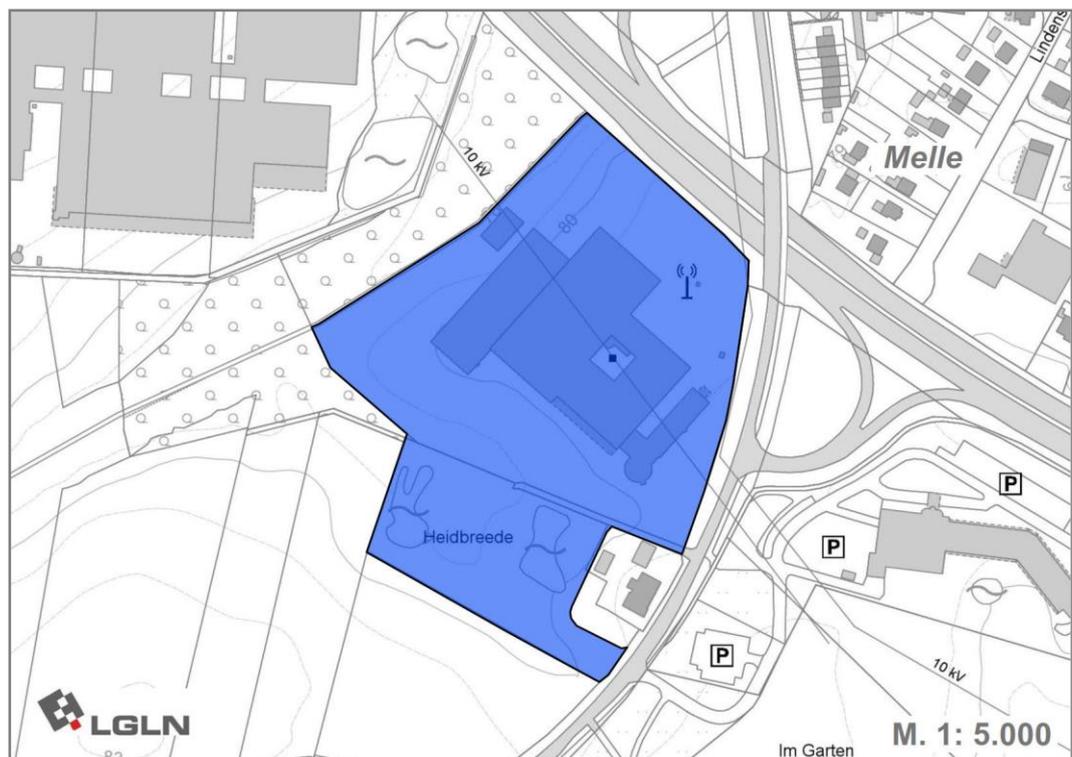


## vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB „Firmenzentrale Melle“ 1. Änderung

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

- erneute öffentliche Auslegung -

## Begründung



**Ingenieure + Planer**

Infrastruktur und Stadtentwicklung  
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur  
Straßenbau · Verkehr  
Landschaftsplanung  
Stadtplanung  
Ingenieurvermessung  
Geoinformationssysteme

**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>I. Begründung</b>	<b>4</b>
<b>1. Grundlagen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Firmenzentrale Melle“</b>	<b>4</b>
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	4
1.2 Geltungsbereich der 1. Änderung	4
1.3 Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	4
1.4 Verfahren	4
1.5 Durchführungsvertrag gem. §12 Abs. 1 BauGB	5
<b>2. Planungsanlass, -ziele</b>	<b>5</b>
<b>3. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung	6
3.3 Bauweise, überbaubare Flächen	6
3.4 Erschließung	7
3.5 Stellplätze	7
3.6 Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	7
3.7 Grünordnung	8
<b>4. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>10</b>
4.1 Ver- und Entsorgung	10
4.2 Lärmimmissionen	10
4.3 Bodenfunde/ Denkmalpflege	10
4.4 Altlasten	11
<b>5. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>11</b>
5.1 Schutzgebiete/ -festsetzungen	11
5.2 Bestehende Verhältnisse	12
5.3 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung/Eingriffsregelung	19
5.4 Artenschutzrechtliche Belange	29
<b>6. Flächenbilanz</b>	<b>29</b>
<b>II. Verfahrensvermerk</b>	<b>30</b>
1.1 Aufstellungsbeschluss	30
1.2 Offenlage	30
1.3 Erneute Offenlage	30
1.4 Satzungsbeschluss	30
1.5 Ausfertigung	30
1.6 Bekanntmachung	31

Anlagen: Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Firmenzentrale Melle“, 1. Änderung

Bestandsplan

Karten zur Kompensationsplanung des Ursprungsbebauungsplanes:

Übersichtsplan 1 M 1:5000

Übersichtsplan 2 M 1:5000

Lageplan 1 M 1:1000

## I. Begründung

### 1. Grundlagen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Firmenzentrale Melle“

#### 1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz – NKomVG
- f) Niedersächsische Bauordnung – NBauO

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

#### 1.2 Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt in der Stadt Melle, unmittelbar südlich der Bundesautobahn 30 und unmittelbar westlich der Landstraße 94 *Wellingholzhäuser Straße*. Er umfasst dort die Flurstücke 32/8, 31/2 und 28/3 teilweise in der Gemarkung Drantum, Flur 3.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Firmenzentrale Melle“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6,15 ha.

Dem Plangebiet lag bisher der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Firmenzentrale Melle“ rechtsverbindlich seit 30.11.2004 zugrunde. Östlich der Landstraße 94 *Wellingholzhäuser Straße* grenzt der Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel an der Autobahn“ und nordöstlich der Bebauungsplan Nr. 31 „Keekbreite“ an.

#### 1.3 Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Kommune stellt für den Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche (G) sowie ein Regenrückhaltebecken (R) dar. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung *Firmenzentrale mit Sonderfahrzeugbau* wird in diesem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nicht verändert, sondern nur geringfügig präzisiert. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für das Regenrückhaltebecken bleibt grds. erhalten, wird jedoch verkleinert. Somit sind die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Firmenzentrale Melle“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung/ Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

#### 1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB ist zulässig, da durch die Änderung des Bebauungsplanes

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es wird daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1, von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

### 1.5 Durchführungsvertrag gem. §12 Abs. 1 BauGB

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Melle wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen.

## 2. Planungsanlass, -ziele

An dem Standort an der Wellingholzhausener Straße 6 sind die vier Unternehmungen Huning Anlagenbau GmbH & Co.KG, Heitling Fahrzeugbau GmbH & Co.KG, Huning Maschinenbau GmbH und die Brand Rühr- und Pumptechnik GmbH ansässig. Der Tätigkeitsschwerpunkt dieser Unternehmungen liegt im Bereich des Maschinenbaus und der Produktion von Maschinen und Fahrzeugen, insb. für den landwirtschaftlichen Sektor.

Die vorhandenen Büroräume und Fertigungshallen wurden im Jahr 2010 bzw. 2012 errichtet und der alte Fertigungsstandort am Maschweg 39 in Melle aufgelöst. In den vier Unternehmungen sind aktuell insgesamt ca. 200 Mitarbeiter beschäftigt, hiervon sind ca. 30 Mitarbeiter Auszubildende.

Die Firma Brand Rühr- und Pumptechnik GmbH ist im Jahre 2013 in die Huning Unternehmensgruppe eingetreten. Die Unternehmung ist aus der Brand Gülletechnik GmbH aus Hilter/ Borgloh entstanden. Aktuell hat die Brand Rühr- und Pumptechnik GmbH die Fertigungshallen der ehemaligen Brand Gülletechnik in Hilter/ Borgloh gemietet.

Um in die Zukunft gerichtet planen zu können, Arbeitsabläufe zu optimieren und die vorhandenen Arbeitsplätze langfristig zu sichern, ist es notwendig, den vorhandenen Betrieb um eine Fertigungshalle mit kleinem Bürotrakt zu erweitern. Die folgenden Ziele werden mit der Erweiterung verbunden:

- Die gemieteten Fertigungshallen der Brand Rühr- und Pumptechnik GmbH sollen in Hilter/ Borgloh gekündigt und der Standort nach Melle verlegt werden.
- Der Bereich Zerspanung in der Huning Maschinenbau GmbH soll erweitert werden.
- Es ist ein eigener Ausbildungsbereich für die gewerblichen Auszubildenden vorgesehen, der losgelöst von der eigentlichen Produktion agiert.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Absicherung dieser Erweiterung sollen auch die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Firmenzentrale Melle“ abweichenden Bauausführungen geheilt werden.

### **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung orientieren sich zum einen an der speziellen Zielrichtung der vorhabenbezogenen städtebaulichen Planung, zum anderen an den städtebaulichen Rahmenbedingungen, wie sie sich z. B. aus dem Flächennutzungsplan ergeben.

Da der Vorhaben- und Erschließungsplan keine Angebotsplanung darstellt, sondern sich an einer konkret vorliegenden Vorhabenplanung orientiert, wird die Nutzung nach § 12 Abs 3a als sonstige Nutzung „Firmenzentrale mit Sonderfahrzeugbau“, abweichend der Baugebiete des § 1 Abs. 2 BauNVO vorhabenbezogen festgesetzt. Diese wird über die textlichen Festsetzungen Nr. 1 detailliert geregelt und umfasst solche Anlagen, die für die Verwaltung und Organisation, die Herstellung der Produkte und die Präsentation der Produkte/ des Betriebes erforderlich und dienlich sind.

Es handelt sich bei diesen Nutzungen um solche, die im Rahmen des § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) wie auch des § 9 BauNVO (Industriegebiet) zulässig wären. Sie entsprechen damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung wird im Geltungsbereich entsprechend den städtebaulichen Daten des Vorhabens konkret festgesetzt. Zur planerischen Absicherung des Vorhabens wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Kombination aus der zulässigen Grundfläche und der max. Gesamthöhe festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche wird relativ zur Grundstücksgröße mit 0,8 festgesetzt, die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) wird absolut über Normalnull (NHN) festgesetzt und beträgt für den Baukörper I (BK I) 91,5 m NHN und für den Baukörper II (BK II) 90,0 m NHN. Dies entspricht Gebäudehöhen von ca. 12,0 m (BK I) und 10,5 m (BK II).

Die Gesamthöhen resultieren zum einen aus der angestrebten baulichen Nutzung, zum anderen aus der maximal zulässigen Höhe unterhalb der Hochspannungsleitung der Deutschen Bahn AG, die den Geltungsbereich überspannt. Die Kombination der Festsetzungen ist aus der Objektplanung entwickelt und schreibt das Vorhaben entsprechend baulich fest.

#### **3.3 Bauweise, überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise werden entsprechend des Bestands und der Vorhabenplanung festgesetzt. Die Bauweise wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, da eine offene Bauweise größere, in einem Gewerbegebiet jedoch durchaus übliche und verträgliche Gebäudeabmessungen verhindern und zu einer unerwünschten Nutzungseinschränkung führen würde. Durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise können dagegen die städtebaulichen Ziele besser in Einklang mit den gewerblichen Nutzungsinteressen gebracht werden. Zulässig sind daher Gebäudelängen von bis zu 150 m. Die Länge der einzelnen Fassadenabschnitte ohne Versprünge ist jedoch auf 75 m begrenzt, um eine städtebauliche Gliederung zu erhalten.

Durch diese Festsetzung kann den betriebsbedingten (Produktions-) Abläufen Rechnung getragen werden und gleichzeitig eine übermäßige und städtebaulich unerwünschte Gebäudedimensionen vermieden werden.

### 3.4 Erschließung

Die Erschließung des Vorhabens wurde mit der Stadt Melle und dem Straßenbau- lastträger abgestimmt. Sie erfolgt über eine Erschließungsstraße, die an die Landesstraße 94 *Wellingholzhauser Straße* auf Höhe der öffentlichen Zufahrt zum „Van der Falk-Hotel“ anbindet. Diese Erschließungsstraße wurde vom Vorhabenträger bereits errichtet und wird gemäß altem Durchführungsvertrag auf die Stadt Melle übertragen und öffentlich gewidmet, sobald hierüber weitere Gewerbegrundstücke erschlossen werden.

Diese Zufahrtssituation wird im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 entsprechend festgesetzt.

### 3.5 Stellplätze

Stellplätze sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6 (Maßnahme M2) auszuführen. Demnach sind Stellplätze, welche keinen Bestandsschutz genießen und neu angelegt werden mit wasserdurchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splittfuge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke zu befestigen. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass der Wasserabfluss reduziert wird und möglichst viel Niederschlagswasser vor Ort versickert und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

### 3.6 Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Oberflächenentwässerung des Firmengeländes sollte gemäß Ursprungsbebauungsplan durch ein Regenwasserrückhaltebecken im südöstlichen Teil des Plangebietes erfolgen.

Innerhalb dieser Fläche wurde ein Regenwasserrückhaltebecken in verkleinerter Form realisiert, welches das Niederschlagswasser der südlichen Flächen des Geländes aufnimmt und gedrosselt über einen offenen Entwässerungsgraben dem *Strotbach* zuführt. Dieses Becken wird entsprechend in der Änderungsplanung durch Festsetzung gesichert. Bei dem RRB handelt es sich um ein Nassbecken mit geschwungenen Uferlinien und wechselnden Böschungsneigungen. An der östlichen Uferlinie grenzt an das Becken eine Verwallung mit einer Böschungsneigung von ca. 1 : 1. Die Böschungen des RRB sind weitgehend grasbewachsen, an der Dauerstaulinie wachsen abschnittsweise Röhricht und vereinzelte junge Baumgehölze.

Bereits in der Ursprungsplanung vorgesehene Maßnahmen zur naturnahen Gestaltung des Beckens und seines Umfeldes werden im Zuge der 1. Änderung in den textlichen Festsetzungen Nr. 6 als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahme M1) festgeschrieben und sind in Teilen noch umzusetzen.

Für das nördliche Firmengelände sah die Ausführungsplanung von 2010, abweichend von der Ursprungsplanung, ein weiteres Regenwasserrückhaltebecken vor. Dieses wurde jedoch nicht realisiert. Die hierfür vorgesehene Fläche wird derzeit als Fahrzeugabstell- und Lagerplatz genutzt. Die Oberflächenabflüsse vom nördlichen Firmengelände wurden in den vergangenen Jahren ungedrosselt in den *Strotbach* eigeleitet. In Abstimmung mit der Stadt Melle wurde in den Jahren 2021/2022 das nördlich geplante Regenrückhaltebecken in den Gewässerlauf vom

*Strotbach* gelegt und ein Drosselbauwerk eingebaut. Durch das neue Drosselbauwerk in Verbindung eines Dammkörpers wird zugleich ein Hochwasserschutz für die Stadt Melle erreicht.

### 3.7 Grünordnung

#### 3.7.1 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Im Südwesten des Plangebietes wird der Geltungsbereich gegenüber dem Ursprungsplan erweitert. Ein Teil dieser Erweiterung ist ein bestehendes, nicht der Regenwasserbewirtschaftung dienendes Stillgewässer mit randlichem Gehölzbewuchs. Gewässer und Gehölzbestand werden im Status Quo zum Erhalt festgesetzt und können so dauerhaft in ihrem Bestehen gesichert werden. Sie werden Bestandteil der Gewerbeflächen und Teil der dort vorzuhaltenden Freiflächen.

Pflegemaßnahmen an Gewässer und Gehölzen sind zwecks Erhalt des Gewässers im Rahmen der naturschutzrechtlich vorgegebenen Zeiträume zulässig. Empfohlen wird hierbei die teilweise Abflachung von Böschungsbereichen und die teilweise Freihaltung von Gehölzen zur Schaffung flacher, sonnenexponierter Teilabschnitte.

#### 3.7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Teilbereiche des Gewerbegebietes werden mit Pflanzgeboten belegt und somit teilweise feste Vorgaben für die anteilig 20 % Freiflächen im GE gemacht. Somit kann erreicht werden, dass auf dem Betriebsgelände auch Freiflächen vorgehalten werden, die eine gewisse naturschutzfachliche Wertigkeit besitzen. Zudem wird für den geplanten Neubau verpflichtend eine Dachbegrünung festgesetzt.

Pflanzfläche P1: Im Westen des Bebauungsplangebietes besteht eine eher artenarme Grünfläche, die im Zuge eines Befreiungsantrages zum Ursprungs-Bebauungsplan<sup>1</sup> angelegt wurde. Die Pflanzfläche wird im Rahmen der 1. Änderung nicht als Grünfläche dargestellt, sondern ist Teil der GE-Fläche und damit ein Teilbereich der gemäß GRZ vorzuhaltenden 20 % Freiflächen. Ziel für die Pflanzfläche P1 ist die Entwicklung einer Grünfläche mit Feuchtgrünlandcharakter. Zu diesem Zweck erfolgt die Neuansaat der bisher artenarm ausgeprägten Grünlandfläche mit einer Regiosaatgutmischung für Feuchtwiese. Die Fläche wird anschließend gemäß den textlichen Festsetzungen extensiv gepflegt.

Pflanzfläche P2: Teil der Erweiterungsflächen der 1. Bebauungsplanänderung sind auch die begleitenden Flächen der Straßenverkehrsfläche im Südosten des Geltungsbereiches. Die Flächen werden als artenreiche Blühwiese mit hohem Blühanteil angelegt und sorgen so für eine landschaftsästhetische und -insbesondere für Insekten- ökologische Aufwertung im Randbereich des Betriebsgeländes. Mittelfristig soll zudem eine landschaftliche Einbindung des Geländes durch großkronige Laubbäume (Stieleiche *Quercus robur*) erfolgen, die entlang der Zufahrt zu pflanzen sind. Die Pflanzung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik und sollte auch eine Behandlung gegen den Eichensplintkäfer beinhalten.

Dachbegrünung: Die undurchsichtigen Dachflächen vom Baukörper 2 und sonstigen Nebenanlagen sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Der Mindestaufbau von 12 cm Substratstärke dient als Grundlage für eine Begrünung mit Gräsern und Kräutern.

---

<sup>1</sup> Hinweis zur Befreiung: Da im Ursprungsplan festgesetzte Grünflächen für Betriebsflächen überbaut wurden und andererseits ein überbaubarer Bereich auf der betreffenden Fläche nicht mehr benötigt wurde, erfolgte ein Flächentausch für die Anlage von Grünflächen. Siehe auch Kapitel 5.2.1.

Vorteile einer Dachbegrünung ergeben sich auf vielfache Weise:

Durch die Verdunstungsleistung eines begrünten Daches werden eine geringere Erhitzung der Umgebung und damit siedlungsklimatische Vorteile erzielt. Durch die Verdunstungskälte und die dämmende Wirkung bewirkt ein Gründach eine Verbesserung des Raumklimas der darunter liegenden Gebäudeteile. Dies geht einher mit Energiespareffekten durch einen verminderten Energieaufwand für die Beheizung bzw. für eine sommerliche Gebäudeklimatisierung mit einem entsprechenden globalklimatischen Nutzen. Als Filter für Staub und Luftschadstoffe bietet die Dachbegrünung auch Vorzüge in lufthygienischer Hinsicht.

Durch Rückhaltung und verzögerte Abgabe und Verdunstung von anfallendem Regenwasser erfolgt ein Abpuffern von Starkregenereignissen und somit Synergien mit dem Niederschlagsmanagement (Entlastung der öffentlichen Entwässerungssysteme). Effektiv möglich ist eine solche Entlastung ab Substratmächtigkeiten von 12 cm. Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Vorplanung erfolgte eine Einbeziehung der Dachbegrünung in die Berechnungen.

Dachbegrünung ermöglicht (bei Verwendung möglichst heimischer Gräser und Kräuter) eine Förderung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt (Insekten mit nachfolgender Nahrungskette) und der biologischen Vielfalt.

Aufgrund der Naturnähe der Dachgestaltung kann eine Aufwertung des Landschafts-/ Ortsbildes durch Dachbegrünung erreicht werden, insbesondere, wenn das verwendete Pflanzenspektrum sommerliche Blühaspekte umfasst.

Nicht zuletzt ermöglicht Dachbegrünung durch das Abpuffern extremer Wärmeeinstrahlung eine deutlich verlängerte Lebensdauer des Daches mit den damit verbundenen Vorteilen hinsichtlich des Ressourcenschutzes.

Aufgrund dieser zahlreichen Vorteile schreibt der Bebauungsplan eine Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung  $< 15^\circ$  vor. Dies gilt nicht für Teilflächen mit technischen Einrichtungen und Belichtungsflächen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Sollen Solarmodule installiert werden, entbindet dies nicht von einer verpflichtenden Dachbegrünung. Eine Kombination von Solaranlage und Dachbegrünung ist nach aktuellen Erkenntnissen zu empfehlen, da eine synergetische Wirkung zwischen Solarmodulen und Dachbegrünung besteht. Durch eine geringere Erhitzung der Module aufgrund der Verdunstungskälte eines begrünten Daches wird eine Leistungssteigerung der Solarmodule erzielt. Solaranlagen tragen als regenerativer Energieerzeuger zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Erzeugung und somit zur Minderung klimaerwärmender Effekte bei.

**Stellplatzbegrünung:** Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist im Westen des Plangebietes eine neue Stellplatzanlage mit insgesamt 29 neuen Stellplätzen geplant. Durch den Bau der Stellplätze wird Grünfläche überbaut. Um die hierdurch entstehende zusätzliche Aufheizung der Fläche zu vermindern, sieht der Bebauungsplan eine Ausstattung der Fläche mit Stellplatzbäumen vor. Um mittelfristig einen hinreichenden Beschattungseffekt zu erzielen, sind mindestens mittelkronige Bäume zu pflanzen. Je fünf Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Standorte sollten entsprechend der Sonnenexposition im Tagesgang überwiegend westlich und südlich der Versiegelungsflächen gewählt werden, um so über den Tag eine bestmögliche Beschattung zu gewährleisten. Über eine Verminderung des Aufheizungseffektes hinaus sorgen die Bäume für eine Filterung der Luft und für eine bedingte optische und ökologische Aufwertung der Betriebsfläche.

Hinsichtlich der Artenauswahl gibt der Bebauungsplan eine unverbindliche Liste an die Hand, die sich an den Empfehlungen der GALK<sup>2</sup> und der sog. Zukunftsbaumliste der Stadt Düsseldorf<sup>3</sup> orientiert. Sie spiegelt somit eine Gehölzauswahl wider, die sich aus langjährigen Tests als geeignet für die Verwendung im Siedlungsraum erwiesen hat und berücksichtigt zudem eine Eignung als Zukunftsbaum im Hinblick auf den Klimawandel.

#### **4. Verwirklichung des Bebauungsplanes**

##### **4.1 Ver- und Entsorgung**

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von den östlichen sowie den nordöstlichen Hof- und Dachflächen ist im Hauptschluss des Gewässers „Strotbach“ ein weiteres Regenrückhaltebecken hergestellt worden. Durch das neue Drosselbauwerk in Verbindung eines Dammkörpers wird zugleich ein Hochwasserschutz für die Stadt Melle erreicht.

Das mehrstufige Drosselbauwerk lässt einen definierten Grundabfluss des Gewässers zu. Bei eintretenden Regenereignissen werden die Oberflächenabflüsse vom angeschlossenen Firmengelände im Becken zurückgehalten. Bei extremen Abflüssen im Gewässer wird durch die Drosselwand und den Dammkörper eine festgelegte Fläche als Sekundäraue genutzt.

Die Realisierung des Beckens und Unterhaltung der technischen Bauwerke (Zulauf, Ablauf/ Drossel) obliegt dem Vorhabenträger und wird vertraglich gesichert.

In Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser, die fernmeldetechnische Versorgung und die Abwasserbeseitigung des Brauchwassers kommt es zu keiner wesentlichen Änderung.

Die bereits vorhandenen Büroräume und Fertigungshallen sind an die Fernwärmetrasse der eigenen Biogasanlage der Huning Unternehmensgruppe angeschlossen. Die neu zu errichtende Fertigungshalle soll ebenfalls einen Anschluss an die Fernwärmetrasse erhalten. So können auch die neuen Räumlichkeiten CO<sub>2</sub>-neutral aus der Abwärme der Biogasanlage beheizt werden

##### **4.2 Lärmimmissionen**

Im Geltungsbereich liegen wesentliche Immissionsbelastungen insbesondere durch den von der Bundesautobahn 30 sowie der Landesstraße 94 ausgehenden Verkehrslärm vor. Zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurde ein Fachbeitrag Schallschutz mit Datum vom 19.01.2021, RP Schalltechnik, erarbeitet. In diesem wurden die gewerblichen Immissionen an den relevanten Immissionsorten schutzbedürftiger Nutzungen untersucht. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass keine Einschränkungen oder Festsetzungen im B-Plan notwendig sind, da die Richtwerte eingehalten werden.

##### **4.3 Bodenfunde/ Denkmalpflege**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

---

<sup>2</sup> Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.), Arbeitskreis Stadtbäume: GALK-Straßenbaumliste, Abfrage 06/2019

<sup>3</sup> Landeshauptstadt Düsseldorf, Garten-, Friedhofs- und Forstamt (2016): Zukunftsbaumliste Düsseldorf

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit keine Baudenkmäler im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden durch die Planung nicht berührt.

#### 4.4 Altlasten

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.

### 5. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Bauleitplanverfahren sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen und entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Grundlage ist die Betrachtung von Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches sind im Rahmen der städtebaulichen Planung zudem verschiedene Grundsätze einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen.

Zwingend zu beachten sind die naturschutzrechtlichen Vorgaben zum speziellen Artenschutz im Zuge bauplanungsrechtlicher Vorhaben.

Entsprechend der Ausführungen unter Punkt 1.4 wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt und es kann entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Die Abarbeitung der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB bleibt hiervon unberührt, sofern durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet werden.

Mögliche Einflussnahmen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden unter dem Punkt Immissionsschutz behandelt.

#### 5.1 Schutzgebiete/ -festsetzungen

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wie auch für angrenzende Flächen liegen keine Naturschutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale und Wasserschutzgebiete vor.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend verzeichnet der Landkreis Osnabrück ein geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz. Unter einem Pappelbestand haben sich hier verschiedene geschützte Pflanzengesellschaften angesiedelt. Hierbei handelt es sich um kleinflächige Bereiche eines nährstoffreichen Seggenriedes, eines nährstoffreichen Sumpfes mit Sumpfdotterblumenbestand sowie eine rudimentäre Schwertlilien-/Uferstaudenflur. Von einer Beeinträchtigung des Biotops durch Umsetzung der Planung ist nicht auszugehen.

Rund 400 m südwestlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet LSG OS 00028 „Wiedebrocksheide“, das auf eher kleiner Fläche ein vornehmlich waldgeprägtes Gebiet sichert.

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Natura 2000-Netzes befindet sich rund 1 km nördlich des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um die *Else* als Bestandteil des FFH-Gebietes 3715-331 „Else und Obere Hase“. Aufgrund der räumlichen Entfernung ist nicht von negativen Einflüssen der Planung auf das FFH-Gebiet auszugehen.

## 5.2 Bestehende Verhältnisse

Als Grundlage für eine Bewertung möglicher Umweltauswirkungen durch die Planung werden die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nachfolgend kurz beschrieben. Im Hinblick auf eine Bilanzierung des Vorhabens im Sinne der Eingriffsregelung erfolgt zudem eine Kurzbeschreibung des derzeitigen Planungsrechts für die Fläche.

### 5.2.1 Bestehendes Planungsrecht

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2004 sieht im Wesentlichen die Ausweisung gewerblicher Baufläche (GE) auf einer Größe von rund 3,74 ha vor. Weitere Festsetzungen sehen Parkplatzfläche, Straßenverkehrsfläche (Zufahrt), eine Fläche für die Regenrückhaltung und randliche Grünflächen vor.

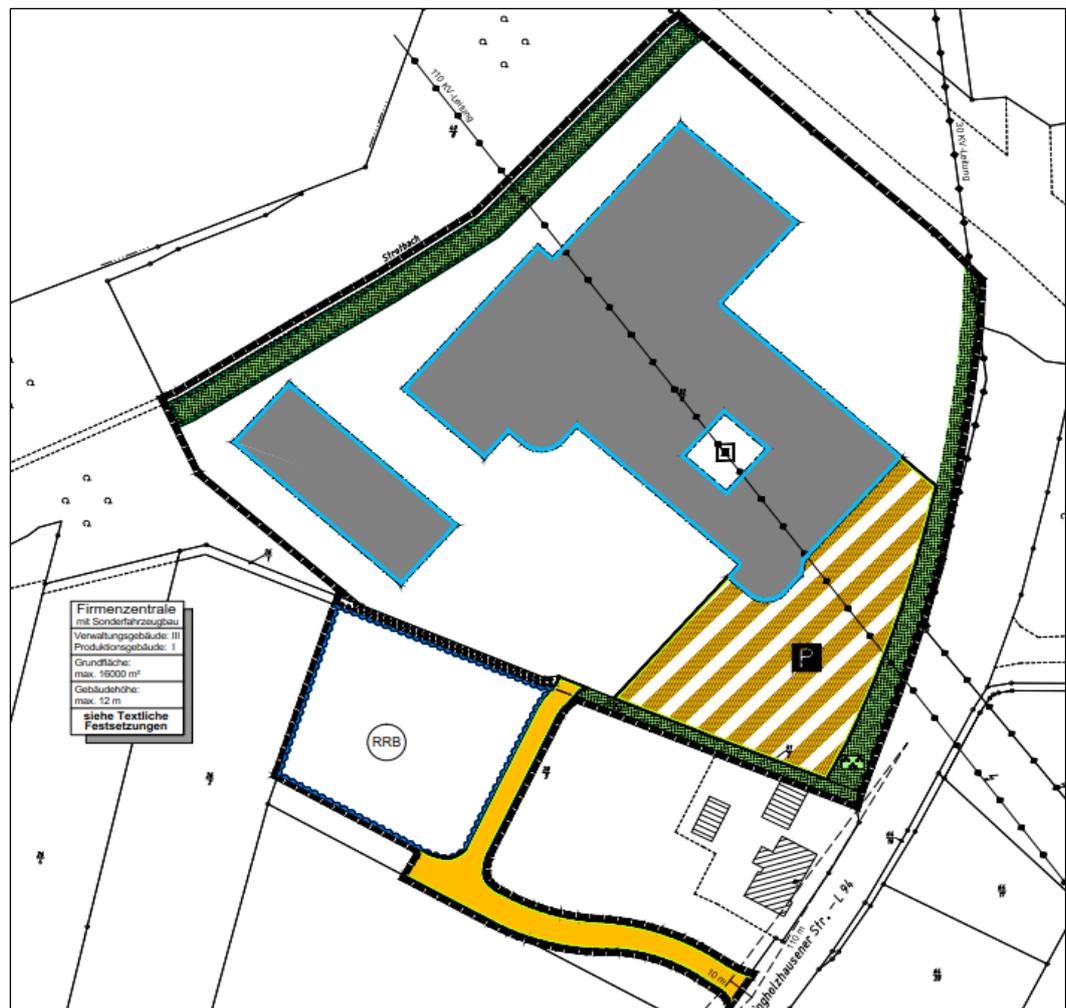


Abb.: rechtskräftiger Bebauungsplan

Aufgrund einer abweichenden baulichen Umsetzung der Planung wurden im Jahr 2012 eine Befreiung hinsichtlich Baugrenzen und Grünflächen erteilt. Im Zuge der Befreiung wurden Grünflächenbelegungen räumlich verlegt und ein verbleibendes Defizit von 847 WE über ein Ersatzgeld kompensiert.

Grünflächen wurden nun in der Hauptsache am Westrand des Plangebietes angeordnet:



Abb.: Grünflächenverteilung gemäß erteilter Befreiung

### 5.2.2 Realnutzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplans zuzüglich kleinerer Erweiterungsflächen im Süden (siehe auch Bestandsplan als Anlage zu den Bebauungsplanunterlagen). Das Plangebiet wird entsprechend der planerischen Vorgaben als Gewerbegebiet genutzt und umfasst zum überwiegenden Flächenanteil versiegelte Flächen mit Gebäuden und Betriebsflächen. Stellplatzflächen verteilen sich abweichend von der Bebauungsplanung in mehreren Bereichen der Gewerbefläche. Dies auch für die Freiflächen des GE, die sich aus Rasenflächen, Beeten und einem Kleingehölz zusammensetzen. Das geplante Regenrückhaltebecken wurde entsprechend planungsrechtlicher Festsetzung im Südosten angeordnet. Das gegenüber der vorgesehenen Fläche kleiner dimensionierte Becken ist von Rasenflächen und Ruderalfur umgeben. Im Südosten befindet sich ein Stillgewässer, das rundum mit vorwiegend gewässertypischen Gehölzen umgeben wird. Die nordwestliche Grenze des Plangebietes wird durch das Fließgewässer *Strotbach* gebildet.

An das Plangebiet angrenzende Nutzungen sind: Im Nordwesten junge Waldflächen aus Pappelgehölz und Erlenwald, im Südwesten und Süden Ackerfläche, im Südosten ein Wohngrundstück, im Osten die Landesstraße 93 *Wellingholzhauser Straße* mit straßenbegleitendem Grün.



Abb.: Realnutzung im Geltungsbereich (Quelle Luftbild: [www.geobasisdaten.niedersachsen.de](http://www.geobasisdaten.niedersachsen.de))

### 5.2.3 Boden

Der Boden erfüllt gemäß Bodenschutzgesetz natürliche Funktionen als Lebensgrundlage für die biotischen Schutzgüter und den Menschen, als Bestandteil des Naturhaushaltes (Wasser- und Nährstoffkreisläufe) und als Schutzmedium insbesondere für das Schutzgut Grundwasser (Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften) und ist Grundlage anthropogener Nutzungsfunktionen. Zudem kann ein Boden natur- und kulturgeschichtliche Archivfunktionen aufweisen.

Überwiegende Teile des Plangebietes sind bereits bebaut. Die dortigen Böden sind entsprechend anthropogen überformt und weisen keine oder reduzierte Bodenfunktionen auf. Im Bereich der Erweiterungen und der geplanten Neubauten bestehen jedoch noch überwiegend natürliche Bodenverhältnisse. Gemäß Bodenkarte 1 : 50.000 des Landes Niedersachsen<sup>4</sup> (BK50) stehen im Plangebiet folgende Bodentypen an: eine Mittlere Braunerde (L3) im Norden und Nordosten (nahezu flächendeckend bebaut), eine mittlere Pseudogley-Parabraunerde (S-L3), ein tiefer bis sehr tiefer Gleyboden (G4 bzw. G5) an der nordwestlichen Plangebietsgrenze sowie im Südwesten ein kleiner Bereich mittlerer Brauner Plaggensch, unterlagert von Braunerde (Eb3//L). L3 und G5 sind hierbei nicht oder nur sehr marginal von der aktuellen Planung betroffen. Die übrigen Böden charakterisiert die BK50 wie folgt:

Der tiefe Gley (G4) hat seinen Ursprung in abgelagertem Auenlehm des *Strotbaches*. Vorherrschende Bodenart ist ein toniger Schluff, die oberen 20 cm sind stark bis mittel humos und auch die die unteren Bodenschichten weisen bis zum Ende

<sup>4</sup> <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>, Abruf: 01/2021

des in der Bodenkarte dargestellten 2-m-Raumes eine sehr schwache Humosität auf. Der mittlere Grundwasserhoch- und -tiefstand wird mit 3,5 dm bzw. 11 dm unter Geländeoberfläche (GOF) angegeben, der Boden ist demnach stark grundwasserbeeinflusst. Er gilt nicht als Suchraum für schutzwürdigen Boden.

Die mittlere Pseudogley-Parabraunerde (S-L3) hat ihren geogenetischen Ursprung in Lösslehm und ist von tonigem Lehm geprägt. Der Boden gilt als Suchraum für schutzwürdige Böden aufgrund seiner hohen Bodenfruchtbarkeit.

Der Plaggenesch (Eb3//L) ist anthropogen entstanden. Während die unterlagernde Braunerde ihren Ursprung wie auch die Pseudogley-Parabraunerde in Lösslehm hat, sind die oberen ca. 60 cm im Rahmen der historischen menschlichen Bewirtschaftung aus Plaggenauflage entstanden. Kennzeichnende Bodenart ist auch hier toniger Schluff. Der Plaggenesch gilt als schutzwürdig aufgrund seiner kulturhistorischen Archivfunktion und weist hier laut BK50 zudem eine hohe Bodenfruchtbarkeit auf.

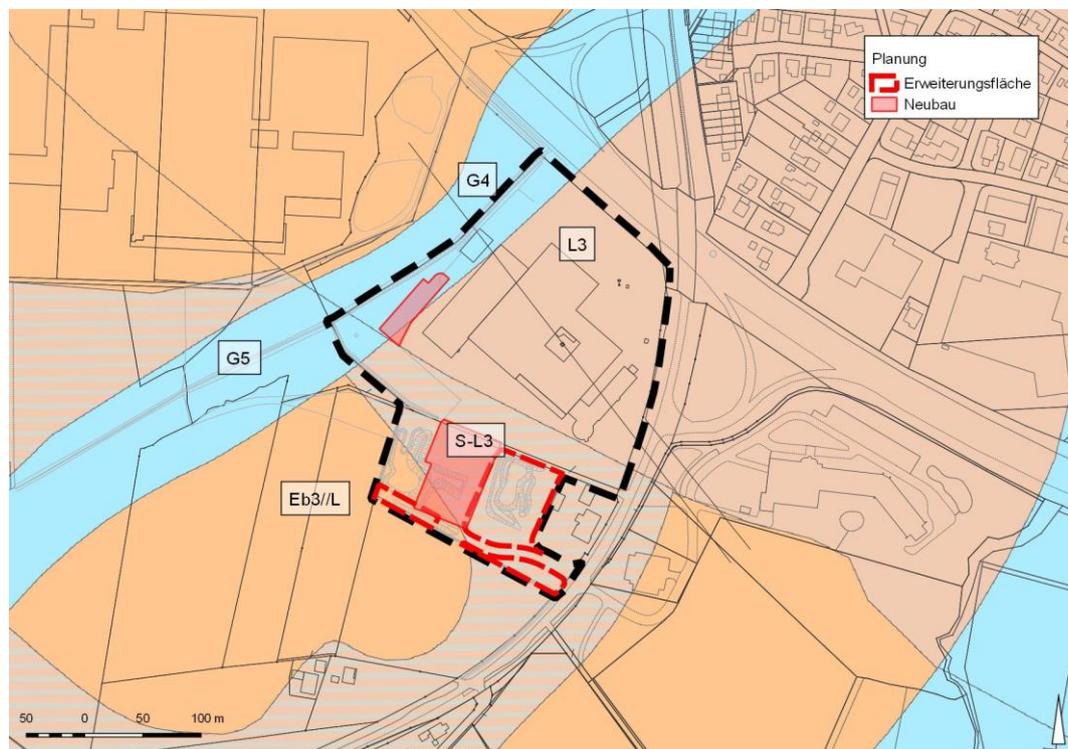


Abb.: Bodenkarte 1 : 50.000 (Quelle: nibis.lbeg.de)

Insgesamt ist für das Plangebiet -dort wo der Boden noch unbeeinträchtigt ist- überwiegend von einer besonderen Bedeutung des Schutzgutes Boden auszugehen.

#### 5.2.4 Wasser

Das Schutzgut Wasser wird separat nach seinen Teilschutzgütern Oberflächenwasser und Grundwasser betrachtet. Ggf. im Wirkraum der Planung vorkommende Oberflächengewässer sind nach ihrer Struktur und Lebensraumqualität zu beurteilen. Zur Einschätzung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser

betrachtet die Umweltprüfung die Grundwasserschutzfunktion<sup>5</sup>, die Grundwasserneubildungsfunktion<sup>6</sup> und die Grundwasserdargebotsfunktion<sup>7</sup>.

Grundwasser: Das Plangebiet befindet sich gemäß Datenbestand zur Wasserrahmenrichtlinie<sup>8</sup> im Bereich des Grundwasserkörpers DE\_GB\_DENW\_4\_2317 „Südliche Herforder Mulde“. Chemischer und mengenmäßiger Zustand des Grundwasserkörpers sind als „gut“ eingestuft. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung<sup>9</sup> wird laut Hydrogeologischer Karte 1 : 200.000<sup>10</sup> im Planungsraum als mittel eingestuft. Die Grundwasserneubildung<sup>11</sup> im Planungsraum ist laut Hydrogeologischer Karte 1 : 200.000 sehr variabel. Im Bereich der Flächenneuinanspruchnahmen liegt sie zwischen 150 und 250 mm/a und damit im mittleren bis hohen Bereich.

Oberflächengewässer: Das Plangebiet wird an der nordwestlichen und an der südwestlichen Grenze von Gewässern tangiert. Im Nordwesten fließt der *Strotbach* in Richtung Melle. Der *Strotbach* stellt einen mäßig ausgebauten Bach des Hügellandes mit Feinsubstrat und einer schlecht entwickelten Wasservegetation dar. Das Gewässer war ursprünglich als Trapezprofil naturfern ausgebaut. Das naturferne Profil beginnt stellenweise zu verfallen und die entstehenden Engstellen bzw. Aufweitungen bedingen eine sich entwickelnde Strukturvielfalt. Aufgrund der geringen Fließgeschwindigkeit und Ablagerungen vor Einengungen ist die Sohle schlammig bis sandig. Für den *Strotbach* ist kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Das Gewässer weist eine allgemeine Bedeutung auf.

Im südwestlichen Grenzbereich des Plangebietes verläuft ein sommertrockener Graben, der die angrenzenden Flächen entwässert.

Insgesamt besteht im Bereich des Plangebietes eine allgemeine Bedeutung des Schutzgutes Wasser.

#### 5.2.5 Pflanzen/ Tiere/biologische Vielfalt

Zur Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ist die Einordnung der Lebensraumqualitäten im Planungsraum maßgeblich. Grundlage für die Bewertung des Bestandes und die voraussichtliche Eingriffsschwere ist die Erfassung und Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen, die auch Rückschlüsse auf die faunistische Bedeutung des Plangebietes und seiner Umgebung zulässt.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend als Gewerbegebiet ausgebaut. Im Hinblick auf den Zustand der Grünflächen im Plangebiet und auf die Struktur der Erweiterungsflächen wurde am 19.01.2021 eine Ortsbegehung vorgenommen. Kartiergrundlage ist der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2020). Eine Bewertung der vorhandenen Biotoptypen erfolgt nach dem sog. Osnabrücker Modell (2016). Faunistische Erfassungen wurden nicht durchgeführt.

---

<sup>5</sup> abhängig von Eigenschaften des Bodens hinsichtlich Filter-, Puffer- und Umwandlungsvermögen, Wasserdurchlässigkeit und dem Grundwasserflurabstand.

<sup>6</sup> abhängig von Versickerung, Verdunstung und klimatischen Verhältnissen

<sup>7</sup> Funktion als nutzbarer Wasservorrat für Naturhaushalt und Mensch, basierend auf Faktoren wie Grundwasserneubildung und Zusickerung aus oberirdischen Gewässern

<sup>8</sup> Abruf über <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de, 01/2021>

<sup>9</sup> Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist das Vermögen der anstehenden Gesteine den oberen Grundwasserleiter in Abhängigkeit von Durchlässigkeit der anstehenden Deckschicht und Flurabständen zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche vor der Befrachtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen.

<sup>10</sup> <https://nibis.lbeg.de>

<sup>11</sup> Die Grundwasserneubildung wird vom Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nach der Methode mGROWA in Abhängigkeit u.a. von Niederschlagsmenge und -verteilung, Durchlässigkeit des Bodens, Bewuchs und Relief der Bodenoberfläche sowie dem Grundwasserflurabstand ermittelt. Angaben für den Zeitraum 1981 - 2010

Die Ergebnisse der örtlichen Erfassung werden nachfolgend kurz beschrieben. Biotoptypenbestand und -bewertung können zudem dem Bestandsplan entnommen werden, der den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigelegt ist.

#### Pflanzen/ Biotoptypen:

Die Grünanlagen im Geltungsbereich werden intensiv gärtnerisch gepflegt. Neben Beetbepflanzungen am Verwaltungsgebäude handelt es sich um Rasenflächen mit hoher Schnittintensität, Einzelbaumbeständen und Ziergehölzbeständen.

Die Rasenflächen im südlichen Teil des Geltungsbereiches werden ebenfalls als Rasen gepflegt, allerdings mit geringerer Intensität (GRR). Dies betrifft auch die Verwallungen zwischen Regenrückhaltebecken und befestigtem Park-/Lagerplatz.

In den Randbereichen und Böschungen des vorhandenen Regenrückhaltebeckens gehen die Rasenflächen in eine halbruderale Gras- und Staudenflur mit ein- bis zweimaliger Mahd über (UHM). Entlang der Wasserlinie hat sich ein schmaler Röhrichtstreifen entwickelt.

Die im westlichen Teil des Geltungsbereiches gelegene Grünfläche unterliegt regelmäßiger Mahd. Auf staunassem Boden liegt eine Wiesenfläche mit relativ hohem Anteil an Nährstoff- und Feuchtezeigern vor. Neben Gräsern des intensiven Wirtschaftsgrünlandes und der Zierrasen kommen Kriechender Hahnenfuß, Stumpfbältriger Ampfer und Vogelmiere vor (GIF). Am Rande dieser Fläche verläuft ein nährstoffreicher Graben, dessen Böschungen mit einem reinen Brennesselbestand (FGR/UHN) bewachsen sind.

Im westlichen Bereich der Grünlandfläche befindet sich eine Bodenmiete mit einem Bewuchs aus nitrophilen Hochstauden und beginnendem Gehölzaufwuchs aus Brombeere, Erlen und Holunder (URF/BRU).

Die Böschung des an das Plangebiet angrenzenden *Strotbaches* ist mit Rohrglanzgras und Brennesseln bewachsen. Der Streifen wird einmal jährlich gemäht.

Der vorhandene Teich zwischen den Zufahrten ist parkähnlich angelegt. Das Gewässer ist von standortgerechten, in der Regel aufgeasteten Laubbäumen umgeben. Der aufgrund der Beschattung lückige Unterwuchs aus Gräsern wird regelmäßig gemäht. Der Teich selber weist bis auf einen kleinflächigen Röhrichtbestand keine typische Gewässervegetation auf (SXG/HPG).



Stillgewässer im Süden, Blick von Süd nach Nord



Regenrückhaltebecken, Blick von Süd nach Nord



Grünland im Westen/bewachsene Boden-  
miete, Blick nach Nordost



sommertrockener Graben im Südwesten,  
Blick nach Nordwest

Tiere: Eine allgemeine faunistische Bedeutung ist für den südlichen und westlichen Teil des Geltungsbereiches und die dort angrenzenden Flächen anzunehmen. Insbesondere die angrenzenden Waldbereiche und die Gewässer sowie das Regenrückhaltebecken und das gehölzbestandene Stillgewässer im Süden des Plangebietes bieten Lebensraum für verschiedene Tierartengruppen, insbesondere Vögel und Amphibien, ggf. auch Fledermäuse. Die Gewässer im Plangebiet weisen im Hinblick auf eine Lebensraumbedeutung für Amphibien allerdings teilweise zu steile Ufer auf. Eine gewisse, wahrscheinlich eher geringe Lebensraumbedeutung, z.B. als Nahrungsfläche für Vögel, dürften zudem die Grünfläche im Südwesten und die ruderal bewachsene Erdanhäufung im Westen haben. Insgesamt eignen sich diese potentiellen Habitate aber aufgrund der betriebsbedingten Störungen durch die angrenzenden Gewerbeflächen und die unmittelbar benachbarte Autobahn nur für störungsunempfindliche Arten. Für die Schutzgüter Tiere und biologische Vielfalt weist das Plangebiet im Bereich der Gewerbefläche keine und im Bereich der unbebauten Fläche im Süden und Westen eine geringe bis allgemeine Bedeutung auf.

#### 5.2.6 Klima/ Luft

Die klimatische und lufthygienische Funktionsfähigkeit eines Planungsraumes ist vorrangig im Hinblick auf mesoklimatische Bedingungen (Lokal-/ Gelände-/ Stadtklima) zu beurteilen, welche entscheidend für die Lebensqualität in einem Raum sind. Hier kommt Flächen mit günstiger klimatischer und lufthygienischer Wirkung (Ausgleichsräume) eine wichtige Bedeutung zu. Dazu zählen insbesondere Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete und Luftleitbahnen, die eine positive Wirkung auf belastete Siedlungsräume entfalten. Zu betrachten sind auch Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima sowie eine etwaige Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels.

Die gewerblichen Bauflächen des Plangebiets sind als Gewerbe-Klimatop einzuordnen. Charakteristika dieses Klimatops sind Wärmeinseleffekt, geringe Luftfeuchtigkeit und erhebliche Windfeldstörung, die sich aus der Bebauung und ausgedehnten Versiegelungsflächen für Betriebsflächen, Zufahrten und Stellplätze ergeben. Demgegenüber haben die unversiegelten Flächen im Westen und Süden (feuchtes Grünland, Regenrückhaltebecken mit umgebenden Rasenflächen, Stillgewässer mit Gehölzen) aufgrund der dort typischen nächtlichen Abkühlung bzw. der Beschattungswirkung der Gehölze eine klimaausgleichende Wirkung, die aufgrund der topographischen Gegebenheiten auf den Gewerbeflächen wirksam sein dürften. Siedlungsklimatische Wirkungen des Plangebietes auf die Ortslage Melle bestehen aufgrund der Barrierewirkung der Autobahn nicht.

Eine siedlungsklimatische Bedeutung des Plangebietes besteht demnach nicht, hervorzuheben ist aber die mikroklimatische Bedeutung der vorhandenen Grünflächen innerhalb des Plangebietes.

#### 5.2.7 Landschaftsbild

Neben einer Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ein zentraler Aspekt des Natur- und Landschaftsschutzes. Eine Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt verbal-argumentativ anhand der Eigenart der vorhandenen Landschaftsbildeinheiten (charakterisiert durch die Indikatoren Natürlichkeit, historische Kontinuität und Vielfalt) und der Freiheit von Beeinträchtigungen<sup>12</sup>.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in weiten Teilen bereits als Gewerbegebiet ausgebaut und weist eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Vielmehr geht, insbesondere aus Richtung Süden, eine eher vorbelastende Wirkung des Plangebietes auf die Landschaft aus. Dies gilt auch für die unmittelbar angrenzende Autobahn. Eine landschaftliche Einbindung besteht im Südwesten durch den angrenzenden Gehölzbestand und im Bereich des gehölzbestandenen -und damit in gewissem Maße sichtverschattenden- Stillgewässers im Süden des Geltungsbereiches.

#### 5.2.8 Kultur-/ Sachgüter

Ein Vorkommen bedeutsamer Kulturgüter (Kulturdenkmäler wie Bau- und Bodendenkmäler, charakteristische Stadt- und Ortsbilder, historische Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart wie z.B. Landwehren, Wallhecken, Wölbäcker, traditionelle Wegebeziehungen) ist nicht bekannt. Sonstige Sachgüter von besonderer Bedeutung, deren Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt (z.B. Gebäude, Brücken, Verkehrswege, ggf. bewegliche Gegenstände sowie sonstige funktional oder kulturhistorisch bedeutsame Objekte, die nicht gesetzlich geschützt sind) sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. betroffen.

### 5.3 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung/Eingriffsregelung

Durch Umsetzung der Planung kommt es zu einer Umnutzung von Flächen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, Landschaft, biologische Vielfalt) vorrangig zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die Vermeidung und der Ausgleich<sup>13</sup> voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen entsprechend der Eingriffsregelung sind gemäß § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Grundzüge der Planung und Wirkfaktoren: Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Firmenzentrale Melle“ sieht im Wesentlichen die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen auf die Fläche zur Regenrückhaltung (Neubau Firmengebäude) und

<sup>12</sup> vgl. KÖHLER, B. & A. PREISS (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzgutes „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ in der Planung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. 20. Jg. Nr. 1: 1-60.

<sup>13</sup> Gemäß § 200a BauGB umfassen in der Bauleitplanung Darstellungen für Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch Ersatzmaßnahmen.

die Neuausweisung von Parkplatzflächen im Bereich einer derzeitigen Grünfläche<sup>14</sup> vor. Die im Ursprungsplan dargestellten Grünflächen werden zurückgenommen. Vorhandene Grünflächen entsprechend des Planungsstandes 2012 (Befreiungsantrag) werden den gewerblichen Bauflächen zugeschlagen. Die wesentliche Fläche im Westen des Plangebietes bleibt aber -mit Ausnahme der neuen Parkplatzfläche- faktisch erhalten und wird per Pflanzgebot aufgewertet und dauerhaft erhalten. Weiterhin wird das Plangebiet nach Süden erweitert. Innerhalb dieser Erweiterungsflächen sieht die Planung keine Bebauung vor, sondern die Ausweisung von Pflanzflächen und die Erweiterung der Fläche für die Regenrückhaltung.

Als wesentlicher Wirkfaktor ergibt sich demnach die Flächenneuinanspruchnahme auf 0,6 ha für den Neubau einer ca. 0,1 ha großen Parkplatzfläche und den Neubau eines Firmengebäudes plus Zufahrt und umgebende Flächen (ca. 0,5 ha).

### 5.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen

Maßnahmen der Vermeidung beziehen sich in der Hauptsache auf den Schutz vorhandener und zu erhaltender Strukturen während der Bauarbeiten zur Umsetzung der Planung. Dies betrifft insbesondere das Stillgewässer im Süden und den umgebenden Gehölzbestand.

Eine wichtige Vermeidungsmaßnahme ist zudem die Berücksichtigung des Bodenschutzes während der Bauarbeiten:

- Oberboden und Bodenaushub sind soweit möglich im Bereich des Plangebietes wieder zu verwenden, nicht wiederverwendeter Bodenaushub ist fachgerecht zu entsorgen;
- fachgerechter Abtrag, Zwischenlagerung und Sicherung des Oberbodens getrennt vom Rohboden und abseits des Baustellenbetriebs;
- Lagerung von Bodenaushub möglichst ortsnah, schichtgetreu, vor Witterung und Wassereinstau geschützt und von kurzer Dauer;
- Bodenmieten möglichst mit mindestens 4° Böschungsneigung der Oberflächen (Abfluss von Niederschlagswasser) und mit maximal 2 m Schütthöhe bei Oberboden bzw. 4 m Schütthöhe bei Unterboden anlegen und nicht befahren;
- bei Lagerung in einem Zeitraum von > 6 Monaten geeignete Zwischenbegrünung der Bodenmieten;
- möglichst Vermeidung einer Vermischung von Böden unterschiedlicher Herkunft und/ oder mit unterschiedlichen Eigenschaften;
- Beachtung einer ausreichenden Abtrocknung des Bodens vor Ausbau → Erdarbeiten möglichst in der niederschlagsarmen Zeit/ bei trockener Witterung; dies gilt im Hinblick auf die Gefahr von Strukturschäden insbesondere für verdichtungsempfindliche Böden;
- Beschränken der Arbeitsflächen auf das notwendige Maß, angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden;
- Ausbau von Unterboden möglichst ohne Zwischenbefahren,
- im Bereich der zukünftigen Gartenflächen Beschränkung der Erdarbeiten auf das Nötigste,
- Schutz verdichtungsempfindlicher Böden vor mechanischen Belastungen (Einsatz von Stahlplatten/ Baggermatten)
- fachgerechter Einbau/ Wiedereinbau von Bodenmaterial nach Beendigung der Bauarbeiten: horizontweise (Oberboden auf Unterboden), kein Befahren des neu aufgetragenen Bodens, möglichst nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrocknetem Boden, fachgerechte Tiefenlockerung des Unterbodens zur Wiederherstellung verdichteter Bereiche vor Wiederaufbringen von Oberbodenmaterial, möglichst direkte Begrünung des aufgebrachten Materials.

Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung sieht der Bebauungsplan als mindernde Maßnahme die Anlage neuer Parkplatzflächen in wasserdurchlässiger

<sup>14</sup> Abgrenzung der Grünfläche gemäß Befreiungsantrag 2012

Bauweise vor, um so ein Mindestmaß an Versickerung und Grundwasserneubildung zu erhalten.

Im Hinblick auf vielfältige Vorteile einer Dachbegrünung auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Pflanzen Tiere, Landschaftsbild (siehe auch Kapitel 3.7.2) wird für den geplanten Gebäudeneubau verpflichtend eine Dachbegrünung vorgesehen, die mindernd auf den Verlust von Grünflächen wirken soll.

Nunmehr Teil des Bebauungsplangebietes, wird das im Süden vorhandene Gewässer mitsamt des Gehölzbestandes dauerhaft zum Erhalt festgesetzt und stellt nun einen vergleichsweise wertigen Teil der Freiflächen im GE dar.

Die Anlage von artenreicher Blühwiese mit Großbäumen auf den hinzugekommenen Erweiterungsflächen entlang der südlichen Zufahrt mindert den Verlust an Grünflächen und sorgt durch die Bäume mittelfristig für eine gewisse landschaftliche Einbindung des Plangebietes.

Die Bepflanzung der Randbereiche um das Rückhaltebecken mit standortheimischen Gehölzen sorgt für eine ökologische Aufwertung der Ver-/ Entsorgungsfläche und trägt zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes bei.

Der Bebauungsplan setzt eine Stellplatzbegrünung für den gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan neu anzulegenden Parkplatz fest. Entsprechend der textlichen Festsetzung zur Pflanzung von einem Baum je fünf Stellplätze und der geplanten Anzahl von 29 Stellplätzen erfolgt die Pflanzung von fünf mittel- oder großkronigen Bäumen. Diese Vorgabe sorgt für eine Reduzierung von Aufheizeffekten der neuen Versiegelungsfläche, ferner für eine Filterung der Luft und eine gewisse optische und ökologische Aufwertung des Betriebsgeländes.

Im Hinblick auf das potentielle Vorkommen von Fledermäusen insbesondere auch in den westlich und südlich des Plangebietes gelegenen Flächen macht der Bebauungsplan Vorgaben zur Außenbeleuchtung, die neben eines insektenfreundlichen Lichtspektrums auch eine zielgerichtete Beleuchtung nach unten und ohne seitliche Streuung vorsehen. Hierdurch wird eine unnötige Beleuchtung angrenzender Bereiche vermieden.

### 5.3.2 Verbleibende nachteilige Auswirkungen

Schutzgut Boden: Durch die Neuversiegelung von ca. 0,6 ha Fläche und den damit einhergehenden Totalverlust von Bodenfunktionen entstehen erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die auszugleichen sind. Dies erfolgt integrativ über eine externe Kompensationsmaßnahme. Die Betroffenheit schutzwürdigen Bodens findet Berücksichtigung in der Kompensationsbilanz (s.u.).

Schutzgut Wasser: Anfallende Oberflächenwässer werden durch eine Rückhaltung verzögert an die Vorflut abgegeben (ergänzend hat die Huning Unternehmensgruppe einen Retentionsraum am Strotbach geschaffen nordwestlich des Geltungsbereiches) und das Gewässer damit nicht übermäßig belastet. Zusätzliche Beeinträchtigungen des Grundwassers erfolgen mit Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes in geringem Maße durch eine leichte Verringerung der Grundwasserneubildung.

Schutzgut Pflanze/Biototypen: Der Gebäudeneubau samt Zufahrt betrifft eine regelmäßig gemähte Rasenfläche östlich des RRB und eine feuchte Ruderalflur entlang der südlichen Plangebietsgrenze, die von eher geringer ökologischer Bedeutung sind. Der Parkplatzneubau ist auf einer regelmäßig gemähten, als feuchtes Intensivgrünland eingestuft Fläche und im Bereich einer ruderal bewachsenen Bodenmiete vorgesehen. Demgegenüber sollen vorhandene Rasenflächen durch Entwicklung artenreicher Feuchtgrünland- bzw. Blühwiesenflächen aufgewertet

werden. Zudem wird das vorhandene Stillgewässer mit heimischen Gehölzen dauerhaft zum Erhalt festgesetzt.

Schutzgut Klima/ Luft: Mit Umsetzung der Planung werden Teile der klimatisch wirksamen Grünflächen im Plangebiet überbaut. Dennoch verbleiben auch umfangreiche Grünflächen im südlichen und westlichen Randbereich des Geltungsbereiches, die weiterhin eine ausgleichende Wirkung auf die versiegelten Belastungsflächen haben. Da das Plangebiet im Hinblick auf die Ortslage Melle keine siedlungsklimatische Bedeutung besitzt, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Ggf. entstehende zusätzliche Emissionen durch zusätzlich Verkehr oder den Produktionsbetrieb werden von geringem Ausmaß sein.

Schutzgut Landschaftsbild: Im unmittelbaren Randbereich des Geltungsbereiches zur südlich angrenzenden freien Landschaft wird ein neues Firmengebäude errichtet, das ohne landschaftliche Einbindung eine entsprechende Fernwirkung erzielen wird. Aufgrund des bereits bestehenden, von anthropogenen Vorbelastungen geprägten Landschaftsausschnittes durch das vorhandene Gewerbe und die Autobahn wird der Neubau jedoch keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen entfalten.

Schutzgut Fläche: Mit Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der EU vom 15.05.2014 in deutsches Recht wurde über die BauGB-Novelle 2017 das Schutzgut „Fläche“ in den Prüfkatalog der Umweltprüfung aufgenommen. Im Vordergrund steht hier der flächensparende Umgang mit Grund und Boden wie bereits in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vorgesehen. Die andauernde Flächeninanspruchnahme durch Ausweitung von Verkehr und Siedlungsnutzungen belastet Umwelt und noch verbliebene natürliche Lebensräume. Mit dem 30-ha-Ziel der Bundesrepublik Deutschland<sup>15</sup> wird ein Maßstab für nachhaltige Entwicklung in Stadt und Land durch sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche gesetzt, der nun auch konkret in der Umweltprüfung zu berücksichtigen ist. Auf diesem Wege besteht die Möglichkeit, dem Freiraumschutz durch eine intensivere Beleuchtung ein stärkeres Gewicht einzuräumen.

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung auf vorhandenem Firmengelände und wirkt sich im Hinblick auf das Schutzgut Fläche entsprechend positiv aus.

Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB: Nicht zu erwarten.

### 5.3.3 Bilanzierung

Durch Umsetzung der Planung kommt es gegenüber der Ursprungsplanung zu einer zusätzlichen Festsetzung überbaubarer Flächen. Die Versiegelung bislang nicht überbaubarer Flächen ist als Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu werten.

Nachfolgend wird eine Bilanzierung des Eingriffs anhand des Kompensationsmodells des Landkreises Osnabrück (Osnabrücker Modell, 2016) vorgenommen. Gegenübergestellt werden die Ursprungsplanung (=Ausgangszustand) und der geplante Zustand der 1. Änderung.

Für die Bewertung des Ausgangszustandes wird die Bilanzierung des Ökologischen Fachbeitrags zum Ursprungsplan (ibt 2003) zu Grunde gelegt. Ergänzt

---

<sup>15</sup> Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung: In der im Jahr 2002 verabschiedeten nationalen Nachhaltigkeitsstrategie „Perspektiven für Deutschland“ schrieb die Bundesregierung zum Jahr 2020 das Ziel fest, den Flächenverbrauch in der BRD auf 30 ha/Tag zu senken. Mit der Neuauflage der Nachhaltigkeitsstrategie von 2016 formuliert die „Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie“ die Zielerreichung von weniger als 30 ha/Tag bis zum Jahr 2030. Der durchschnittliche tägliche Flächenverbrauch lag im Vier-Jahresmittel (bei insgesamt rückläufiger Tendenz seit 2004) bei 62 ha zwischen 2013 und 2016 (Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaechen-boden-land-oekosysteme/flaechen/siedlungs-verkehrsflaeche#textpart-2>, Abruf: 03/2019)

werden hierbei die damals nicht einberechneten Flächen des *Strotbachs*. Die Erweiterungsflächen fließen entsprechend der in Kapitel 5.2.3 und im Bestandsplan dargestellten Bestandsbeschreibung und -bewertung in die Bilanzierung ein.<sup>16</sup>

Tab.: Eingriffsflächenwert (Bewertung Bestand)

Nutzung	BTK	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Werteinheiten
<b>Ursprungs-B-Plan</b>				
Versiegelte Flächen (Gebäude, Parkplätze, Lagerflächen, Zufahrt etc.)		41.550	0,0	0
Freiflächen (parkähnliche Gestaltung Rasen, Wiese, einheimische/standortgerechte Gehölze)		5.980	1,1	6.578
Fläche zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft Uferandstreifen Strotbach)		2.350	2,3	5.405
Regenrückhaltebecken		5.250		
davon Becken		2.500	0,9	2.250
davon Gehölzpflanzungen		2.750	2,0	5.500
Strotbach (nicht in der Flächenbilanz des B-Plans 2004 enthalten)		470	2,0	940
		<b>55.600</b>		<b>20.673</b>
<b>Erweiterungsbereiche</b>				
Fläche östlich des geplanten Neubaus		4.500		
davon Teich mit Gehölzbewuchs	SXG/HPG	2.890	2,0	5.780
davon Rasenfläche	GRR	790	1,4	1.106
davon wassergebundener Weg	OVW w	145	0,1	15
davon vollversiegelte Flächen	OFL/OVS a	675	0,0	0
Fläche südlich RRB	UHM	655	1,2	786
Fläche südlich Verkehrsfläche (Zufahrt Neubau)		885		
davon Rasenfläche	GRR	840	1,4	1.176
davon wassergebundener Weg	OVW w	45	0,1	5
		<b>6.040</b>		<b>8.867</b>
<b>Σ gesamt</b>		<b>61.640</b>		<b>29.540</b>

Die Bewertung des geplanten Zustandes orientiert sich an den städtebaulichen Werten der 1. Änderung des Bebauungsplans einschließlich der Darstellungen des Vorhabenplans.

Tab.: Kompensationswert (Bewertung Planung)

Nutzung	BTK	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Werteinheiten
GE, GRZ 0,8		56.913		
davon Versiegelung max. 80 %		45.530		
davon Vollversiegelung (Betriebsflächen, Lagerflächen, Gebäude)		42.066	0,0	0
davon Dachbegrünung Neubau (Produktionshalle 2.475 m <sup>2</sup> , Büro 480 m <sup>2</sup> ), Anrechnung von ca. 80 % der Dachfläche		2.364	0,2	473
davon zusätzlicher Stellplatz mit wasserdurchlässigem Belag	OVP w	1.100	0,1	110

<sup>16</sup> Hinweis: Aus technischen Gründen in der CAD-Verarbeitung (Bearbeitungsstände 2003:2021) liegen zwischen Eingriffsflächenwert und Kompensationswert geringfügig abweichende Gesamtflächenwerte vor.

Nutzung	BTK	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Werteinheiten
davon Freiflächen (min. 20 %):		11.383		
davon Pflanzfläche P1 (feuchte Wiese)	z.B. GMF	4.331	2,2	9.528
davon Pflanzflächen P2 (Hochstämme mit Blühansaat)	z.B. GM/HBE	1.755	2,0	3.510
davon Erhaltungsgebot für Teich und Randbegrünung		2.987	2,0	5.974
davon sonstige Begrünung auf dem Betriebsgelände (Beete/Rasen/Baumgruppen)		2.310	1,1	2.541
Öffentliche Straßenverkehrsflächen		993	0,0	0
Fläche für die Ver- und Entsorgung (RRB: Becken und kleinflächige Randbegrünung)		2.573		
davon Becken (reales Ausmaß)		1.550	0,9	1.395
davon Umfeld mit Gehölzpflanzungen		1.023	2,0	2.046
Grünfläche/Fläche für die Wasserwirtschaft (Böschungsbereich Strotbach)		1.169	2,0	2.338
		<b>61.648</b>		<b>27.915</b>

Hinzu kommt ein zusätzlicher Kompensationsbedarf aufgrund einer Inanspruchnahme von schutzwürdigem Boden:

Eingriffsfläche	Fläche (m <sup>2</sup> )	Faktor	Werteinheiten
Neubau plus Zufahrten und umgebende Befestigungsflächen	4.800	0,1	480
Parkplatz-Neubau	1.180	0,1	118
	<b>5.980</b>		<b>598</b>

Das Gesamtdefizit errechnet sich in Summe wie folgt:

Kompensationswert Ursprungsplan (=Eingriffsflächenwert)	29.540
Kompensationswert	27.915
<b>Kompensationsdefizit Biotopwerte</b>	<b>-1.625</b>
Defizit Schutzgut Boden	-598
<b>gesamt</b>	<b>-2.223</b>

Das errechnete Defizit wird über eine externe Kompensationsmaßnahme der Huning Unternehmensgruppe ausgeglichen (siehe Kapitel 5.3.5 Externe Kompensation).

#### 5.3.4 Nachweis der Freiflächen im GE

Die Grünflächen im Geltungsbereich wurden zurückgenommen bzw. sind nun Bestandteil der GE-Fläche. Demgegenüber enthält der Bebauungsplan mit seiner 1. Änderung nun für Teile der erforderlichen Freiflächen feste Vorgaben zu Lage und naturnaher Gestaltung der Flächen. Die Freiflächen des GE müssen mindestens 20 %-Flächenanteil am GE haben. Nachfolgende Abbildung zeigt Verortung und Größe vorhandener und geplanter Grünflächen.

In Summe weist das GE rund 1,2 ha Grünflächen auf und erfüllt damit die Mindestanforderungen zur Anlage von 20 % Freiflächen (1,14 ha).

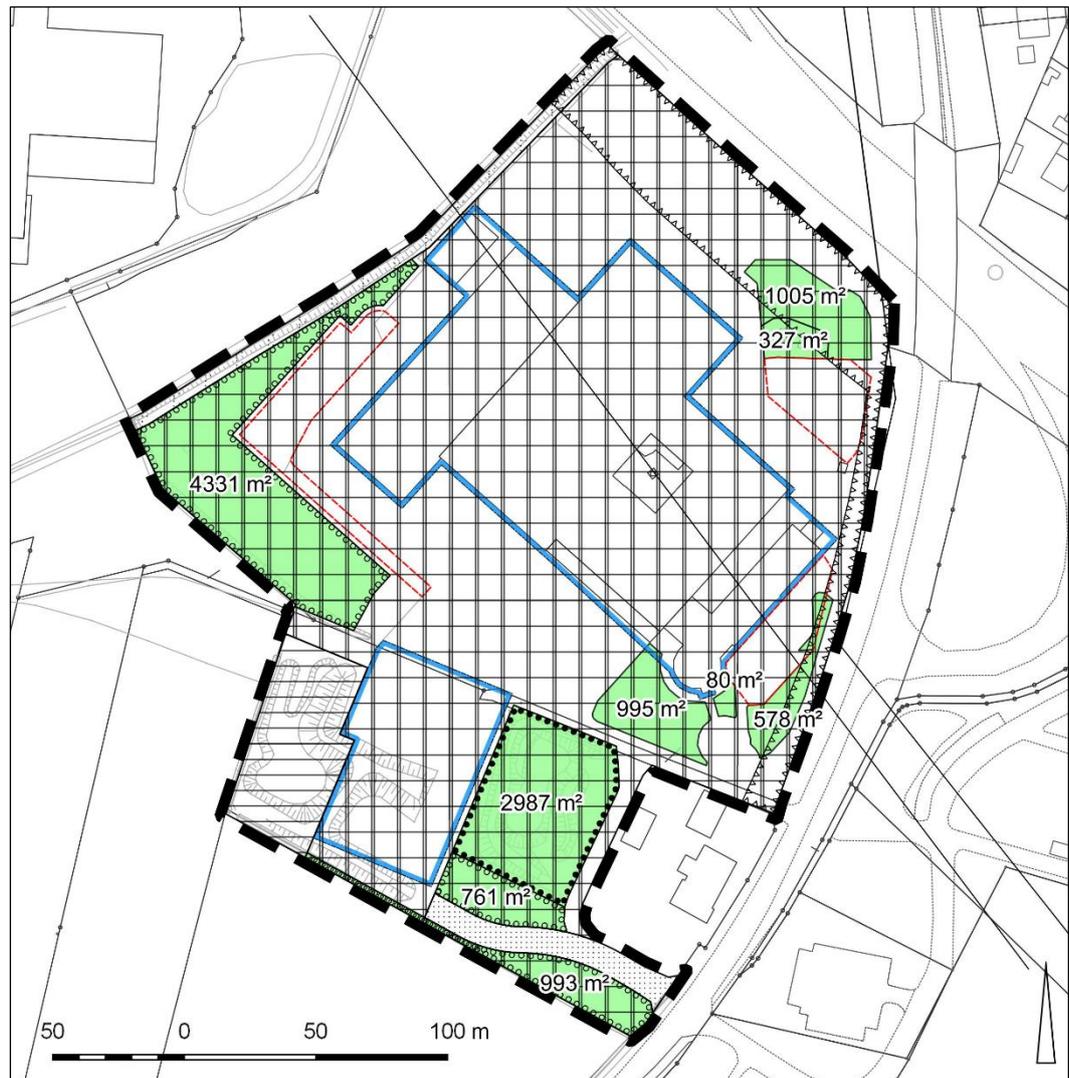


Abb.: Grünflächen im Geltungsbereich

### 5.3.5 Externe Kompensation

Für die entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei Umsetzung der Planung werden im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Für die Kompensation wird eine firmeneigene Kompensationsfläche der Huning Unternehmensgruppe in Anspruch genommen, auf der die Aufforstung einer Windwurffläche durchgeführt wurde und die über freie Kompensationseinheiten verfügt.

Die Fläche befindet sich auf Gemeindegebiet der Stadt Melle südöstlich von Wellingholzhausen. Sie liegt etwa 300 m südlich der *Küingdorfer Straße* und ca. 400 m westlich der L 93 *Borgholzhausener Straße* und umfasst Teilbereiche des Flurstücks 138/3 in der Gemarkung Küingdorf, Flur 4. Das Flurstück 138/3 hat eine Flächengröße von 9.999 m<sup>2</sup>.

Die Maßnahmenplanung erfolgte im Zuge eines Kompensationserfordernisses für bauliche Maßnahmen der Huning Unternehmensgruppe im Energiepark Melle an der *Allendorfer Straße*.

Der südliche Teilbereich war zum Zeitpunkt des Maßnahmenbeginns mit einem Buchenbestand aus überwiegend starkem Baumholz und einigen Restfichten bestanden. Der aufgewertete nördliche Bereich war eine 7.800 m<sup>2</sup> große Windwurffläche die zuvor einen reinen Fichtenbestand aufwies. Die Wiederaufforstung

dieser Fläche erfolgte 2020 im Kernbereich mit Rotbuche. Auf der Nord- und Ostseite wurde ein 10 bis 15 m breiter, gestufter Waldmantel aus Bäumen 2. Ordnung (Eberesche, Espe, Feldahorn) und Sträuchern (Hartriegel, Weißdorn, Holunder, Schlehe, Hundsrose) angelegt. Die Fläche ist mit einem Wildschutzzaun gesichert.

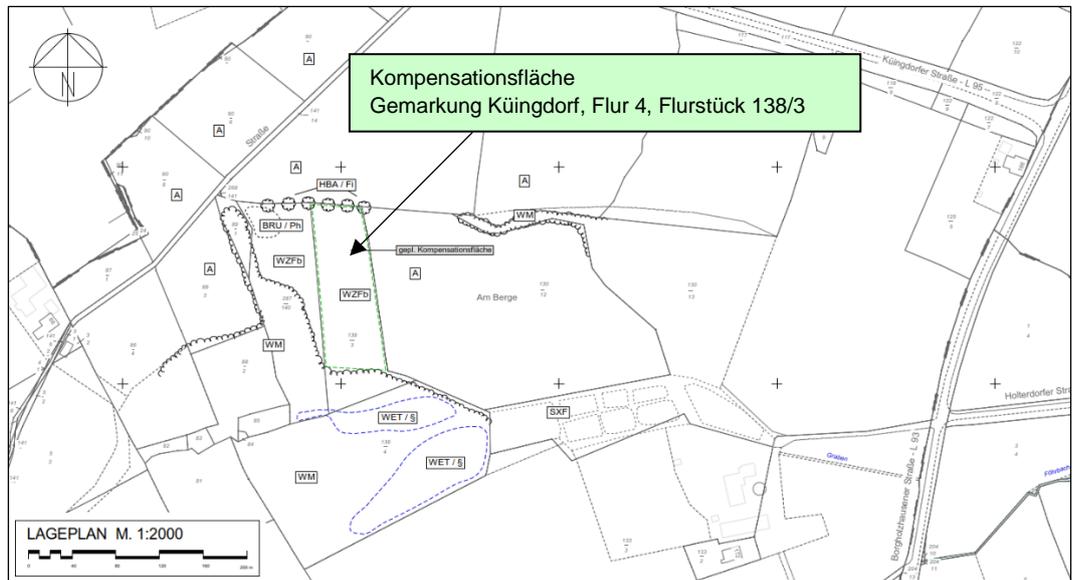


Abb.: Lageplan Kompensationsfläche

Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück und dem Umweltbüro der Stadt Melle abgestimmt und anerkannt.

Mit dieser Maßnahme ist eine Aufwertung der Fläche von 1,8 WE/ m<sup>2</sup> (Wertspanne für „Fichtenforst“ gem. Osnabrücker Kompensationsmodell 2016: 1,6 – 2,0) auf 2,8 WE/ m<sup>2</sup> (Wertspanne für „Buchenwald“ und „Strukturreicher Waldrand“ gem. Osnabrücker Kompensationsmodell 2016: 2,0 – 3,5) verbunden.

Windwurflläche Fichtenforst - Bestand	Fläche (m <sup>2</sup> )	Faktor	Werteinheiten
Fichtenforst	7.800	1,8	14.040
			<b>14.040</b>

Kompensation Aufforstung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Faktor	Werteinheiten
Buchenwald	2.000	2,8	5.600
Strukturreicher Waldrand	5,800	2,8	16.240
			<b>21.840</b>

Insgesamt entstand ein Kompensationswert i. H. v. 7.800 WE.

Von diesem Kompensationswert wurden 2.552 WE für das Kompensationsdefizit „Bauantrag Löschwasserteich/ Energiepark Melle“ in Anspruch genommen.

495 WE wurden für das Kompensationsdefizit „Retentionsraum Strotbach“ 2021 in Anspruch genommen.

2.223 WE werden gemäß Bilanzierung (Kapitel 5.3.3) für die externe Kompensation des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Firmenzentrale, 1. Änderung in

Anspruch genommen. Eine grundbuchliche Sicherung der externen Ausgleichsfläche ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen. Die Zuordnung wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Melle und dem Vorhabenträger geregelt.

Der Restwert von 2.530 Werteinheiten steht für zukünftige Planungen der Huning Unternehmensgruppe zur Verfügung.

### 5.3.6 Kompensationskonzept für verbliebene Kompensationserfordernisse des Ursprungsbebauungsplanes

Aus dem Ursprungsbebauungsplan „Firmenzentrale Melle“ bestehen Defizite bezüglich der Kompensationserfordernisse. Die externen Kompensationsflächen in der Gemarkung Kerßenbrock, Flur 4, Flurstücke 119,122 und 133 wurden nicht zielkonform umgewandelt und stehen nach Aussage des Vorhabenträgers nicht mehr für die Kompensation zur Verfügung. Eine von vier externen Kompensationsflächen (Flurstück 123, Flur 4, Gemarkung Kerßenbrock) ist mit anderen Eingriffen belegt.

Ziel der geplanten Kompensationsmaßnahmen war die Entwicklung von Extensivgrünland. Für diesen Zweck sind jetzt andere Flächen auf geeignetem Standort entsprechend zu entwickeln.

Demzufolge sind die externen Kompensationserfordernisse für den Ursprungsbebauungsplan im Änderungsverfahren B-Plan „Firmenzentrale Melle – 1. Änderung“ aufzuarbeiten und mit entsprechenden Ausgleichsflächen zu kompensieren.

Die alten Kompensationserfordernisse werden in dem nun vorliegenden Kompensationskonzept des Vorhabenträgers ausgeglichen. Dieses Konzept wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es werden mehrere, bisher intensiv in größeren Flächenverbänden als Grünland bewirtschaftete Flurstücke, im Eigentum der Huning Unternehmensgruppe, herangezogen (siehe Übersichtsplan 2). Bezüglich der Bewertung der als Kompensationsflächen vorgeschlagenen Flurstücke ergibt sich folgende Einschätzung:

- Die Flächen sind für die Entwicklung von Extensivgrünland geeignet und entsprechen den Anforderungen der Stadt Melle bezüglich der Entwicklung von Offenlandbiotoptypen. Die Flächen haben aufgrund ihrer Lage innerhalb von zusammenhängenden Dauergrünlandbereichen eine hohe Wertigkeit aber auch ein gutes Entwicklungspotential, auch für Wiesenvögel.
- Die Fläche Gemarkung Gesmold, Flur 3, Flurstück 69/10 ist in ihrem westlichen Teil durch die Lage an der Westerhausener Straße für den Artenschutz von eingeschränkter Bedeutung (Wiesenvögel meiden lärmbeeinträchtigte Bereiche), bietet aber durch den hohen Grundwasserstand sehr gutes Entwicklungspotential für seggen- und binsenreiche Pflanzengesellschaften, insbesondere bei Anlage einer Blänke ohne Grundwasseroffenlegung.
- Die Fläche in Gerden, Flur 7 ist aufgrund der Lage im Biotopverbund mit Gehölzflächen, Gewässer und weiteren Grünlandflächen geeignet für eine Extensivierung. Im Randbereich zur vorhandenen Eingrünung des benachbarten Teiches / Regenrückhaltebeckens wird eine Saumzone aus niedrigen Sträuchern (Schlehe, Hundsrose etc.) und einem Ruderalstreifen entwickelt zur Erhöhung der Strukturvielfalt und Biotopvernetzung mit dem nördlich gelegenen Waldbereich.

Für die zukünftige Bewirtschaftung werden folgende Beschränkungen festgelegt:

- Zweimalige Mahd /Jahr: Mahd von innen nach außen oder von einer Seite her, das herbstliche Ausmähen der Fläche fällt nicht unter diese Regelung. Das Mähgut ist abzufahren.

- die Anlage von Silagemieten auf der Fläche ist nicht zulässig. Rund- und Quaderballen sind von der Fläche zu entfernen
- eine zusätzliche Entwässerung der Flächen, auch in Form von Schlitzgräben, ist untersagt
- bei der herbstlichen Ausmähd ist entlang einer Flurstücksgrenze ein Deckungsstreifen von mindestens zwei Metern zu belassen (vorzugsweise entlang von Gewässern / Gräben)
- Mahdzeitpunkte:
- Fläche Gemarkung Gesmold - 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab Ende September, Abfuhr des Mahdgutes
- Fläche Gerden - 1. Schnitt ab 15. Juli, 2. Schnitt ab Ende September, Abfuhr des Mahdgutes
- keine mineralischen Düngemittel, keine Gülle, kein Hühnermist oder Gärreste
- Erhaltungsdüngung mit max. 7 t/ha abgelagertem Pferdemist zulässig.
- Düngungsmaßnahmen sind vor Ausführung der Stadt Melle unter Angabe des vorgesehenen Zeitpunktes und der Menge anzuzeigen.
- Keine Pflanzenschutzmittel, kein Pflegeumbruch, keine Nachsaat
- Eine Beweidung ist zulässig (max. 1,5 Großvieheinheiten/ha)

Für die Flächen werden folgende Werteinheiten erzielt:

Kompensationsmaßnahmen auf Grünland (Bestandswert 1,6 WE)					
				Werteinheiten	
Gemarkung	Flur	Flurstück	m <sup>2</sup>	Aufwertung WE/m <sup>2</sup>	WE
Gerden	7	44/1 und 44/2	7.709	0,9	6.938
Gesmold	3	69/10	4.600	0,7	3.220
<b>Gesamt</b>			<b>12.309</b>		<b>10.158</b>

Durch den Wegfall der Flurstücke Kerßenbrock, Flur 4, 119,122 und 133 aus der ursprünglichen Kompensation ergibt sich ein Defizit von **29.756 WE**.

Somit verbleibt ein Kompensationsdefizit von **19.598 WE**.

Im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet sich ebenfalls das 1,307 ha große Flurstück 14/8, Flur 6 der Gemarkung Gesmold. Die Fläche liegt im Bereich der Else und wird aktuell als Acker genutzt. Die Fläche ist in diesem Jahr bestellt mit einer einjährigen „Honigblümmischung“. Die umgebenden Flächen werden fast ausschließlich als Acker genutzt.

Die Fläche ist sehr gut als Kompensationsfläche mit dem Schwerpunkt Wiesenvogelschutz zu entwickeln. Eine autochthone Grünlandeinsaat und zweischürige Mahd (Mitte Juli und Ende September, damit die Fläche kurz ins Frühjahr geht) ist nach Rücksprache mit dem Fachgutachter Herrn Schönheim, BMS Umweltplanung Osnabrück, die für den Wiesenvogelschutz angepasste Entwicklung.

Innerhalb der Fläche wird eine flache Blänke/Mulde von ca. 1.000 m<sup>2</sup> ohne Grundwasserfreilegung (Tiefe ca. 0,6 m mit „Böschungen“ ca. 1:8) angelegt. Der Boden wird abgefahren und außerhalb des Überschwemmungsgebietes eingebaut. Die schadlose Verwendung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Zusammen mit einer für Grünlandeinsaat regiozertifizierten Mischung (Nach Zertifizierungen „VWW-Regiosaat®“ oder „RegioZert®“) für das Ursprungsgebiet 2 (Westdeutsches Tiefland), z. B. Rieger-Hofmann GmbH, Standardmischung 02 Frischwiese / Fettwiese und zweischüriger Mahd (Mitte August und ab Ende September), lässt sich so der höchstmögliche Aufwertungsfaktor erreichen.

Über den angrenzenden Graben ist zudem eine Biotopvernetzung mit dem westlich gelegenen, nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop Nr. 3715-192 „Sumpf

östlich Schloß Gesmold am Rand der Elseauen / Nährstoffreicher Großseggenried“ gegeben.

Tabelle: Kompensationswert:

<b>Kompensationsmaßnahme auf Acker (Bestandswert 1,0 WE)</b>					
				Werteinheiten	
Gemarkung	Flur	Flurstück	m <sup>2</sup>	Aufwertung WE/m <sup>2</sup>	WE
Gesmold	6	14/8	13.071	1,5	19.607
<b>Gesamt</b>			<b>13.071</b>		<b>19.607</b>

Mit den dargestellten Maßnahmen wird die Kompensationsschuld ausgeglichen. Es verbleibt ein rechnerischer Überschuss von 9 Werteinheiten.

**Die Sicherung der externen Kompensationsflächen erfolgt über eine mit der Stadt Melle abzustimmende Grundbucheintragung (beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Melle).**

#### 5.4 Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Hierzu zählen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

Es kommt zu keiner Inanspruchnahme essentieller Habitate planungsrelevanter Arten und zu keinen Gehölzbeseitigungen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten.

## 6. Flächenbilanz

Gewerbegebiet GRZ 0,8	5,69 ha
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,61 ha
davon Flächen mit Pflanzbindung	0,3 ha
Straßenverkehrsflächen	0,1 ha
Private Grünfläche/Fläche für die Wasserwirtschaft	0,12 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung (RRB)	0,26 ha
<b>Σ</b>	<b>rd. 6,17 ha</b>

## II. **Verfahrensvermerk**

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 03.09.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Firmenzentrale Melle“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

### 1.2 Offenlage

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 23.03.2021 die Offenlage der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Firmenzentrale Melle“ mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Firmenzentrale Melle“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2021 bis 10.05.2021 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte am 27.03.2021. Die Beteiligung der der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.03.2021. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den geänderten Planentwurf eingeflossen.

### 1.3 Erneute Offenlage

Der geänderte Planentwurf wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Melle in seiner Sitzung am ..... beschlossen und hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht

Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 4a Abs 3 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Satzungsplan bzw. die Satzungs begründung eingeflossen.

### 1.4 Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Melle in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan “Firmenzentrale Melle“ 1. Änderung sowie die Begründung beschlossen.

### 1.5 Ausfertigung

Am ..... hat der Bürgermeister bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

1.6 Bekanntmachung

Der Satzungsbeschlusses wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... orts-  
üblich bekannt gemacht.

Melle, den .....

Die Bürgermeisterin

.....  
(Jutta Dettmann)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 03.05.2023  
Bu/Wi/Su-9131.017

.....  
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**  
Infrastruktur und Stadtentwicklung  
GmbH & Co. KG