinen Wohngebiete versiegelt. Der Anteil der nicht versiegelten Bereiche bzw. Freiflächen liegt somit bei 25 %. Diese Freiflächen sind in Anlehnung an Zier- und Nutzgärten bzw. Hausgärten zu bewerten, die sich durch intensiv gepflegte Gehölzpflanzungen, Beet-, Rasen- und Spielflächen charakterisieren werden.

Freiflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA-3, WA-4 und WA-5 **Wertfaktor 1,0**

Für die allgemeinen Wohngebiete WA-3 bis WA-5 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Bei einer GRZ von 0,4 zzgl. Überschreitung auf 0,6 werden maximal 60 % der allgemeinen Wohngebiete versiegelt. Der Anteil der nicht versiegelten Bereiche bzw. Freiflächen liegt somit bei 40 %. Diese Freiflächen sind in Anlehnung an Zier- und Nutzgärten bzw. Hausgärten zu bewerten, die sich durch intensiv gepflegte Gehölzpflanzungen, Beet-, Rasen- und Spielflächen charakterisieren werden.

Freiflächen im Urbanen Gebiet **Wertfaktor 1,0**

Für das Urbane Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Bei einer GRZ von 0,8 werden maximal 80 % des Urbanen Gebietes versiegelt. Der Anteil der nicht versiegelten Bereiche bzw. Freiflächen liegt somit bei 20 %. Diese Freiflächen sind in Anlehnung an Zier- und Nutzgärten bzw. Hausgärten zu bewerten, die sich durch intensiv gepflegte Gehölzpflanzungen, Beet-, Rasen- und Spielflächen charakterisieren werden.

Dachflächen / Gründächer

Wertfaktor 0,1

Gemäß den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans sind Dachflächen mit einer Neigung von $\leq 15^\circ$ mit einem Aufbau von mindestens 12 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Garagen/Carports und Nebenanlagen. Diesen Dachflächen bzw. Gründächern wird ein Wertfaktor von 0,1 zugeordnet.

Nach Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet wird mit der vorliegenden 1. Vorhabenbezogenen Änderung im Vergleich zu Ursprungsplanung ein Kompensationsüberschuss in Höhe von **706 Werteinheiten** (vgl. Kap. 5.1 ff) bedingt.

Überwachung (Monitoring) erheblicher Auswirkungen

Nach § 13a Abs. 2 BauGB ist ein Monitoring nicht erforderlich.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 1. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes „Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße“ wird die planungsrechtlichen Grundlagen für die Wiedernutzbarmachung eines leerstehenden Einzelhandelsstandort und die Entwicklung weiterer Wohnbaugrundstücke in Melle-Mitte geschaffen.

Von der Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete, eines Urbanes Gebietes sowie der Verkehrsflächen sind planungsrechtlich abgesicherte Flächen des Bebauungsplans „Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße“ betroffen. Für den Geltungsbereich wurde eine schutzgut-bezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen die geplanten Nutzungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben.

Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind der Verlust von Lebensraum durch die Flächeninanspruchnahme (Schutzgut Pflanzen/Tiere) sowie der Verlust von Heckenstrukturen als landschaftsbildstrukturierende Elemente (Schutzgut Landschaftsbild). Aufgrund Kleinflächigkeit der Heckenstrukturen sowie der geringen Wertigkeit der übrigen betroffenen festgesetzten Nutzungen bzw. der vorhandenen Biotope ist jedoch mit keinen erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen, zumal es sich bei dem Plangebiet um einen bereits stark anthropogen überformten und genutzten Bereich handelt. Aus Sicht des Landschaftsbildes stellt die Überplanung der randlichen Heckenstrukturen zwar eine Beeinträchtigung dar, erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die vorliegende Planung jedoch nicht bedingt.

Darüber hinaus werden im Vergleich zur bislang planungsrechtlich abgesicherten Nutzungsmöglichkeit des Plangebietes keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter bedingt.

Aufgrund des Verkehrslärms (Straßenverkehr, Bahnverkehr) sind gemäß den Angaben einer schalltechnischen Beurteilung Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich. Durch entsprechende Festsetzungen kann der Schutz der Bevölkerung vor Schallimmissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist in ausreichendem Maße möglich.

Nach Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet wird mit der vorliegenden 1. vorhabenbezogenen Änderung im Vergleich zu Ursprungsplanung ein Kompensationsüberschuss in Höhe von 706 Werteinheiten bedingt. Der Kompensationsüberschuss ist planungs- und naturschutzrechtlich wie folgt einzuordnen bzw. zu beurteilen:

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber gleichwohl – auch im Verfahren nach § 13a BauGB – die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Um hierfür eine fachliche Grundlage zu schaffen, ist die vorliegende überschlägige Eingriffsbilanzierung erstellt worden. Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Um die Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten und die vorgezogene Begutachtung bei Abriss-/ Umbauarbeiten an Gebäuden sowie (nur bei Inanspruchnahme von Fortpflanzungs-/ Ruhestätten von Fledermäusen) die Anlage von Fledermauskästen zu gewährleisten. Unter Beachtung der im Umweltplanerischen Fachbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (sh. Kap. 3.2) ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

5 Anhang

5.1 Überschlägige Eingriffs- und Kompensationsermittlung

Die Bewertung der planungsrechtlich festgesetzten Nutzungen und die überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgen anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK Osnabrück, Cloppenburg, Vechta, 2016).

5.1.1 Eingriffsflächenwert

Der Eingriffsflächenwert ergibt sich aus der Multiplikation der einzelnen Flächengrößen mit dem jeweiligen Wertfaktor.

Planungsrechtlich abgesicherter Bestand	Flächen- größe (m ²)	Wertfaktor (WF)	Eingriffs- flächen- wert (WE)
Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (GRZ 0,8); Gesamtfläche: 14.642 m ²			
- Versiegelung davon:			
- Stellplatzflächen	5.458	0,0	0
- weitere Versiegelung	6.256	0,0	0
- Freiflächen	0		
- Hausgärten/Grünflächen	1.290	1,0	1.290
- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.638	1,8	2.948
Gewerbegebiet (GRZ 0,8); Gesamtfläche: 6.021 m ²			
- Versiegelung	4.817	0,0	0
- Hausgärten/Grünflächen	1.204	1,0	1.204
Straßenverkehrsfläche	1.706	0,0	0
Gesamt:	22.369		5.442

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von **5.442 Werteinheiten**.

5.1.2 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Den innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Flächen können folgende Wertfaktoren zugeordnet werden:

Maßnahme	Flächen- größe (m ²)	Wertfaktor (WF)	Geplanter Flächen- wert (WE)
Allgemeines Wohngebiet WA-1 (GRZ 0,5 mit Überschreitung auf 0,75); Gesamtfläche: 3.466 m ²			
- Versiegelung	1.133	0,0	0,0
- Dachfläche (Gründach)	1.467	0,1	146,7
- Hausgärten/Grünflächen	866	1,0	866
Allgemeines Wohngebiet WA-2 (GRZ 0,5 mit Überschreitung auf 0,75); Gesamtfläche: 4.499 m ²			
- Versiegelung	1.816	0,0	0,0
- Dachfläche (Gründach)	1.558	0,1	155,8
- Hausgärten/Grünflächen	1.125	1,0	1.125
Allgemeine Wohngebiete WA-3, WA-4, WA-5 (GRZ 0,4 mit Überschreitung auf 0,6); Gesamtfläche: 5.761 m ²			
- Versiegelung	1.885	0,0	0,0
- Dachfläche (Gründach)	1.572	0,1	157,2
- Hausgärten/Grünflächen	2.304	1,0	2.304
Urbanes Gebiet (GRZ 0,8); Gesamtfläche: 5.963 m ²			
- Versiegelung	2.770	0,0	0,0
- Dachfläche (Gründach)*	2.000	0,1	200
- Hausgärten/Grünflächen	1.193	1,0	1.193
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	1.262	0,0	0,0
Straßenverkehrsflächen	1.418	0,0	0,0
Gesamt:	22.369		6.148

* Für das Urbane Gebiet liegt in der vorliegenden Bebauungsplanänderung kein konkrete Vorhabenplanung vor. Daher wird dieser Bereich wie bei einem Angebotsbebauungsplan behandelt. Da jedoch bereits auch für diesen Bereich konkrete bauliche Absichten bestehen, wird zur Berücksichtigung der Aufwertungsmöglichkeit durch die festgesetzten Gründächer in diesem Bereich eine Dachfläche von 2.000 m² angesetzt.

Im Bereich des Bebauungsplanes wird ein geplanter Flächenwert von **6.148 Werteinheiten** erzielt.

5.1.3 Ermittlung des Kompensationsdefizits

Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits wird der Eingriffsflächenwert, der den Funktionsverlust symbolisiert, dem Flächenwert laut Plandarstellung gegenübergestellt.

$$\begin{array}{rcl} \text{Geplanter Flächenwert} & - & \text{Eingriffsflächenwert} & = & \text{Kompensationsüberschuss} \\ 6.148 \text{ WE} & & - 5.442 \text{ WE} & & = 706 \text{ WE} \end{array}$$

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerischer Kompensationsüberschuss von **706 Werteinheiten** besteht.

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

5.2 Vorschlagliste für Bepflanzungsmaßnahmen

Standortgerechte, heimische Gehölze für Bepflanzungsmaßnahmen (Auswahlliste):

Gehölzliste

Baumarten:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Ess-Kastanie	<i>Castanea sativa</i>
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Hohe Weide	<i>Salix x rubens</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Straucharten:

Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornellkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellane</i>
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Lorbeer-Weide	<i>Salix pentandra</i>

ANHANG

Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>