



LANDKREIS OSNABRÜCK

Flächennutzungsplan, 19. Änderung

(im Bereich „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide
- Westliche Erweiterung“)

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

**Ausfertigung zum
Feststellungsbeschluss**

Proj. Nr: 217204
Datum: 2022-01-07

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Bestandssituation	4
4	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.1	Regionalplanung	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Bebauungspläne	6
4.4	Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung	6
5	Planungserfordernis / Standortbegründung	7
6	Landwirtschaftliche Belange	9
7	Städtebauliche Planungsziele	9
8	Art der baulichen Nutzung	10
9	Immissionsschutz	10
10	Erschließung	10
10.1	Verkehrliche Erschließung	10
10.2	Technische Erschließung	11
11	Hochwasserschutz	13
12	Berücksichtigung der Umweltbelange	15
12.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	15
12.2	Kompensationsmaßnahmen auf Ausgleichsflächen im Plangebiet	15
12.3	Artenschutz	15
12.4	Klimaschutz / Klimaanpassung	16
12.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange	16
13	Abschließende Erläuterungen	16
13.1	Altlasten	16
13.2	Denkmalschutz	17
13.3	Städtebauliche Zahlen und Werte	17
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	17

GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG:

- Umweltbericht inkl. Artenschutzbeitrag (IPW; 2022-01-07)

ANLAGEN:

- Faunistische Untersuchung (Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung; Januar 2019)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW; 2021-08-05)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW; 2021-07-21)
- Versickerungsnachweis (IPW; 2020-03-02)

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

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2022-01-07
Proj. Nr. 217204

Dipl. Ing. Moritz Richling

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

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich in Melle-Oldendorf und umfasst Erweiterungsflächen zur westlichen Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets „Oldendorfer Heide“ bis zum Oldendorfer Mühlenbach. Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. In der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Stadt Melle werden hier Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Planungsanlass sind konkrete Erweiterungsabsichten des Möbelteileherstellers an der Betonstraße, die auf dem bestehenden Betriebsgelände nicht umgesetzt werden können. Aufgrund der bereits vorhandenen Werksanlage muss sich der Betrieb auf den vorhandenen Standort konzentrieren. Eine Entwicklungsmöglichkeit für den Betrieb besteht aufgrund der vorhandenen Flächenrestriktionen im Umfeld, der betrieblichen Anforderungen an ein zusammenhängendes Betriebsgelände sowie hoher Kosten für einen umfassenden Umbau/Aufstockung der vorhandenen Werksanlagen einzig in westlicher Richtung. Nur durch die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens kann es gelingen, Standort- und Investitionsentscheidungen des Gewerbebetriebs an den Standort Melle zu binden.

Die Stadt Melle sieht sich zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens veranlasst, da die vom Kern her privatwirtschaftlich motivierte Entwicklungsabsicht des Betriebes den grundsätzlichen städtebaulichen Planungszielen der Stadt Melle entspricht, die Qualität der vorhandenen Standortfaktoren für bestehende Gewerbebetriebe zu steigern, zukunftsorientierte Rahmenbedingungen zu schaffen und Anreize für investitionswillige Unternehmen zu bieten. Die Existenzsicherung dieses Betriebs und damit verbunden der Erhalt der Arbeits- und Ausbildungsplätze dient letztlich ebenfalls dem Wohl der Allgemeinheit. Daneben entspricht diese Planung auch den grundsätzlichen regionalplanerischen Zielvorstellungen des Landkreises Osnabrück zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hatte am beschlossen, die 19. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide - Westliche Erweiterung“ aufgestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im zweistufigen „Regelverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer anschließenden einmonatigen öffentlichen Auslegung 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 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und zu einer Stellungnahme bis zum aufgefordert worden.

Die Stadt Melle hat die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zum Anlass genommen, das Erfordernis zur Inanspruchnahme unbebauter Flächen für eine gewerbliche Entwicklung erneut zu prüfen.

- Da die gewerblichen Bauflächen im Norden des Plangebiets für die konkreten Erweiterungsabsichten des Gewerbebetriebs nicht zwingend erforderlich sind, wird hier von einer baulichen Entwicklung in der Entwurfsplanung abgesehen. Anstelle dessen ist hier die Entwicklung zusammenhängender Ausgleichsflächen vorgesehen.
- Das Plangebiet ist um Flächen westlich des Oldendorfer Mühlenbachs geringfügig erweitert worden, da diese nun auch für die Entwicklung eines Gewässerrandstreifens zur Verfügung stehen.
- Die Milchstraße (neu) sowie das Regenrückhaltebecken für die Gewerbegebietserweiterung werden nunmehr so festgesetzt, dass das Baugrundstück „Milchstraße 8“ hierfür nicht benötigt wird. Gleichwohl wird dieses Baugrundstück nach wie vor in die gewerblichen Bauflächen einbezogen.

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans zugestimmt und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt. Innerhalb dieses Zeitraums bestand für jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Seitens der Öffentlichkeit sind hierbei keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Parallel dazu wird die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Da sich aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen dieser Flächennutzungsplanänderung ergeben haben, hat der Rat der Stadt Melle in der Sitzung am den Feststellungsbeschluss gefasst.

3 Bestandssituation

Als westliche Erweiterungsfläche des vorhandenen Gewerbegebiets „Oldendorfer Heide“ umfasst das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Gewerbegebiet „Oldendorfer Heide“ wird über die Betonstraße erschlossen.

Neben landwirtschaftlich genutzten Flächen umfasst das Plangebiet auch ein Wohngebäude im Außenbereich an der Milchstraße. Die Milchstraße dient daneben ausschließlich der Erschließung eines weiteren Wohngebäudes, das unmittelbar an der westlich gelegenen Hauptbahnstrecke liegt.

Das Plangebiet wird im Westen durch den Oldendorfer Mühlenbach und im Norden durch die Gelbe Riede begrenzt und ist weitgehend eben. Die bestehenden Geländehöhen variieren zwischen 81 m und 83 m über Normalhöhennull (NHN).

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich an der Gelben Riede und am Lerchenweg noch einzelne weitere Wohngebäude im Außenbereich.

4 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Regionalplanung

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 A 30 (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. 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). 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.“*

Der Bereich des Plangebietes wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als Fläche ohne konkurrierende Nutzungszuweisungen ausgewiesen („weiße Fläche“).

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 den Bereich der westlichen Erweiterung des Gewerbegebiets „Oldendorfer Heide“ liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

Für das bestehende Gewerbegebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide“ vor, der im März 1980 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan setzt Industrie- und Gewerbegebiete mit Ausnutzungsziffern von 0,8 (Grundflächenzahl) und 2,0 (Baumassenzahl) sowie eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m fest.

4.4 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 Kirchbreede 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 insbesondere umfangreiche Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

5 Planungserfordernis / Standortbegründung

Die Firma Holtkamp Möbelteile GmbH & Co. KG wurde im Jahr 2015 als Zulieferunternehmen für die Küchen- und Büromöbelindustrie gegründet. Der Aufbau einer völlig neuen Produktion erfolgte in den zu diesem Zeitpunkt leerstehenden Fertigungshallen des ehemaligen Holtkamp Möbelwerkes an der Betonstraße in Melle-Oldendorf.

Seit der Gründung im Jahr 2015 konnte ein jährliches Umsatzwachstum zwischen 70 % und 120 % erwirtschaftet werden. Ende des Jahres 2020 wurden circa 60 Mitarbeiter beschäftigt, von denen der weit überwiegende Teil aufgrund des sehr hohen Automatisierungsgrads in der Fertigung tätig ist. Seit dem Jahr 2015 wurden circa 2,0 Mio. € in die Sanierung und den Ausbau der Immobilie sowie circa 5,0 Mio. € in die Maschinenausstattung investiert. Der sehr hohen Automatisierungsgrad zeigt sich z.B. an automatischen Verpackungslinien oder dem mannlosen innerbetrieblichen Materialtransport.

Es gibt drei Geschäftsbereiche:

1. Die auftragsbezogene Stückzahl-1 Fertigung, sowie Montage von Möbeln
2. Die auftragsbezogene Kleinserienproduktion
3. Die lagerfertigende Großserienproduktion

1. Die auftragsbezogene Stückzahl-1 Fertigung, sowie Montage von Möbeln

Die auftragsbezogene Fertigung zeichnet sich durch eine sehr hohe Varianz und damit einen hohen Bedarf an Lagerfläche ab, obwohl die Menge an absolut verbrauchten Materialien, d.h. Zukaufkomponenten, relativ gering ist. In diesem Bereich werden täglich 100 unterschiedliche Dekorholzplatten verarbeitet. Aus den hier hergestellten Möbelteilen werden Regale für den internationalen Markt im Anschluss in Just-in-time und Just-in-sequence Fertigungsweise hergestellt. Diese Regale werden täglich mehrmals direkt in Logistikbereiche unserer Industriekunden geliefert.

2. Die auftragsbezogene Kleinserienproduktion

Die auftragsbezogene Kleinserienproduktion zeichnet sich ebenfalls durch eine sehr hohe Varianz aus. In diesem Bereich werden Möbelfertigteile in bis zu 80 unterschiedlichen Dekoren in kleinen Losgrößen produziert und als Palettenware ausgeliefert. Auf Grund der Varianz ist das große Zukaufteillager notwendig. Ein Fertigwarenlager existiert in diesem Bereich nicht.

3. Die lagerfertigende Großserienproduktion

Bei einer lagerfertigenden Großserienproduktion werden unterschiedliche Möbelteile in ein Fertigwarenlager produziert. Obwohl in diesem Bereich derzeit „nur“ einige hundert unterschiedliche Artikel, d.h. Paletten, existieren, ist der Platzbedarf enorm: Bei einer Lagerhaltung von zehn Paletten pro Artikel müssen ca. 3.000 – 5.000 Paletten verwaltet werden, bei 20 Paletten pro Artikel sind es bereits 6.000 – 10.000 Paletten. Jeder Artikel wird in der Regel mind. einmal pro Woche abgerufen. D.h. ein täglicher Zugriff auf jede Palette muss möglich sein.

Gleichzeitig herrscht in der Großserienproduktion ein sehr hoher Materialumschlag. Das bedeutet, dass selbst bei einer Lagerhaltung von wenigen Tagen ein sehr großes Zukaufwarenlager vorgehalten werden muss, obwohl die Varianz im Bereich der Zukaufkomponenten relativ gering ist.

Die gesamte Fertigung ist materialflussoptimiert ausgerichtet. D.h. es gibt exakt definierte innerbetriebliche Fließwege für Zukaufmaterialien, Hilfsmaterialien und Fertigware. Diese Fließwege sind die kürzesten Verbindungen zwischen Zukaufwarenlager, den einzelnen in chronologischer Prozessfolge installierten Fertigungsanlagen, dem Fertigwarenlager und schließlich dem Versand.

Da eine Erweiterung der Kapazitäten im Bereich der Produktion und im Bereich des Versandlagers das bestehende System ergänzen und in dieses integriert werden sollen, kommt in der Topologie des Produktionssystems nur eine westliche Erweiterung in Frage. Der Ablauf der Warenannahme, der Beginn des Fertigungsprozesses mit dem Zuschnitt sowie das Bereitstellen der fertigen Ware direkt am Ende des Prozesses und die Verladung der Just-in-time-Ware auf die LKW ist derzeit bereits im westlichen Teil der Halle angeordnet.

Eine Erweiterung in Richtung Osten würde betriebsorganisatorisch zu enormen Störungen der Fertigungsabläufen etwa durch unnötige Wege und die daraus resultierenden Zeit-, Kapazitäts- und vor allem Energieverluste führen. Ziel einer nachhaltigen, ressourcenschonenden und umweltfreundlichen Produktionsstätte ist es, unnötige Prozessschritte, unnötige Laufzeiten und vor allem jegliche Form der dadurch erzeugten Energieverschwendung zu vermeiden. Dies wird durch direkte Warenverfügbarkeit in der korrekten Menge zur passenden Zeit am passenden Ort gewährleistet.

Das Errichten einer Halle im Bereich des ehemaligen Auflieger-Parkplatzes auf der Ostseite des Betriebsgeländes würde gegen all diese Punkte verstoßen. Die Ware müsste „hin und her“ gefahren werden und durch die kompletten Prozessbereiche, also die anderen Hallen, „durchgeschleust“ werden. Die Entfernung zum eigentlichen „Herzstück“, also dem Bereich, wo die Ware in der Fertigung benötigt und die versandfertige Ware verladen wird, beträgt mehr als 200 Meter.

Die Erweiterung der Produktion auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist aus oben bereits erwähnten Gesichtspunkten ebenfalls als sehr ungünstig zu bewerten. Sämtliche Materialien über eine öffentliche Straße zu transportieren, ist in einem produktiven Fertigungsprozess nahezu unmöglich.

Um als Zuliefererbetrieb in der heutigen Zeit bestehen zu können, ist eine stetige Optimierung, sowie eine fortwährende Verschlanung der Prozesse und die Vermeidung jeglicher Verschwendungen unabdingbar. Dies wird nicht zuletzt durch die Anforderungen am Markt und die straffen Preisstrukturen im Zuliefersektor forciert.

Die Erweiterung der Produktion um eine westliche Halle im direkten Anschluss an die jetzige Produktion ist für den Betrieb notwendig, um hier mittelfristig eine weitere Plattenaufteilsäge sowie ein automatisiertes Fertigwarenlager zu errichten. Dieser Standort ist ideal, da einerseits

die zugeschnittenen Komponenten automatisch direkt zu den nebenstehenden Produktionsanlagen transportiert und andererseits die Fertigware direkt mannlos in ein automatisiertes Fertigwarenlager transportiert werden können.

6 Landwirtschaftliche Belange

Die Stadt Melle ist grundsätzlich bemüht, landwirtschaftliche Flächen nur in dem erforderlichen Mindestmaß für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung in Anspruch zu nehmen und generell der Innenentwicklung den Vorzug zu geben. Auch bei der Ausweisung der erforderlichen Kompensationsflächen nimmt die Stadt Melle grundsätzlich so weit wie möglich auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht.

Der Stadt Melle ist bewusst, dass die Arrondierung des Gewerbegebiets und die Entwicklung der Sekundäraue an dieser Stelle zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzung geht/gehen und Einschränkungen im verfügbaren Flächenpotential für die Landwirtschaft nach sich zieht/ziehen.

Wie die vorstehenden Betrachtungen zeigen, kann hier allerdings auf die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht verzichtet werden. Im Rahmen der Abwägung wird daher dem primären Planungsziel, dem Möbelteilehersteller einen entwicklungsfähigen Standort zu schaffen, der Vorrang eingeräumt. Zu berücksichtigen ist auch, dass die benötigten Flächen von ihren bisherigen Eigentümern zum Zwecke der gewerblichen Entwicklung zur Verfügung gestellt werden.

7 Städtebauliche Planungsziele

Die Stadt Melle verfolgt mit der Aufstellung der hier anstehenden Flächennutzungsplanänderung folgende Planungsziele:

- Schaffung zusammenhängender Gewerbeflächen mit bestehendem Betriebsgelände des Möbelteileherstellers durch Verlegung der Milchstraße und Überplanung des vorhandenen Wohngebäudes „Milchstraße 8“.
- Schadloose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet durch zentrale Rückhaltung in offenem Regenrückhaltebecken.
- Entwicklung einer Sekundäraue für den Oldendorfer Mühlenbach mit zusätzlichem Retentionsraum sowie naturschutzfachlich wertvollen wechselfeuchten Habitatbedingungen.
- Eingrünung der Gewerbeflächen zur freien Landschaft sowie Einbindung der vorhandenen Hecken- und Gehölzstrukturen in die Entwicklung umfangreicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen.

8 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der vorgenannten Planungsabsichten zur Erweiterung des Betriebsgeländes des Möbelleherstellers werden auch die westlichen Arrondierungsflächen des Gewerbegebiets „Oldendorfer Heide“ als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

9 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Von den Gewerbegebietsflächen der westlichen Arrondierung des Gewerbegebiets „Oldendorfer Heide“ wirken gewerbliche Schallimmissionen auf die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung wird nachgewiesen, dass die Einhaltung der jeweiligen gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld durch die festgesetzten Lärmemissionskontingente sichergestellt werden kann.

Die Lärmemissionskontingentierung bietet zudem aus dem folgenden Grund eine größtmögliche Flexibilität für Gewerbebetriebe: Der tatsächliche Schalleistungspegel kann um das Maß erhöht werden, das sich z.B. durch eine Abschirmung durch Gebäude, durch Lärmschutzwände, durch die Wahl entsprechender Baustoffe oder sonstige technische Vorkehrungen ergibt. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sowie im späteren Betrieb ist die Einhaltung dieser Werte gegebenenfalls durch geeignete bauliche oder organisatorische Maßnahmen nachzuweisen.

Intensivtierhaltung

Die umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen mit immissionsschutzrechtlich relevanter Tierhaltung sind durch vorhandene Bebauung bereits deutlich eingeschränkt. Da die nördliche Erweiterungsfläche im Entwurf nicht mehr für eine gewerbliche Entwicklung weiterverfolgt wird, werden mögliche Erweiterungen des Rinderstalls ca. 80 m nordwestlich des Plangebiets durch die hier anstehende Planung nicht beeinträchtigt. Vor diesem Hintergrund kann aus Sicht der Stadt Melle auch auf eine weitergehende gutachterliche Prüfung auf Einhaltung der Immissionswerte der niedersächsischen Geruchsimmisions-Richtlinie abgesehen werden.

10 Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Das bestehende Gewerbegebiet „Oldendorfer Heide“ ist durch die Lage an der „Oldendorfer Straße“ (L 90) gut an das örtliche und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die interne verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die „Betonstraße“. Die „Betonstraße“ ist innerhalb des Plangebiets der westlichen Erweiterung auszubauen, um hier zusätzliche gewerbliche Baugrundstücke zu erschließen.

Der Schwerlastverkehr soll auch bei einer westlichen Erweiterung des Gewerbegebiets ausschließlich in östlicher Richtung zur „Oldendorfer Straße“ (L90) verkehren. Daher ist die im angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide“ am westlichen Ende des bisherigen Gewerbegebiets festgesetzte Wendeschleife für Lastzüge an das künftige westliche Ende des Gewerbegebiets zu verlegen (erfolgt im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide – westliche Erweiterung“).

Zur Entwicklung eines zusammenhängenden Betriebsgeländes für den Möbelteilehersteller ist zudem die Verlegung der „Milchstraße“ erforderlich. Die „Milchstraße“ kann nicht ersatzlos aufgehoben werden, da sie neben der Erschließung des überplanten Wohngebäudes am „Oldendorfer Mühlenbach“ auch noch der Erschließung eines weiteren Wohngebäudes an der Hauptbahnstrecke dient. Da hier kein Schwerlastverkehr vorgesehen ist, kann hier eine geringere Breite als bei der „Betonstraße“ festgesetzt werden.

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.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen dieses Verfahrens ist die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen, da durch den Bebauungsplan die bauplanungsrechtliche Voraussetzung geschaffen wird, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist zunächst zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Ansonsten ist eine schadlose Ableitung in die nächstgelegene Vorflut mit vorheriger Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzunehmen.

Vor diesem Hintergrund ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist. Es ist lediglich eine partielle Flächenversickerung über versickerungsfähige Beläge in Bereichen von Parkplätzen möglich.

Grundsätzlich ist im Rahmen der Erschließung eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse über Regenwasserkanalisationen und gegebenenfalls Grabenprofilen mit Ableitung zu einem zentralen Regenrückhaltebecken (RRB) vorgesehen. Im zentralen Regenrückhaltebecken direkt südwestlich der Gewerbeflächen werden die Oberflächenabflüsse retendiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet.

Daneben ist zu berücksichtigen, dass der vorhandene Regenwasserkanal in der bestehenden Milchstraße (DN 1000) verlegt werden soll, um hier eine Überbauung zu ermöglichen. Diese Abflüsse können in der Abflussspitzen durch die verschobene Einleitungsstelle in der geplanten Ausgleichs- und Retentionsfläche der Sekundäraue gedämpft (breitflächige Verteilung) und damit teilgedrosselt in den Oldendorfer Mühlenbach eingeleitet werden.

In der Stadt Melle werden sämtliche Regenrückhaltebecken auf eine Jährlichkeit von TN= 10a dimensioniert. Üblicherweise erfolgt die Dimensionierung nach der erforderlichen Schutzbedürftigkeit der Unterlieger, in der Regel auf 5-jährliche Niederschlagsereignisse (TN= 5a). Gemäß der aufgestellten wasserwirtschaftlichen Vorplanung werden neben dem erforderlichen Regenrückhaltebecken (RRB) für die geplanten Gewerbeflächen auch zusätzliche Retentionsflächen in den geplanten Ausgleichsflächen, der Sekundäraue, geschaffen. Aufgrund der zusätzlichen Retentionsflächen wird das Regenrückhaltebecken der Gewerbeflächen für ein 5-jährliches Regenereignis bemessen, da in den nördlich geplanten Ausgleichs- und Retentionsflächen in der Sekundäraue ein zusätzliches, erheblich größeres Volumen generiert werden kann. In der Ausgleichs- und Retentionsfläche werden die Abflussspitzen aus dem Oldendorfer Mühlenbach und aus der vorhandenen Ableitung aus der Betonstraße retendiert und gedrosselt, wodurch sich die gesamte Abflusssituation im Oldendorfer Mühlenbach verbessert.

Schmutzwasserbeseitigung

Im Zuge dieser Planung ist eine Trennung zwischen den Schmutzwasserabflüssen aus dem Gewerbegebiet an der Betonstraße und den Abflüssen aus dem Lerchenweg vorgesehen.

Bislang wurde das Schmutzwasser aus dem Gewerbegebiet durch einen Kanal westlich der vorhandenen Gewerbehallen des Möbelfabrikanten zum südlich gelegenen Pumpwerk im Lerchenweg zugeleitet. Von dort wurden diese Schmutzwasserabflüsse über eine Druckrohrleitung wieder zurück nach Norden über die Betonstraße bis zum Föckinhauser Weg zur bestehenden Schmutzwasserkanalisation transportiert.

Um dem Betrieb einen Anbau an die vorhandenen Gewerbehallen zu ermöglichen, erfolgt eine Trennung dieser Schmutzwasserabflüsse. Der Schmutzwasserkanal an der Westgrenze im Plangebiet wird zurückgebaut und an der Südgrenze wasserdicht verschlossen.

Die Abflüsse aus dem Gewerbegebiet einschließlich der hier anstehenden westlichen Arrondierung werden zu einem neu geplanten Schmutzwasserpumpwerk an der Betonstraße geleitet. Das Pumpwerk fördert über eine neu verlegte Druckrohrleitung die Schmutzwasserabflüsse bis zum nördlich geplanten Wendehammer in der Betonstraße, wird dort an die vorhandene Druckrohrleitung angeschlossen und das Abwasser kann wie bisher auch bis zum Föckinhauser Weg gefördert werden. Hinsichtlich dieser westlichen Erweiterung geht die Stadt Melle von einer geringen zusätzlichen Abwassermenge aus, die von der bestehenden Kläranlage noch bewältigt werden kann.

Die südlich des Plangebietes anfallenden Schmutzwasserabflüsse werden weiterhin zum vorhandenen Pumpwerk im Lerchenweg geleitet. Die Druckrohrleitung vom vorhandenen Pumpwerk Lerchenweg wird auf einer Länge von rd. 230 m komplett neu nach Süden verlegt.

Abfallbeseitigung

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

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für die bestehenden baulichen Anlagen des Gewerbebetriebs ist durch ein Sprinklerbecken mit einem Volumen von circa 175.000 Liter nebst Frischwasser-Zuleitungsrohr mit einem Durchmesser von 114 mm ausreichend sichergestellt. Die Löschwasserversorgung für die hier anstehende Erweiterung wird im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und - sofern möglich - unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

11 Hochwasserschutz

Das anfallende Niederschlagswasser soll gedrosselt in den westlich des Plangebiets verlaufenden Oldendorfer Mühlenbach eingeleitet werden (s. vorstehendes Kapitel). Dieser mündet nach ca. 2,0 km in die südlich verlaufende Else.

Die Else quert das Meller Stadtgebiet ausgehend von der Bifurkation im westlich gelegenen Ortsteil Gesmold in östliche Richtung. Insbesondere im innerstädtischen Verlauf ist das offene Gewässerprofil bzw. der Fließquerschnitt durch die angrenzenden Bebauungen stark eingegrenzt. Somit ergeben sich innerstädtisch bei entsprechend größeren Hochwasserabflüssen höhere Wasserspiegellagen im Gewässer als außerhalb der bebauten Strukturen. Dies wiederum hat zur Folge, dass der Entwässerungskomfort der städtischen Freispiegelkanalisation (Regenwasser) in Abhängigkeit des Wasserstandes der Else steht, da das Regenwasserkanalssystem in die Else einleitet. Eine Koinzidenz zwischen Elsehochwasser und maximalen Gebietsabfluss aus der Regenwasserkanalisation ist zwar nicht der Regelfall, da hier unterschiedliche Niederschlagsereignisse (bzgl. Intensität und Dauer) maßgebend werden, allerdings sind in der Vergangenheit bereits aufgrund des o.g. Sachverhaltes Überflutungen im Meller Stadtgebiet verzeichnet worden.

Daher wird insbesondere bei der Neuversiegelung von Flächen ein besonderer Fokus auf die Auswirkungen von möglichen zusätzlichen hydraulischen Belastungen im Hochwasserraum der Else und ihrer Nebengewässer gelegt. So werden in der Stadt Melle sämtliche Regenrückhaltebecken auf eine Jährlichkeit von $TN= 10a$ dimensioniert. Üblicherweise erfolgt die Dimensionierung nach der erforderlichen Schutzbedürftigkeit der Unterlieger, in der Regel auf 5-jährliche Niederschlagsereignisse ($TN= 5a$).

Gemäß der aufgestellten wasserwirtschaftlichen Vorplanung werden neben dem erforderlichen Regenrückhaltebecken (RRB) für die geplanten Gewerbeflächen auch zusätzliche Retentionsflächen im den geplanten Ausgleichsflächen, der Sekundäraue, geschaffen. Aufgrund der zusätzlichen Retentionsflächen wird das Regenrückhaltebecken der Gewerbeflächen für ein 5-jährliches Regenereignis bemessen, da in den nördlich geplanten Ausgleichs- und Retentionsflächen in der Sekundäraue ein zusätzliches, erheblich größeres Volumen generiert werden kann. In der Ausgleichs- und Retentionsfläche werden die Abflussspitzen aus dem Oldendorfer Mühlenbach und aus der vorhandenen Ableitung aus der Betonstraße retendiert und gedrosselt, wodurch sich die gesamte Abflusssituation im Oldendorfer Mühlenbach verbessert.

Bei dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken der Gewerbefläche können bei vollständiger Ausnutzung des Freibords Niederschlagsereignisse von Wiederkehrzeiten im Bereich von $TN = 30$ a retendieren (vgl. Bericht/Berechnungen der wasserwirtschaftlichen Vorplanung). Dem entsprechend ergibt sich ein deutlich höheres Sicherheitsniveau als gemäß geltenden Regelwerken und dem Stand der Technik gefordert wird.

Ein zusätzlicher Beitrag zur Abflussreduzierung und somit zur Hochwasserrisikominimierung wird indirekt über die DIN 1986-100 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ erzielt. Gemäß Norm sind für Grundstücke $> 800 \text{ m}^2$ abflusswirksamer Fläche – also in der Regel für Gewerbegrundstücke wie im Plangebiet – Niederschlagswassermengen bis zu einer Jährlichkeit von $TN = 30a$ schadlos auf dem Grundstück zurückzuhalten, unabhängig von der Einleitung in die Kanalisation oder das Gewässer. Insofern liegt das tatsächliche Sicherheitsniveau der geplanten Regenrückhaltebecken nochmals deutlich höher als deren rechnerische Bemessung.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass das öffentliche Entwässerungssystem (Regenwasserkanalisation) planmäßig gemäß Regelwerk auf Bemessungsereignisse von $TN = 5a$ (Gewerbe) bemessen wird. Das bedeutet, dass Niederschlagsmengen oberhalb des Bemessungsereignisses im Regelfall nicht mehr von der Kanalisation aufgenommen werden können und das Niederschlagswasser oberflächlich entsprechend des topographischen Geländegefälles abfließt. Bezogen auf das Plangebiet wird das oberflächlich abfließende Regenwasser im Falle eines außerordentlichen Starkregenereignisses in Richtung Geländetiefpunkt, hier der Oldenburger Mühlenbach und somit in Richtung des geplanten, ausreichend dimensionierten Regenrückhaltebeckens abgeführt.

Zusammengefasst genügt das vorgesehene Sicherheitsniveau bzgl. der Retention vor Einleitung in den Oldendorfer Mühlenbach sowie dem allgemeinen Entwässerungskomfort den besonderen Schutzbedürfnissen in Bezug auf die Hochwassersicherheit der Else. Der vorgesehene gedrosselte Gebietsabfluss in den Oldendorfer Mühlenbach beträgt für den Geltungsbereich des Plangebietes rd. 9 l/s . Aufgrund des geplanten Regenrückhaltebeckens ist auch bei Niederschlagsereignissen deutlich oberhalb dieser Bemessungsgrenze (z.B. Starkregenereignisse) nicht von einem schädlichen Abfluss über die Notüberläufe in das Gewässer auszugehen. Die künftig gedrosselten Abflüsse aus dem Geltungsbereich in den Oldendorfer Mühlenbach liegen unterhalb der derzeitigen, ungedrosselten Abflüsse der unversiegelten Flächen. Zusätzlich werden in der geplanten Ausgleichs- und Retentionsfläche, der Sekundäraue, die Spitzen der Abflüsse aus dem Gewässer Oldendorfer Mühlenbach und vorhandene Einleitung (E8) aus dem bestehenden Gewerbegebiet an der Betonstraße zurückgehalten, retendiert und gedrosselt abgeleitet.

Insofern ergibt sich durch eine Neuversiegelung von Flächen unter Beachtung der Randbedingungen aus der aufgestellten wasserwirtschaftlichen Vorplanung keine Verschlechterung hinsichtlich der hydraulischen Auslastung des Oldendorfer Mühlenbaches und der Else; vielmehr verbessert sich die Abflusssituation erheblich gegenüber dem bestehenden Abfluss.

12 Berücksichtigung der Umweltbelange

12.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

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 durch die geplante Bebauung und Versiegelung des südöstlichen Plangebietes. Dies führt zu einer starken anthropogenen bzw. technischen Überprägung des südöstlichen Plangebietes und seines Umfeldes und kann nur durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes ersetzt werden.

12.2 Kompensationsmaßnahmen auf Ausgleichsflächen im Plangebiet

Die Flächen westlich der Milchstraße (neu) und westlich der Betonstraße werden für zusammenhängende Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden, da hier aufgrund fehlender betrieblicher Erforderlichkeit nach erneuter Prüfung von einer gewerblichen Entwicklung abgesehen wird. Nach den Festsetzungen für die Flächen zum Ausgleich steht dabei die Entwicklung einer Sekundäraue für den Oldendorfer Mühlenbach im Vordergrund. Die Randstreifen des vorhandenen Gewässers sind aus bisheriger Nutzung herauszunehmen und natürlicher Sukzession zu überlassen. Nordwestlich der geplanten Milchstraße soll der bestehende Erlen-Eschen-Auwald zwischen der geplanten Retentionsflächen sowie dem bestehenden Oldendorfer Mühlenbach gesichert sowie auf bisher nicht bewaldeten Flächen erweitert werden. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist zur optischen Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber der freien Landschaft eine geschlossene Sichtschutzpflanzung aus Sträuchern sowie einer Reihe aus großkronigen Bäumen als Überhältern anzupflanzen. Der vorhandene Gehölzbestand entlang der Betonstraße wird bis an die geplante Sekundäraue erweitert. Zwischen der Sekundäraue und dem bisherigen Verlauf des Oldendorfer Mühlenbachs sind feuchte Hochstaudenfluren zu entwickeln, um hier eine höhere naturschutzfachliche Wertigkeit gegenüber den ansonsten vorgesehenen Maßnahmen für die Gewässerrandstreifen zu erreichen.

12.3 Artenschutz

Im Rahmen des Artenschutzbeitrags als Bestandteil des Umweltberichts wird der Nachweis erbracht, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldräumung und Baumfällarbeiten) sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (Anlegen einer Ackerbrache im Hinblick auf die Bruthabitat-Anforderungen der Feldlerche auf dem Flurstück 34/4 der Flur 3 in der Gemarkung Föckinghausen (Stadt Melle)) die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten ist und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich werden.

12.4 Klimaschutz / Klimaanpassung

Grundsätzlich wird im Rahmen der Abwägung zu dieser Flächennutzungsplanänderung dem primären Planungsziel, zusammenhängende Gewerbegebietsflächen für die Erweiterung des Möbelteileherstellers zu schaffen, 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.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen haben laut Umweltbericht eine zu geringe Größe, als dass diese eine besondere Bedeutung für die Produktion von Frischluft bzw. eine lufthygienische Wirkung haben. Auch thermisch belasteten Bereichen (große Siedlungsflächen mit hoher Versiegelung) sind im direkten Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Zudem wird der Oldendorfer Mühlenbach einschließlich beidseitigem Gewässerrandstreifen als Luftleitbahn von Bebauung freigehalten.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch diese Planung nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Klima zu rechnen ist. Durch diese Planung gehen keine Elemente mit besonderer Bedeutung für das Klima verloren. Die vorhandenen Gehölzbestände im Bereich des Oldendorfer Mühlenbachs sowie entlang der Betonstraße werden in ihrem Bestand gesichert und im Zuge der geplanten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen erweitert. Weiterhin werden mit der vorliegenden naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmenplanung größere Freiflächen einschließlich offenen Wasserflächen entwickelt, die der Kaltluftbildung zuträglich sind sowie zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

Im Übrigen tragen die zahlreichen Pflanzbindungen auf den Gewerbeflächen – Begrünung der Stellplatzbereiche, Dachbegrünung, etc. – zur Anpassung an die Auswirkungen der Klimakrise etwa aus Überhitzung und Starkregenereignissen bei.

12.5 Gesamtabwägung 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.

13 Abschließende Erläuterungen

13.1 Altlasten

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung befinden sich nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück Altablagerungen oder Altstandorte (Stand: Mai 2020).

13.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

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

Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt siedlungsgünstig im Nahbereich des Mühlenbachs und ist randlich mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Nordöstlich des Areals befinden sich vorgeschichtliche Fundstellen in Form eines ausgedehnten Urnenfriedhofs der jüngeren Bronze- bis vorrömischen Eisenzeit (ca. 1200-300 v.Chr.) sowie eine mehrperiodige Siedlungsstelle. Somit sind auch im Plangebiet bislang unbekannte archäologische Fundstellen begründet zu vermuten, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkant zerstört werden.

13.3 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	6,87 ha
2.	Natur- und Landschaftsschutz (einschl. Gewässer)	47 %	3,24 ha
3.	Regenwasserrückhaltung	5 %	0,35 ha
4.	Nettobauland (GE-Gebiet)	48 %	3,28 ha

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Melle ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2022-01-07

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zur 19. Flächennutzungsplanänderung hat gemäß § 5 Abs. 5 BauGB dem Feststellungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Für die Stadt Melle

Melle, den

.....
Stadtbaurat