



LANDKREIS OSNABRÜCK

Flächennutzungsplan, 14. Änderung

(„Gewerbepark grüne Kirchbreite“)

Entwurfsbegründung

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

Projektnummer: 218426
Datum: 2021-09-03

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Bestandssituation	5
4	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Bebauungspläne	6
4.1	Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung	6
5	Planungserfordernis	7
6	Standortbegründung	8
7	Inhalte der 14. Flächennutzungsplanänderung	9
8	Umweltbelange	10
8.1	Umweltprüfung.....	10
8.2	Kompensationsmaßnahmen auf separaten Flächen im Plangebiet	10
8.3	Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets.....	11
8.4	Artenschutz	11
8.5	Klimaschutz.....	11
8.6	Gesamtabwägung der Umweltbelange	12
9	Immissionsschutz	12
9.1	Schutz für Büros im Plangebiet vor Verkehrslärm.....	12
9.2	Schutz benachbarter Nutzungen vor Gewerbelärm	12
10	Erschließung	13
10.1	Verkehrliche Erschließung	13
10.2	Technische Erschließung.....	13
11	Abschließende Erläuterungen	15
11.1	Hochwasserschutz	15
11.2	Hochspannungsfreileitungen.....	15
11.3	Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen an Autobahn	15
11.4	Altlasten	16
11.5	Denkmalschutz	16
11.6	FFH-Verträglichkeit	17
11.7	Landwirtschaftliche Immissionen / Tierhaltung.....	17
11.8	Städtebauliche Zahlen und Werte	18
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	18

GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG:

- Umweltbericht (IPW; 2021-08-25)

ANLAGEN:

- Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (BMS; 2021-08-19)
- FFH-Verträglichkeitsvorstudie (IPW; 2021-08-25)
- Schalltechnischer Bericht Nr. LL13364.2/02 (Zech; 2021-01-29)
- Verkehrsuntersuchung (IPW; 2021-01-12)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW; 2021-07-23)
- Versickerungsnachweis (IPW; 2020-02-04)
- Straßenbautechnische Vorplanung für Einmündung (IPW; 2020-10)
- Technische Ersterkundung AA „Fuhlenkamp“ in 49324 Melle (IGfAU; 2019-08-14)
- Geruchsimmissionsprognose (Landwirtschaftskammer; in Fertigstellung)

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

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 2021-09-03

Proj Nr. 218426

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 9001-2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

Die Stadt Melle beabsichtigt, die unbebauten Flächen zwischen der A30 und der „Gesmolder Straße“ (K228) im Stadtteil Melle-Mitte zur Aufrechterhaltung eines angemessenen Angebotes an räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu einer gewerblichen Nutzung heranzuziehen.

In der Stadt Melle gibt es einen hohen Bedarf an zusätzlichen Gewerbegrundstücken, da auf dem freien Markt kaum noch gewerbliche Baugrundstücke zu erwerben sind.

Die hier zur Planung anstehende Fläche ist aufgrund der räumlichen Nähe zur Anschlussstelle „Melle-West“ der BAB 30 und der geringen naturschutzfachlichen und immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotentiale besonders für eine gewerbliche Entwicklung geeignet.

Als Grundlage für den Bebauungsplan und die hier anstehende Flächennutzungsplanänderung dient ein städtebauliches Gesamtkonzept, das durch das Büro IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG aus Wallenhorst in enger Abstimmung mit der Stadt Melle erarbeitet worden ist.

Die gewerbliche Entwicklung in der Stadt Melle erfolgt grundsätzlich vor dem Hintergrund des Ratsbeschlusses vom 17.12.2019 zu einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung.

Die hier anstehende Änderung des Flächennutzungsplans ist als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hatte am beschlossen, die 14. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Gewerbepark grüne Kirchbreite“ aufgestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im zweistufigen „Regelverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer anschließenden einmonatigen förmlichen Beteiligung einschließlich einer Umweltprüfung mit Artenschutzbeitrag aufgestellt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und zu einer Stellungnahme bis zum aufgefordert worden.

Seitens der Landwirtschaftskammer und des Kreislandvolkverband werden Bedenken gegen diese Planung aufgrund des erheblichen Verlusts an landwirtschaftlicher Nutzfläche erhoben. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück stellt zudem in Zweifel, ob die Einrichtung eines Gewerbegebietes dieser Größe noch zeitgemäß ist.

Im Rahmen der Abwägung wird seitens der Stadt Melle der gewerblichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt, da nach Prüfung keine besser geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen, um dem dringenden Bedarf nach gewerblichen Bauflächen zu entsprechen.

Da die Planunterlagen zwischenzeitlich weiter konkretisiert worden sind, hat der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle in seiner Sitzung am beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erneut durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom erneut über die Planung unterrichtet und zu einer Stellungnahme bis zum aufgefordert worden.

Seitens der Landwirtschaftskammer und des Kreislandvolkverband werden erneut Bedenken gegen diese Planung aufgrund des erheblichen Verlusts an landwirtschaftlicher Nutzfläche erhoben. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück stellt zudem erneut in Zweifel, ob die Einrichtung eines Gewerbegebietes dieser Größe noch zeitgemäß ist.

Im Rahmen der Abwägung wird seitens der Stadt Melle weiterhin der gewerblichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt, da auch nach erneuter Prüfung keine besser geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen, um dem dringenden Bedarf nach gewerblichen Bauflächen zu entsprechen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom bis einschließlich erneut durchgeführt.

Seitens der Anwohner werden Bedenken überwiegend gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans erhoben. Daneben bestehen Bedenken gegen diese Flächennutzungsplanänderung einer bereits stark ausgelasteten Westumgehung sowie einer Verschärfung der Oberflächenabflüsse.

Für weitergehende Verkehrsuntersuchungen insbesondere zur Westumgehung besteht aus Sicht der Stadt Melle kein Erfordernis, da die Baulastträger der betroffenen klassifizierten Straßen - Landkreis/Land/Bund - keine grundsätzlichen Bedenken gegen diese Flächennutzungsplanänderung geäußert haben. Auch von weitergehenden Maßnahmen zur Regenrückhaltung kann abgesehen werden, da die Abflüsse auf den natürlichen Abfluss gedrosselt werden und somit im Bemessungsfall zu keiner Mehrbelastung in der Abflussspitze führen.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle in seiner Sitzung am die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß

§ 3 Abs. 2 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen.

3 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt rund 2 km östlich der Innenstadt zwischen „Gesmolder Straße“ im Norden und der Autobahn im Süden an einem leichten Nordosthang mit Höhenunterschieden von insgesamt rund 10 m und stellt sich als landwirtschaftliche Fläche dar. Entlang der A30 befinden sich Gehölzstrukturen.

Innerhalb des Plangebiets verläuft ein Verbindungsweg zwischen der „Gesmolder Straße“ und der Unterführung an der A30 („Kirchbreedeweg“). Zudem verlaufen durch das Plangebiet zwei 110kV-Freileitungen.

Östlich des Plangebiets befindet sich eine Splittersiedlung am Fuhlenkamp.

Nördlich der „Gesmolder Straße“ befinden sich einzelne Gewerbebetriebe sowie mehrere Wohngebäude im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Zudem schließen sich an die „Gesmolder Straße“ zusammenhängende Waldflächen sowie Landwirtschaftsflächen im Außenbereich der Else an.

4 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Stadt Melle ist der größte Wohn- und Wirtschaftsstandort im Landkreis Osnabrück. Die Wirtschaftsstruktur ist stark durch produzierendes Gewerbe geprägt. Die Stadt wird durch die Autobahn A30 (Bad Bentheim - Bad Oeynhausen) und die Hauptbahnstrecke (Amsterdam - Hannover - Berlin) überregional erschlossen. Mit der kreisfreien Stadt Osnabrück liegt das nächstgelegene Oberzentrum etwa 20 km nordwestlich von Melle.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 2004 (RROP 2004) ist die Stadt Melle als Mittelzentrum dargestellt. 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). Hiernach sind in Melle *„für die Ansiedlung neuer, die Erweiterung, Umstrukturierung und Verlagerung bestehender Arbeitsstätten im produzierenden Bereich [...] entsprechend den sich verändernden Standortanforderungen qualitativ unterschiedliche Gewerbeflächen vorzuhalten bzw. geeignete Standorte [...] zu entwickeln.“*

Mit der Lage des Plangebiets in direkter Nähe zur Autobahn entspricht die Planung auch dem raumordnerischen Ziel D 1.5 - 13 des RRÖP 2004, nach welchem die Ansiedlung von Gewerbe mit erhöhtem Flächenanspruch entlang der Entwicklungsachsen mit guten Verkehrsanbindungen angeboten werden soll.

Der Bereich des Plangebietes wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials ausgewiesen. Die Freileitungen ab 110kV sowie die vorhandene Fernwasserleitung in der „Gesmolder Straße“ sind ergänzend dargestellt.

Die Stadt Melle räumt hier im Rahmen der Abwägung einer gewerblichen Entwicklung den Vorrang ein, denn an Vorsorgegebiete ist *„nicht eine strikte Vereinbarkeitsforderung geknüpft“*, weshalb *„ihre besondere Funktionsbestimmung nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge“* (vgl. ebd., Abschnitt D 1.9 - 01, S. 47) hat.

Zu berücksichtigen ist auch, dass sich die Vorsorgegebiete auf große Bereiche der unbebauten Flächen der Stadt Melle erstrecken, weshalb die Bebauung einer einzelnen relativ kleinen Teilfläche dieser raumordnerischen Funktion nicht grundsätzlich entgegensteht und die Vorsorgefunktion durch den geringfügigen Flächenentzug nicht beeinträchtigt wird.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Stadt Melle als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen (= bauplanungsrechtlicher Außenbereich). Da der hier anstehende Bebauungsplan *„aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“* werden muss und die Festsetzung eines Gewerbegebiets vorgesehen ist, besteht das Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans. Dies erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans.

4.3 Bebauungspläne

Für die Flächen südlich „Gesmolder Straße“ liegt derzeit weder ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan noch eine anderweitige Satzung nach BauGB vor.

Nördlich „Gesmolder Straße“ setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Westlich Stadtkernentlastungsstraße Melle-Mitte“ für die Fläche des geplanten Regenrückhaltebeckens derzeit Flächen für die Landwirtschaft fest.

4.1 Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung

Der Rat der Stadt Melle hat am 17.12.2019 in Anlehnung an die Grundsätze der Bauleitung aus § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen: *„Aktuelle und zukünftige Gewerbegebietsentwicklungen sind sowohl bei Neuplanungen wie auch bei Erweiterungen auf Aspekte der Nachhaltigkeit auszurichten. Ziel ist es, durch eine nachhaltige Planung eine Balance zwischen ökologischem, ökonomischem und sozialem Nutzen für Gewerbeflächen zu entwickeln und daraus ein innovatives Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung abzuleiten. Dabei ist die Zusammenarbeit mit externen Partnern zu suchen, z.B. mit der Deutschen Stiftung Umwelt (DBU).“*

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

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

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

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

Vor diesem Hintergrund werden in dieser Flächennutzungsplanänderung umfangreiche Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Im Bebauungsplan werden zudem umfangreiche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

5 Planungserfordernis

In der Stadt Melle stehen seit geraumer Zeit kaum noch gewerbliche Baugrundstücke zur Verfügung, die auf dem freien Markt auch verfügbar wären. Aufgrund der sehr hohen Nachfrage und der regionalplanerischen Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten besteht das Erfordernis zur Erschließung weiterer Gewerbeflächen.

Dieses Planungserfordernis hat Eingang in das kommunale Zielsystem der Stadt Melle für die Haushaltsjahre 2021/2022 gefunden. Danach sollen durch die Akquirierung geeigneter gewerblicher Vorrats- und Tauschflächen (Ziel 5.4) die Leistungsfähigkeit des städtischen Haushaltes und die Vorteile des Wirtschaftsstandortes Melle zwischen den Zentren Osnabrück, Bielefeld und Herford verfestigt und dauerhaft gesichert werden (übergeordnetes Ziel 5).

Darüber hinaus hat die Stadt Melle im Zuge der strategischen Entwicklung bereits im Haushaltsjahr 2018 das Projekt „Gewerbeflächenentwicklung“ initiiert. Dieses sieht vor, insgesamt 20 ha erschlossene Gewerbeflächen anzubieten und die bauplanungsrechtlichen Grundlagen dafür zu schaffen. Dieses Ziel soll bis 31.12.2021 erreicht sein. Zwischenzeitlich sind an keiner anderen Stelle im Stadtgebiet von Melle neue Gewerbegebiete mit Baugrundstücken für den freien Markt geschaffen worden.

Ein ausreichendes Angebot an gewerblichen Baugrundstücken – auch für einen Zeithorizont von mehreren Jahren – ist für eine zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt Melle im Sinne einer Flächenreserve von besonderer Bedeutung. Die Schaffung von Baurecht für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe ist erforderlich, um kurzfristig auf Anfragen von Betrieben reagieren zu können (und eine Abwanderung bzw. ein Ausweichen in andere Städte und Gemeinden zu verhindern).

Zahlreiche Interessenten warten aufgrund fehlender gewerblicher Entwicklungsflächen bereits seit geraumer Zeit auf die Erschließung weiterer Gewerbeflächen in Melle. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist hinsichtlich benötigter Flächengrößen sehr unterschiedlich. Zum einen werden große Flächen von ortsfremden Logistikern oder Einzelhändlern angefragt. Zum anderen werden kleinere Flächen zur Erweiterung von lokalen Betrieben benötigt.

Innerhalb der durch rechtsverbindliche Bebauungspläne festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete stehen derzeit nur noch rund 4,8 ha gewerbliche Bauflächen zur Verfügung: 2,0 ha Gle-Fläche bei Solarlux, 1,5 ha GI-Fläche In Euer Heide und 1,3 ha GE-Fläche am Brokamp.

Die übrigen in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Stadt Melle ausgewiesenen und bislang noch nicht erschlossenen gewerblichen Bauflächen sind derzeit nicht für die Expansion vorhandener oder die Ansiedlung neuer Betriebe verfügbar. Auch größere zusammenhängende Innenbereichsflächen, die als Gewerbegebiet entwickelt werden könnten, sind nicht vorhanden.

Dessen ungeachtet bemüht sich die Stadt Melle auch weiterhin, primär Gebäudeleerstände sowie einzelne brachliegende Grundstücke innerhalb bestehender Gewerbegebiete einer Nachnutzung zuzuführen. Allerdings sind diese Möglichkeiten flächenmäßig stark begrenzt. Auch hat die Stadt Melle meist keine Einflussmöglichkeit auf die Vermarktung solcher Potentialflächen, da sich diese zumeist in privatem Eigentum befinden.

6 Standortbegründung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2005 ist in den politischen Gremien der Gesamtstadt Melle und der einzelnen Stadtteile das städtebauliche Leitbild „Melle – eine wachsende Stadt“ entwickelt worden. Nach dem städtebaulichen Leitbild sollen neue Gewerbeflächenstandorte unter Ausnutzung der Standortvorteile vorrangig an den übergeordneten Verkehrswegen erschlossen werden.

Gewerbliche Bauflächen sollen danach schwerpunktmäßig im Stadtteil Melle-Mitte, in der Nähe der Bundesautobahn A30, ausgewiesen werden. Es sollen ausreichend Gewerbe- und Industrieflächen vorgehalten werden, um auf entsprechende Anfragen aus der Wirtschaft reagieren zu können. In den übrigen Stadtteilen soll die gewerbliche Flächenausweisung auf den Erhalt und die Entwicklung stadtteilbezogener Betriebe begrenzt werden.

Die hier zur Planung anstehenden Flächen stehen im Einklang mit den grundsätzlichen städtebaulichen Planungszielen der Stadt Melle. Die Flächen liegen im Stadtteil Melle-Mitte und in räumlicher Nähe zur A30. Die Anschlussstelle „Melle-West“ befindet sich in einer relativ kurzen Entfernung von ca. 500 m. Der gewerbliche Schwerlastverkehr kann den Gewerbepark zudem über die Westumgehung erreichen, ohne Störungen innerhalb von Wohnsiedlungsbereichen zu verursachen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in räumlicher Nähe zur A30 entspricht die Planung auch dem raumordnerischen Ziel D 1.5 -13 des RROP 2004, nach welchem die Ansiedlung von Gewerbe mit erhöhtem Flächenanspruch entlang der Entwicklungsachsen mit guten Verkehrsverbindungen an-geboten werden soll.

Es liegen nur geringe naturschutzfachliche und immissionsschutzrechtliche Konfliktpotentiale für eine gewerbliche Entwicklung vor. Alternative Flächen entlang der A30 sind aus naturräumlichen Erwägungen, einer höheren Bewertung des Landschaftsbildes oder einer Lage im Überschwemmungsgebiet weniger für eine gewerbliche Entwicklung geeignet.

Der Stadt Melle ist bewusst, dass die Entwicklung des Gewerbeparks an dieser Stelle zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzung geht und Einschränkungen im verfügbaren Flächenpotential für die Landwirtschaft nach sich zieht. Im Rahmen der Abwägung wird daher der gewerblichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Flächen von ihren bisherigen Eigentümern zum Zwecke der gewerblichen Entwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Da innerhalb der Siedlungsflächen von Melle keine Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken oder andere gewerbliche Innenentwicklungspotentiale mehr vorhanden sind, die für die Entwicklung eines ca. 13 ha großen Gewerbegebiets zur Verfügung stehen (Nettobauland), kann auf die Inanspruchnahme bzw. die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen an dieser Stelle nicht verzichtet werden.

7 Inhalte der 14. Flächennutzungsplanänderung

Wesentliches städtebauliches Planungsziel der Stadt Melle ist die Ausweisung gewerblicher Bauflächen, um die Entwicklung eines nachhaltigen, qualitativ hochwertigen Gewerbeparks, der im interkommunalen Vergleich konkurrenzfähig vorzubereiten (Teilgeltungsbereich 14.1).

Entlang der A30 sowie im Übergang zur sowie an der südöstlichen Plangebietsgrenze im Übergang zur Wohnbebauung am „Fuhlenkamp“ werden umfangreicher Naturschutzflächen dargestellt.

Die Fläche der Trinkwasseranlage des Wasserwerks wird bestandssichernd dargestellt.

Nördlich der „Gesmolder Straße“ wird ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen, da das anfallende Oberflächenwasser aus dem östlichen Bereich des geplanten Gewerbeparks nicht versickert werden kann (Teilgeltungsbereich 14.2).

8 Umweltbelange

8.1 Umweltprüfung

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis: Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biotoptypen-Bestand sowie in die Bodenfunktionen (Plaggenesch-Böden mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit). Dies führt zu einer anthropogenen bzw. technischen Überprägung des Plangebietes und seines Umfeldes. Die Eingriffe in die Lebensraum- und Bodenfunktionen werden über die biotopspezifischen (multifunktional wirksamen) Kompensationsmaßnahmen ersetzt. Die Kompensation der vorliegenden Eingriffe wird zum einen über die planinternen Maßnahmenflächen ausgeglichen. Darüber hinaus sind jedoch weitere externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die weiterhin erforderlichen Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft erfolgen über die Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen nördlich und südlich der Else sowie über den Kompensationsflächenpool „Gut Ostenwalde“. Darüber hinaus sind zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (ACEF – Anbringen von Nistkästen) sowie die Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Beleuchtungskonzeption des Gewerbeparks und die Einhaltung von Erschließungszeiten erforderlich. Nach Umsetzung dieser Maßnahmen verbleiben keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

8.2 Kompensationsmaßnahmen auf separaten Flächen im Plangebiet

Zwischen den Gewerbeflächen und der Autobahn sowie im Übergang zur Splittersiedlung am Fuhlenkamp werden zusammenhängende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind diese Flächen im Hinblick auf die vorgesehene Renaturierung durch flächige Einsaat mit einer auf den Standort abgestimmten Saatgutmischung aus gebietseigener Herkunft extensiv zu begrünen. Zum Schutz des Bodens sind Fuß- und Radwege hier nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird zur Abschirmung des Gewerbeparks gegenüber der benachbarten Splittersiedlung am Fuhlenkamp eine Wallhecke mit beidseitigen Wildkrautsaum angelegt. Der Wall ist (nach der Sackung) mit Pflanzenarten der potentiell natürlichen Vegetation, mit Heistern zu bepflanzen. Entlang der A 30 sind zusätzliche Gehölzpflanzungen zur Optimierung der Fledermausleitbahnen in Form einer dichten Hecke bzw. Abpflanzung vorzunehmen. Auf Hochstämme ist dabei zu verzichten, um Ansitzwarten für Greifvögel weit möglichst zu vermeiden. Zur Förderung der

Biodiversität sind außerdem Totholz-Biotope, Sand-, Kies- und Gesteinsbiotope, Wildbienen-Nisthilfen sowie Brut- und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzulegen.

8.3 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Im Rahmen der Eingriffs- und Kompensationsermittlung des Umweltberichts zum Bebauungsplan wird festgestellt, dass die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet nicht ausreichen, um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren.

Die Stadt Melle beabsichtigt, einen Teil des Kompensationsdefizits in Höhe von 46.184 Werteinheiten durch Maßnahmen zur Entwicklung eines Extensivgrünlands mit einer Blänke nach den Vorgaben des Umweltberichts auf Flächen im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet dieses Bebauungsplans nachzuweisen, die im Besitz der Stadt Melle stehen (Stadt Melle, Gemarkung Drantum, Flur 2, Flurstücke 4/1 und 6/8).

Das verbleibende Defizit in Höhe von 44.152 Werteinheiten soll über den anerkannten Kompensationsflächenpool „Gut Ostenwalde“ nachgewiesen werden.

Insgesamt verbleiben somit keine Beeinträchtigungen für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild.

8.4 Artenschutz

Im Ergebnis des Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird festgestellt, dass diese Planung artenschutzrechtlich als zulässig einzustufen ist. Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, sind für die potenziell betroffenen Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (A_{CEF} – Anbringen von Nistkästen) sowie die Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich Beleuchtungskonzeption des Gewerbeparks und Einhaltung von Erschließungszeiten erforderlich. Zum Aufhängen der Nistkästen steht nördlich des Plangebietes unmittelbar an der Else eine bewaldete Fläche im Besitz der Stadt Melle zur Verfügung (Flurstück 21/1, Flur 2 Gemarkung Drantum).

8.5 Klimaschutz

Grundsätzlich wird im Rahmen der Abwägung zu diesem Bebauungsplan dem primären Planungsziel, zusammenhängende Gewerbegebietsflächen zur Aufrechterhaltung eines angemessenen Angebotes an räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu einer gewerblichen Nutzung zu entwickeln, gegenüber den Belangen des Klimaschutzes der Vorrang eingeräumt. Angesichts der Herausforderungen aus der Klimakrise strebt die Stadt Melle allerdings die Entwicklung möglichst nachhaltiger, klimawandelresilienter Baugebiete an, um den globalen Anforderungen aus der Klimaveränderung lokal gerecht zu werden und möglichst geringe Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Boden, Klima, Luft und Menschen im Gewerbegebiet und der Umgebung zu erzeugen.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass Flächen für die Kaltluftbildung durch diese Planung in Anspruch genommen werden. Allerdings sind im näheren Umfeld keine thermisch belasteten Flächen vorhanden, sodass erheblich nachteilige Auswirkungen nicht erwartet werden. Auch Gehölzstrukturen in klimatisch relevanter Größe sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Weiterhin werden mit der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmenplanung größere Freiflächen entwickelt, die der Kaltluftbildung zuträglich sind sowie zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Im Übrigen tragen im Bebauungsplan die zahlreichen Pflanzbindungen auf den Gewerbeflächen – Begrünung der Stellplatzbereiche, Dachbegrünung, etc. – zur Anpassung an die Auswirkungen der Klimakrise etwa aus Überhitzung und Starkregenereignissen bei.

8.6 Gesamt abwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Stadt Melle in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

9 Immissionsschutz

9.1 Schutz für Büros im Plangebiet vor Verkehrslärm

Von den umliegenden Verkehrsflächen – insbesondere A30 im Süden und „Gesmolder Straße“ (K228) im Norden – wirken verkehrliche Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Im Ergebnis des schalltechnischen Berichts wird festgestellt, dass es Tags in weiten Teilen des Plangebiets zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts zu DIN 18005-1 für Gewerbegebiete durch Verkehrslärm kommt. Daher sind zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse Mindestanforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen schützenswerter Nutzungen gemäß DIN 4109 zu stellen.

9.2 Schutz benachbarter Nutzungen vor Gewerbelärm

Es liegt ein schalltechnischer Bericht mit Empfehlungen zur Festsetzung von Lärmemissionskontingenten im Bebauungsplan vor, da kein ausreichender Schutzabstand eingehalten werden kann. Durch die Kontingentierung kann sichergestellt werden, dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm für die schützenswerten Nutzungen im Umfeld in der Gesamtbelastung aus Vorbelastung und Zusatzbelastung nicht überschritten werden. Aus schalltechnischer Sicht sind daher keine Anhaltspunkte gegeben, dass auf Basis zugrunde liegender Regelwerke unzulässige Schallimmissionen durch Gewerbelärm aus dem Plangebiet zu erwarten wären.

10 Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Anbindung des Plangebiets an das bestehende Verkehrsnetz erfolgt über die „Gesmolder Straße“ (K228). Die Anschlussstelle „Melle-West“ an der A30 ist auf kurzem Wege ohne Durchquerung von Wohngebieten über die Westumgehung zu erreichen. Probleme hinsichtlich des Verkehrsablaufs sind bei den prognostizierten Verkehrsmengen aus der Verkehrsuntersuchung nicht zu erwarten.

Nach dem städtebaulichen Gesamtkonzept ist das innere Erschließungssystem als Erschließungsring mit „Einhänger“ geplant. Es sind zwei Anbindungen an die „Gesmolder Straße“ vorgesehen, wobei die Hauptzufahrt im Osten in räumlicher Nähe zur Westumgehung liegt. An der Hauptzufahrt ist die Ausbildung einer Linksabbiegespur vorgesehen.

Eine zweite Zufahrtmöglichkeit ist insbesondere mit Blick auf die Erreichbarkeit im Notfall z.B. durch die Feuerwehr oder durch Rettungsfahrzeuge unverzichtbar. Zur Umfahrung möglicher Zufahrthindernisse z.B. durch (falsch) parkende oder defekte Fahrzeuge, durch Baustellen oder aber auch durch bereits im Einsatz befindliche Feuerwehr- oder Rettungsfahrzeug muss eine Erschließungsalternative gegeben sein.

10.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch Anschluss an vorhandene Netze sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Die Stadt Melle geht davon aus, dass die Wasserversorgung für die Erschließung des hier anstehenden Gewerbeparks noch knapp ausreicht; ein städtisches Wasserversorgungskonzept ist in Bearbeitung. Im bauordnungsrechtlichen Einzelgenehmigungsverfahren ist allerdings das Einvernehmen mit dem Wasserwerk herzustellen ist, um die Ansiedlung wasserintensiver Betriebe zu vermeiden.

Oberflächenentwässerung

Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist grundsätzlich auch in geplanten Gewerbegebieten anzustreben, soweit die Bodenverhältnisse und die Grundwasserverhältnisse gegeben sind. Niederschlagsabflüssen in Gewerbegebieten sollen zum Schutz des Grundwassers durch den bewachsenen Boden versickern.

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Vorplanung werden die ökologischen Belange berücksichtigt und eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung angestrebt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass das Plangebiet aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände in zwei Teilbereiche zu gliedern ist.

Für die Flächen im westlichen Bereich des Plangebiets ist eine dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse auf den Baugrundstücken in geeigneten Anlagen über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone vorgesehen. Bereiche mit geringen Grundwasserflurabständen (kleiner 1,5 m unter Gelände) sind gegebenenfalls aufzuhöhen, um noch eine Versickerung gewährleisten zu können.

Im östlichen Bereich des Plangebiets ist aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse nicht bzw. nur stark eingeschränkt möglich (Ausnahme: partielle Flächenversickerung über versickerungsfähige Beläge in Bereichen von Parkplätzen). Daher ist hier eine Ableitung zu einem zentralen Regenrückhaltebecken (RRB) vorgesehen. In dem zentralen Regenrückhaltebecken nördlich der „Gesmolde Straße“ werden die Oberflächenabflüsse tendiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet (Teilgeltungsbe- reich 14.2).

Für die öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein Abfluss über Längs- und Querneigung der Straßen zu straßenbegleitenden, parallelen Sickergräben mit Notüberlauf zur Regenkanalisation und Ableitung zum zentralen Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser soll zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der „Gesmolde Straße“ (K228) abgeleitet werden, wobei hierfür innerhalb des Plangebiets ein Pumpwerk erforderlich wird. Derzeit ist vorgesehen, dass Schmutzwasser zur Kläranlage in Gesmold abzuleiten, da das Kanalnetz in Melle-Mitte bereits hydraulisch ausgelastet ist.

Die Stadt Melle hat ganz aktuell die städtischen Kläranlagen (KA) untersuchen lassen und ein Konzept erstellt, wie zukünftig die Schmutzwasserreinigung in Melle erfolgen soll. Demzufolge reinigt die KA Gesmold das dort anfallende Schmutzwasser vollständig und zuverlässig. Rechnerisch ist die Auslastungsgrenze fast erreicht. Für diesen Bebauungsplan reicht die Kapazität jedoch noch aus.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und - sofern möglich - unabhängige Löschwasserentnahmestellen sichergestellt. Die technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung abgestimmt.

Abfallbeseitigung

Die ordnungsgemäße Abfallbeseitigung des Hausmülls erfolgt über die örtliche Müllabfuhr; gewerblich-industrielle Abfälle sind gesondert zu entsorgen.

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Hochwasserschutz

Der Gewerbepark „Grüne Kirchbreite“ (Teilgeltungsbereich 14.1) liegt vollständig außerhalb des verordneten sowie auch des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der „Else“. Auch eine Betroffenheit der Überflutungszone des HQextrem der „Else“ liegt nicht vor.

Das geplante Regenrückhaltebecken nördlich der „Gesmolder Straße“ (Teilgeltungsbereich 14.2) befindet sich allerdings weitgehend innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets sowie vollständig innerhalb der Überflutungszone des HQextrem der „Else“. Eine Betroffenheit des verordneten Überschwemmungsgebiets liegt demgegenüber nicht vor. In naher Zukunft wird das derzeit noch verordnete Überschwemmungsgebiet durch das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet ersetzt.

Nach vorangegangenen Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück geht die Stadt Melle davon aus, dass die Anlegung eines zentralen Regenrückhaltebeckens in Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets und des HQextrem der „Else“ genehmigungsfähig ist. Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger oder eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes sind aus Sicht der Stadt Melle nicht zu erwarten.

11.2 Hochspannungsfreileitungen

Der Teilgeltungsbereich 14.1 wird von zwei Hochspannungsfreileitung gequert (110 kV), die einschließlich Schutzstreifen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Freileitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind den Leitungsträgern Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Leitungsträger. Die Leitungsträger sind die Westnetz GmbH bzw. die DB Energie (Bahnstrom).

11.3 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone an Autobahn

1. Konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.
2. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit der BAB A30 nicht beeinträchtigt wird. Die Errichtung von Werbeanlagen, auch temporärer Natur im Zuge von Bauarbeiten, bedarf ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

11.4 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Altablagerung „Fuhlenkamp“ (Altlastenkatasternummer 459 025 4062), die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet ist.

Am 12.08.2019 wurde auf der Fläche der Altablagerung „Fuhlenkamp“ eine Technische Ersterkundung mittels Bohrstocksondierung durchgeführt. Insgesamt wurden 17 repräsentativ auf der Fläche verteilte Bohrstocksondierungen bis in 1,0 m u. GOK abgeteuft (s. Anlage 1 zur Technischen Ersterkundung).

Ziel dieser Untersuchung war die horizontale Abgrenzung der Altablagerung, bei der es sich nach den vorliegenden Erkenntnissen um eine ehemalige mit Bauschutt, Müll und/oder Boden verfüllte Geländesenke handeln soll.

In den bis 1,0 m unter Geländeoberkante (GOK) niedergebrachten Bohrstocksondierungen wurde Feinsand mit mittelsandigen, oberflächennah humosen und teilweise leicht schluffigen Anteilen angetroffen (s. Anlage 2 zur Technischen Ersterkundung). Technogene Substrate wie Hausmüll oder Bauschutt wurde nicht kartiert. Auf der Fläche wurden vereinzelt Ziegel-, Keramik- und Glasbruchstücke an der Oberfläche aufgefunden.

Mit der durchgeführten Bohrstocksondierung konnte eine horizontale Abgrenzung der Altablagerung, sowie eine Aussage über das abgelagerte Material nicht erkundet werden. Ausgehend von den vorliegenden Ergebnissen ist nicht auszuschließen, dass die Altablagerung tiefer liegt und mit der Bohrstocksondierung nicht erreicht werden konnte.

Eine abschließende Bewertung mit der Technischen Ersterkundung ist aus gutachterlicher Sicht nicht möglich. Um eine Abgrenzung der Altablagerung sowie Erkenntnisse über das abgelagerte Material zu erhalten, wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, vor einer baulichen Inanspruchnahme Luftbilder aus dem Ablagerungszeitraum auszuwerten und nach Wertung der Ergebnisse Bohrungen bis in größere Tiefen, bspw. mittels Rammkernsondierungen, durchzuführen. Die Anordnung ggf. erforderlicher Sanierungsmaßnahmen erfolgt dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Grundsätzlich gilt, dass Maßnahmen, bei denen Erdarbeiten notwendig sind, wie z.B. das Verlegen von Leitungen oder Kanälen, rechtzeitig der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu melden bzw. mit ihr abzustimmen sind. Soweit sich bei Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Landkreis Osnabrück - Untere Abfallbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um gegebenenfalls eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen.

Bei Vorhaben, die dem Baurecht unterliegen, ist die Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde des Landkreises Osnabrück zu beteiligen.

Gegebenenfalls sind aus vorgenannten Gründen Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen oder der vorhandenen Gebäudesubstanz notwendig.

11.5 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht betroffen.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Das Plangebiet, das durch seine Nähe zur Else günstig für vor- und frühgeschichtliche Ansiedlungen erscheint, ist weitflächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekanntere ältere archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.

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 oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11.6 FFH-Verträglichkeit

Im näheren Umfeld des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet "Else und obere Hase" (Kennung: 3715-331). Mittels FFH-Verträglichkeitsvorstudie sind die Auswirkungen dieser Planung auf das benachbarte FFH-Gebiet geprüft worden. Im Ergebnis ist gutachterlich festgestellt worden, dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

11.7 Landwirtschaftliche Immissionen / Tierhaltung

Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen kommt, die aus der Tierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren (Gerüche, Geräusche, Stäube). Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

Im näheren Umfeld des Planungsraumes (600 m-Radius) befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen bzw. Stallungen mit immissionsschutzrechtlich relevanter Tierhaltung sowie eine Biogasanlage. Durch eine Geruchsimmisionsprognose wird nachgewiesen, dass von diesen Anlagen keine unzulässigen Immissionen durch Gerüche auf das Plangebiet einwirken und diesen Anlagen durch die hier anstehende Planung nicht unzumutbar in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

11.8 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	19,4 ha
	davon:		
1.1	Teilgeltungsbereich 1	18,0 ha	
1.2	Teilgeltungsbereich 2	1,4 ha	
2.	Naturschutzflächen	18 %	3,5 ha
3.	Regenwasserrückhaltung	7 %	1,4 ha
4.	Gewerbliche Baufläche	75 %	14,5 ha

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Melle ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-09-03

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Matthias Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans hat der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich zugrunde gelegen.

Für die Stadt Melle

Melle,

.....

Stadtbaurat