

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 57.6 der Stadt Meppen, Baugebiet: „Gewerbegebiet Nödike – Höfthof Teil I“

1. Ziel der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 57.6 umfasst eine rd. 2,6 ha große Fläche im Stadtteil Nödike südwestlich der Liebigstraße südlich der Schwefinger Straße, auf der sich die baulichen Anlagen und Nebenanlagen eines ehemaligen Reiterhofes befinden. Das Bebauungsplangebiet soll angrenzend an das Gewerbegebiet Nödike zu einem Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO entwickelt werden. Es soll eine Grundflächenzahl von 0,6 mit maximal 2 Vollgeschossen mit Höhenbeschränkung durch eine maximale Traufhöhe von 12,00 m festgesetzt werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Liebigstraße mit Anbindung an die Schwefinger Straße. Die Liebigstraße soll durch Aufstellen von Poller/ Pfosten vom Durchfahrtsverkehr freigehalten werden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist, das Gewerbegebiet Nödike in westliche Richtung in dem im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich zu erweitern. Zunächst wird im ersten Teil Planungsrecht für die Umnutzung des Höfthofes geschaffen. Hier ist vorgesehen, die Gebäude des ehemaligen Reiterhofes zu einem Sport- und Wellnesspark umzunutzen. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und der gewünschten weiteren gewerblichen Entwicklung im Gebiet Nödike wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem gem. § 8 BauNVO unterschiedliche gewerbliche Nutzungen und Betriebe zulässig sind.

Im nächsten Schritt sollen die nordwestlich des Höfthofes gelegenen Flächen im Teil II als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, um weitere, erforderliche Gewerbeflächen in der Stadt Meppen vorhalten zu können.

2. Verfahrensablauf/ Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 27.10.2016 im Rahmen eines Erörterungstermins im Ratssaal der Stadt Meppen, zu dem öffentlich eingeladen wurde.

Hier wurde vorgetragen, dass das erhöhte Verkehrsaufkommen und der Ausbau der Liebigstraße eine Gefahrenquelle für die Reiter und Pferde darstellen. Es wird befürchtet, dass die Querung der Liebigstraße und der Schwefinger Straße für Reiter und Pferde künftig noch gefährlicher werde und dass aufgrund fehlender Parkplätze die künftigen Besucher des Sportparks entlang der Liebigstraße parken werden.

Die Erschließung des Gewerbegebietes bzw. des Sportparks soll ausschließlich über die Schwefinger Straße/ Liebigstraße erfolgen. Eine Erschließung von zwei Seiten ist nicht geplant, so dass es sich hier um eine ca. 200 m kurze Erschließungsstraße handelt. Ein mit den Beteiligten (Reit- und Fahrverein, Waldreitschule Breitenbergen) abgestimmter Poller soll ein Durchfahren der Liebigstraße für den KFZ-Verkehr verhindern.

Des Weiteren ist vorgesehen, entlang der Liebigstraße einen Reiterweg anzulegen, der durch eine Hecke von der Fahrbahn getrennt wird. Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind Parkplätze in ausreichender Anzahl sicherzustellen.

In einer schriftlichen Stellungnahme wird vorgetragen, dass zwei große Sport- und Wellnessanlagen in diesem Gebiet in unmittelbarer Nähe zueinander im Laufe der nächsten Jahre wirtschaftliche Existenzprobleme bekommen werden. Auch die Stadt Meppen solle daran interessiert sein, dass die wirtschaftliche Existenz zumindest einer Sport- und Wellnessanlage im Gewerbegebiet Nödike gesichert werden sollte.

In der Abwägung wird dem entgegen gehalten, dass der einzelne Gewerbetreibende keinen Anspruch darauf hat, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird. Das Interesse eines Gewerbetreibenden, vor Konkurrenz bewahrt zu bleiben, ist grundsätzlich auch dann nicht schutzwürdig, wenn der Bebauungsplan die Grundlage für die Ansiedlung eines Konkurrenten im Einzugsbereich der eigenen wirtschaftlichen Betätigung, ggf. sogar in der unmittelbaren Nachbarschaft, bildet. Er hat weder einen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird, noch ist sein dahin gehendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen muss. Wie aus § 1 III BauGB zu ersehen ist, darf die Stadt Meppen einen Bebauungsplan aufstellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hierzu gehört nicht die Wahrung von individuellen Wettbewerbsinteressen. Denn gegenüber solchen Interessen verhält sich das Bauplanungsrecht neutral.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.10.2016 bis zum 18.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Neben Hinweisen der verschiedenen Versorgungsträger zu ihren Leitungen nebst den erforderlichen Trassen hat der Landkreis Emsland darum gebeten, die vorgegebene textliche Formulierung zur Abfallentsorgung in die Planungsunterlagen aufzunehmen. Das Gewerbeaufsichtsamt Emden weist darauf hin, dass zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Lärmimmissionen ist eine schalltechnische Berechnung nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ durchzuführen ist. Die Emissionskontingente sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Anregungen und Hinweise des Landkreises und des Gewerbeaufsichtsamtes sind berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet worden.

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass es durch die Maßnahme zum Aufreißen der Bestandesränder kommt, was zu einer erhöhten Windanfälligkeit und Windwurf bzw. -bruchgefahr führt. Die Freistellung kann zur Entwertung der Baumstämme z.B. Wasserreiser- und Sonnenbrandbildung führen, was im folgendem zu einem Wertverlust beitragen kann. Mögliche Folgen müssten vom Antragsteller getragen werden. Durch die Waldangrenzung sollte bei den Baumaßnahmen aus Sicherheitsgründen ein Mindestabstand von ca. 30 m zum Wald eingehalten werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist der Eigentümer der angrenzenden Waldfläche von Schadensersatzansprüchen an den baulichen Anlagen durch herabstürzende Äste bzw. Bäume freizustellen.

Der durch die Planung verursachte Verlust von Wald wird entsprechend ausgeglichen. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

Eine gesetzliche Grundlage für konkret einzuhaltende Abstände zwischen Wald und Bebauung gibt es in Niedersachsen nicht. Der angrenzende Waldbereich ist durch die vorhandene Bebauung im Plangebiet bereits vorgeprägt. Angesichts dessen wird der zur Verkehrssicherung empfohlene Waldabstand von einer Baumlänge unterschritten.

Gemäß der aktuellen Rechtsprechung hat der Waldeigentümer grundsätzlich keinen Anspruch auf Freihaltung des Baumwurfbereiches von jeglicher Bebauung.

Das LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass noch Kampfmittel vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden in den markierten Flächen Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

Die Hinweise sind in die Planung aufgenommen worden.

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 18.04.2017 bis zum 18.05.2017 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Parallelverfahren.

Von den Trägern öffentlicher Belange sind Anregungen vorgetragen worden und in die Abwägung eingeflossen.

Die verschiedenen Versorgungsträger haben nochmals auf ihre Versorgungsleitungen, den hierfür erforderlichen Flächen- und Abstandsbedarf und die zu beachtenden Vorschriften hingewiesen. Diese Hinweise sind bei der Bebauungsplanrealisierung zu prüfen und zu beachten.

Die Landwirtschaftskammer hat keine Bedenken, sofern die an den Kompensationsflächenpool angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ordnungsgemäß weiter bewirtschaftet werden können und keine Einschränkungen erfahren. Es gibt keine forstlichen Bedenken, sofern die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen bzgl. Kompensation eingehalten werden.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da die an den Kompensationsflächenpool angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin ordnungsgemäß bewirtschaftet werden können. Die Kompensationsmaßnahmen sollen wie dargelegt umgesetzt werden.

Aus der öffentlichen Auslegung liegt eine Stellungnahme eines Eigentümers einer benachbarten Liegenschaft vor.

Hier wird vorgetragen, dass die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Meppener Tagespost vom 8.4.2017 unzureichend und die Formulierung der Bekanntmachung fehlerhaft seien. Diese sei geeignet, Teile der Öffentlichkeit von der Einreichung von Stellungnahmen abzuhalten. Die Auslegung müsse deshalb wiederholt werden.

Die Anregungen werden abgewiesen. Der Bekanntmachungstext enthält eine tabellarische Übersicht mit Angaben über die Art der vorhandenen Information, über den Urheber sowie über den thematischen Bezug der Information. Daneben werden im Bekanntmachungstext die vorliegenden umweltbezogenen Informationen stichwortartig nach Umweltbelangen sortiert aufgelistet. Diese nach Themenblöcken zusammengefassten behandelten Umweltthemen werden schlagwortartig charakterisiert. Die Informationen sind ausreichend, der Öffentlichkeit eine erste inhaltliche Einschätzung darüber zu ermöglichen, welche Umweltbelange in den vorliegenden Stellungnahmen und sonstigen Unterlagen behandelt werden. Damit wird der Bekanntmachungstext der Anstoßfunktion gerecht.

Wie in der Bekanntmachung enthalten, fand die öffentliche Auslegung vom 18.04.2017 bis zum 18.05.2017 statt. Während dieser Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Diese Auslegungsfrist ist von den Öffnungszeiten des Stadtbauamtes zu differenzieren. Die genannten Tageszeiten geben nämlich, wie in der Bekanntmachung dargelegt, den Zeitraum wieder, in denen die Unterlagen eingesehen werden können. Stellungnahmen können auch außerhalb der Tageszeiten, in denen die Unterlagen eingesehen werden können, abgegeben werden. Dieser

Sachverhalt geht aus der Bekanntmachung hervor. Die Formulierung der Bekanntmachung ist insofern nicht fehlerhaft.

Weiter seien die bisherige Sachverhaltsermittlung und die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials unzureichend. Die schalltechnische Untersuchung sei mangelbehaftet und daher zu überarbeiten.

Hier wird in der Abwägung auf den Inhalt und die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung der Zech Ingenieurgesellschaft mbH verwiesen, in der die zu erwartende Gewerbelärmsituation durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Meppen-Nödike an der benachbarten Wohnbebauung ermittelt und beurteilt wird.

Weiter sei in Anbetracht der Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung eine Klärung erforderlich, ob auf dem Gelände die Nutzung überhaupt gestattet werden kann. Andernfalls bestehe die Gefahr, einen faktisch nicht vollziehbaren Bebauungsplan zu erlassen, der unwirksam und aufzuheben wäre.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden auch im Außenbereich mögliche Umnutzungen der zuvor gewerblich genutzten Gebäude insbesondere im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, zulässiger Emissionen sowie auch der Erschließung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes verbindlich festgelegt. Weiter liegt eine gutachterliche Stellungnahme aus dem Jahr 2012 über die geruchstechnische Untersuchung sowie Ermittlung der Ammoniakmissionen des landwirtschaftlichen Betriebes vor, welche als Ergebnis bereits für den angrenzenden Nahbereich eine Verträglichkeit weit unterhalb der Grenzwerte belegt.

Die Artenschutzproblematik sei angesichts der Bedrohtheit der hier in Rede stehenden Arten und der vollständigen Beseitigung ihrer Brutplätze nicht ausreichend erfasst.

Nach Vorgabe durch den Landkreis Emsland ist eine artenschutzrechtliche Einschätzung durch einen Fachgutachter erstellt worden. Insbesondere sollte geprüft werden, inwieweit die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen geschützter Arten, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) durch die geplante Umnutzung der vorhandenen Gebäudestrukturen erfüllt werden könnten. Der Gutachter hat im Ergebnis Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die im Bebauungsplan übernommen wurden.

Weiter wird vorgetragen, dass der in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erhobene Einwand lediglich mit dem Hinweis auf die Wettbewerbsneutralität des Bauplanungsrechts zurückgewiesen worden sei. Es wird darauf abgestellt, dass dem einzelnen Gewerbetreibenden kein Konkurrenzschutz zusteht und Wettbewerbsinteressen keine Belange der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung seien, an denen sich die Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 3 BauGB allein auszurichten hätte. Zwar ergebe sich insbesondere aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts im Grundsatz, dass der einzelne Gewerbetreibende keinen Abwehranspruch gegen eine Wettbewerbsverschlechterung hat und sein diesbezügliches Interesse nicht schutzwürdig ist, weil er mit Konkurrenz immer rechnen muss. Insoweit sei die Rechtsprechung richtig wiedergegeben. Jedoch sei die hiesige Situation anders zu bewerten, die eine besonders sorgfältige Abwägung erfordere. Weiter wird in der Stellungnahme mit Bezug auf die Rechtsprechung ein Abwägungsfehler unterstellt, weil die geltend gemachten und bekannten wettbewerblichen Belange mit einem pauschalen Hinweis auf den Regelfall als nicht erheblich zurückgewiesen wurden. Ein weiterer Aspekt, aus dem sich die städtebauliche Relevanz ergeben soll, wird auch unter Bezugnahme der Rechtsprechung in der Stellungnahme ausgeführt.

Der in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachte Einwand ist in seiner Formulierung als ein nicht schutzwürdiger Belang nicht in die Abwägung eingestellt worden. Denn nach Kommentierung des BauGB hat der einzelne Gewerbetreibende keinen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird.

Wie in der Begründung dargelegt, beabsichtigt die Stadt Meppen, „das Gewerbegebiet Nödike westlich der Liebigstraße und südlich der Schwefinger Straße zu erweitern. Die Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. In der Begründung wird zwar ausgeführt, dass beabsichtigt ist, die vorhandenen Gebäude des Höfthofes zum Sport- und Wellnesspark umzunutzen, gleichwohl handelt es sich hier um eine Angebotsplanung.

Beim Angebotsbebauungsplan wird nicht ein bestimmtes Vorhaben geplant, sondern über die Festsetzung von Baugebieten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines oder mehrerer Vorhaben geschaffen.

Hier wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, in dem gem. § 8 Abs. 2 BauNVO unterschiedliche gewerbliche Betriebe und Nutzungen zulässig sind. Die in der Begründung dargelegte Nutzung als Sport- und Wellnesspark ist exemplarisch zu sehen, zulässig sind auch andere gewerbliche Nutzungen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Vor diesem Hintergrund wird der vorgebrachte Einwand und das Interesse, vor wirtschaftlicher Konkurrenz bewahrt zu bleiben, nicht als „städtebaulich erheblicher“ Belang in der Abwägung berücksichtigt. Ein Abwägungsfehler ist insofern nicht zu erkennen. Die angesprochene Rechtsprechung bezieht sich auf die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen und ist auf ein Gewerbegebiet, das Gegenstand vorliegender Bauleitplanung ist, nicht übertragbar.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind der Verlust von Biotoptypen, Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen enthalten eine externe Kompensation im Flächenpool Hunfeld – Loofkamp - Beekwiesen der Stadt Meppen.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan durch externe Kompensation reagiert werden.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan auf der Grundlage der Ermittlung und Bilanzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt mit einer externen Kompensation.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gewerbegebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind

Der Rat der Stadt Meppen hat den Bebauungsplan im festgesetzten Geltungsbereich einschließlich den Umweltbericht und die weiteren Teile sowie die erarbeitete Abwägung in seiner Sitzung am 08.06.2017 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:
Meppen, im Juni 2017
Stadt Meppen
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrage

gez. Büring, Dipl.-Geogr.