

Stadt Meppen

Landkreis Emsland



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 57.6

der Stadt Meppen,

Baugebiet:

„Gewerbegebiet Nödike – Höftehof Teil I“

Satzung, Juni 2017

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung

A 1. Plangebiet	4
A 2. Ziele und Zwecke der Planung	5
A 3. Planungsvorgaben und Bindungen.....	5
A 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	5
A 3.2 Flächennutzungsplan und Bebauungspläne	6
A 3.3 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung/ Europäische Vogelschutzgebiete	6
A 3.4 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP).....	7
A 4. Inhalte der Planung	8
A 4.1 Planungskonzept.....	8
A 4.2 Art der baulichen Nutzung	9
A 4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	11
A 4.4 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung.....	11
A 4.5 Verkehrliche Erschließung.....	12
A 5. Schall- und Immissionsschutz.....	12
A 6. Eingriff in Natur und Landschaft.....	13
A 7. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen, Oberflächenwasser, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung	15
A 8. Hinweise.....	17
A 8.1 Kampfmittel und Altablagerungen.....	17
A 8.2 Abfallentsorgung	18
A 8.3 Denkmalschutz.....	18
A 8.4 Schießlärm	18
A 8.5 Artenschutz	18
A 8.6 Widmungsverfügung.....	19
A 9. Beteiligungsverfahren.....	19
A 9.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	19
A 9.2 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden.....	25
A 10. Städtebauliche Werte	35

Teil B: Umweltbericht

B 1. Einleitung	36
B 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	36
B 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	36
B 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	39
B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale....	39
B 2.1.1 Schutzgut Mensch	39
B 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	40

B 2.1.3	Schutzgut Boden	42
B 2.1.4	Schutzgut Wasser.....	43
B 2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	44
B 2.1.6	Schutzgut Landschaft	44
B 2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	45
B 2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	45
B 2.1.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	46
B 2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	46
B 2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	46
B 2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	46
B 2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	46
B 2.3.1	Bestandserfassung, Eingriffsbilanzierung und Nachweis der Kompensation.....	46
B 2.3.2	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen.....	56
B 2.3.3	Schutzgut Mensch	56
B 2.3.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	57
B 2.3.5	Schutzgut Boden	58
B 2.3.6	Schutzgut Wasser.....	59
B 2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	59
B 3	Zusätzliche Angaben.....	60
B 3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	60
B 3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	61
B 3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	61
 Teil C: Verfahrens begleitende Angaben		
C 1.	Gesetzliche Grundlagen	63
C 2.	Verfahrensvermerke	64

Anlagen:

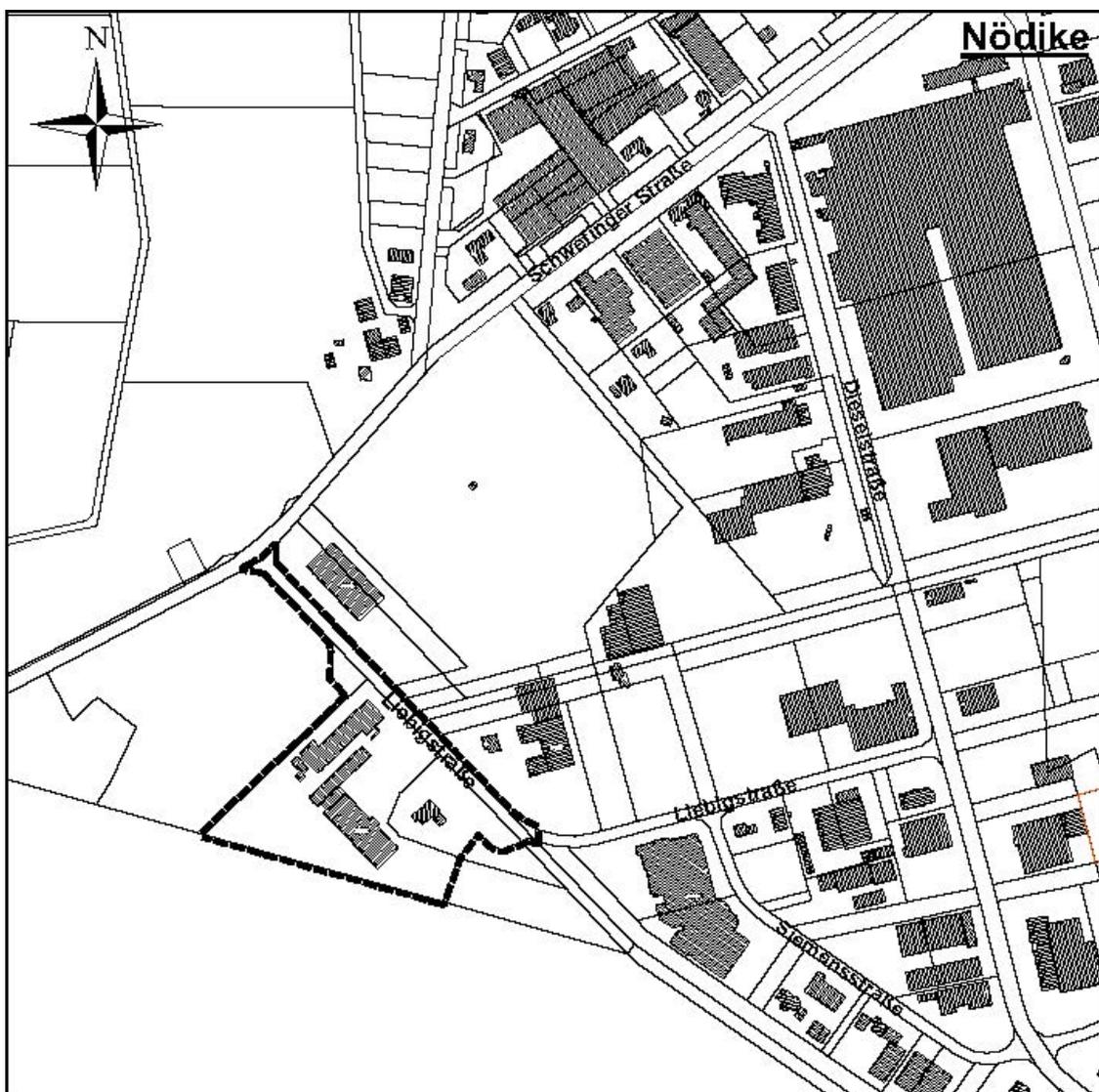
1. Artenschutzrechtliche Stellungnahme
2. Biotoptypenkartierung
3. Schalltechnischer Bericht

Teil A: Begründung

A 1. Plangebiet

Das Plangebiet grenzt westlich an das Gewerbe- und Industriegebiet Nödike. Nord-östlich des Plangebietes befindet sich innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes Nödike eine Reithalle, östlich die Gebäude der Waldreitschule Breitenbergen. Daran schließen östlich Gewerbebetriebe an. Im Süden und Nordwesten grenzt Wald an das Plangebiet.

In dem folgenden Lageplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57.6, Teil I, dargestellt.



Lageplan Bebauungsplan Nr. 57.6, Teil I

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan wird eine Katasterunterlage im Maßstab 1:1.000 verwendet.

A 2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Meppen beabsichtigt, das Gewerbegebiet Nödike westlich der Liebigstraße und südlich der Schwefinger Straße zu erweitern. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im ersten Schritt soll Planungsrecht für die Umnutzung des Höftehofes geschaffen werden. Der Höftehof ist ein ehemaliger Reiterhof, bei den Gebäuden handelt es sich um eine Reithalle, einen Seitentrakt mit Pferdeboxen, eine offene Scheune, die in Teilbereichen ebenfalls Pferdeboxen enthält sowie ein Wohnhaus. Nun ist vorgesehen, die derzeit nur teilweise genutzten, gut erhaltenen Gebäude zu einem Sport-/ Fitnesspark umzunutzen. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Um möglichst zeitnah Planungsrecht für die Umnutzung zu schaffen, wird zunächst nur der eigentliche Höftehof überplant. Gleichwohl handelt es sich hier um eine Angebotsplanung. 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. Die derzeit vorgesehene Nutzung als Sport-/ Fitnesspark kann exemplarisch gesehen werden, andere gewerbliche Nutzungen sind ebenfalls zulässig.

Im nächsten Schritt sollen die nordwestlich des Höftehofes gelegenen, im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Flächen im Bebauungsplan Nr. 57.7 „Gewerbegebiet Nödike, Höftehof-Teil II“ als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, um weitere Gewerbeflächen vorhalten zu können. Das Gewerbegebiet Nödike ist für kleine und mittelständische Unternehmen und Handwerksbetriebe konzipiert, die sich vorzugsweise in stadt- und kundennahen kleinstrukturierten Gewerbegebieten ansiedeln. Außerdem generieren sich durch die Nachbarschaft der Betriebe nicht unerhebliche Synergieeffekte. In Nödike stehen jedoch nur noch wenige Flächen zur Verfügung. Die Erweiterungsfläche nach Westen lässt aufgrund der bisherigen Entwicklung des Gewerbegebietes Nödike eine kurzfristige Vermarktung erwarten.

A 3. Planungsvorgaben und Bindungen

A 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Landesraumordnungsprogramm und im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland ist die Stadt Meppen als Mittelzentrum ausgewiesen. Im Landesraumordnungsprogramm werden folgende Zielaussagen getroffen:

Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll u. A. auf regionales Wachstum, regionalen Ausgleich und Zusammenhalt zielen. In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Stand-

ortspotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen. Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebinden sein.

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um u. A. insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können sowie die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Das RROP trifft ergänzend folgende Aussagen:

Als Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten werden bestimmt u.a. der mittelzentrale Standort Meppen. An diesen Standorten ist ein entsprechendes Angebot an Arbeitsstätten zu sichern und zu entwickeln.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2010 ist das Plangebiet als Bereich mit vorhandener Bebauung/ bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt. Im Textteil ist beschrieben, dass „zum zentralen Siedlungsgebiet die mit dem jeweiligen zentralörtlichen Standort zusammenhängenden Siedlungsflächen gehören, auf der Grundlage des nachrichtlich dargestellten vorhandenen oder bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereichs“.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

A 3.2 Flächennutzungsplan und Bebauungspläne

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für die Fläche des Plangebiets eine gewerbliche Baufläche dar. Damit weicht die vorliegende Planung nicht von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ab und das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird beachtet.

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor, es befindet sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Im Osten grenzt das Plangebiet an das Gewerbe- und Industriegebiet Nödike und an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 57 und 94, die hier Gewerbegebiete festsetzen.

A 3.3 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung/ Europäische Vogelschutzgebiete

Durch die Planung wird kein FFH- oder Vogelschutzgebiet berührt, d.h. Flächen eines FFH-oder Vogelschutzgebietes werden nicht überplant. Ca. 1 km nordwestlich

des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Ems“ (2809-331). Aufgrund der Entfernung wird nicht von einer Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ausgegangen.

A 3.4 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Zur Einschätzung möglicher Vorkommen geschützter Tierarten wurde am 06.09.2016 von einem Fachgutachter eine Ortsbegehung durchgeführt. Alle frei zugänglichen Gebäudestrukturen und Gehölze im unmittelbaren Planbereich wurden kontrolliert und intensiv auf Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäischen Vogelarten und Fledermäusen kontrolliert.

Bei dem Gebäudekomplex handelt es sich insgesamt um eine moderne und gut erhaltene Gebäudestruktur mit wenigen Einflugmöglichkeiten oder Spalten. Dachüberstände und Verschalungen sind i.d.R. gut abgedichtet und bieten vergleichsweise wenige Brut- oder Quartiermöglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse. Die Lüftungsziegel in den Dächern sind mit Lochblechen verschlossen. Es handelt sich bei den Gebäuden um eine große Reithalle, einen Seitentrakt mit zahlreichen Pferdeboxen, von denen einige noch genutzt werden, sowie eine große offene Scheune, die in Teilbereichen ebenfalls Pferdeboxen enthält.

Im Zuge der Gebäudekontrolle wurden in den Stallungen mit Pferdeboxen insgesamt mindestens 10 „frische“ Rauchschwabennester gefunden, so dass von einem Brutbestand von etwa 10 Paaren dieser Art ausgegangen werden kann. Weiterhin wurden einige Haussperlinge beobachtet. Brutplätze konnten – auch bedingt durch die Jahreszeit – nicht festgestellt werden. Es muss allerdings davon ausgegangen werden dass einzelne Brutpaare dieser Art an den Gebäuden brüten. Gleiches gilt für den Star, der als vereinzelter Brutvogel an entsprechenden Gebäuden zu erwarten ist. Als weitere Brutvogelarten konnten die Ringeltaube mit mehreren, z.T. älteren Nestern sowie die Amsel mit einem älteren Nest in der offenen Scheune dokumentiert werden.

Im Zuge der Gebäudekontrolle konnten keine Hinweise auf Vorkommen von Eulenarten (insbesondere Schleiereule) erbracht werden. Es wurden weder Kotspuren noch Gewölle gefunden, so dass eine Besiedlung der Gebäude durch Eulen zum jetzigen Zeitpunkt sicher ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen der Gebäudekontrolle sowie der Ausflugzählung konnten keine Hinweise auf Fledermausquartiere in den Gebäuden sowie den unmittelbar angrenzenden Gehölzen erbracht werden. Sämtliche Dachbodenbereiche wurden abgesucht und es wurden weder Kotspuren von Fledermäusen noch Fraßreste wie z.B. Falterflügel gefunden. Im Zuge der Ausflugzählung tauchten einzelne jagende Zwergfledermäuse und Große Abendsegler im Umfeld der Hofstelle auf, die ihre Quartiere aber im weiteren Umfeld hatten. Insgesamt kann ausgeschlossen werden, dass die von der geplanten Umnutzung betroffenen Gebäude größere, regelmäßige Fledermausquartiere beherbergen. Denkbar ist aber eine zeitweise Nutzung von Einzeltieren vor allem in den Sommermonaten. Vor dem Hintergrund der geplanten Umnutzung der bestehenden Gebäude am „Höftehof“ sind vor allem die Brutvorkommen der europäischen Vogelarten Rauchschalbe, Haussperling und Star relevant. Im Zuge der notwendigen Baumaßnahmen muss vermieden werden, dass Individuen oder Entwicklungs-

formen (Altvögel, Jungvögel, Eier) der genannten Arten getötet werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Dies kann am einfachsten durch eine Bauzeitenbeschränkung erreicht werden, indem Baumaßnahmen in der Brutzeit der Arten (15.03 bis 15.08) ausgeschlossen werden. Sofern dies aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist, ist durch eine Umweltbaubegleitung zu gewährleisten, dass im Zuge der Umbaumaßnahmen keine Individuen oder Entwicklungsformen der Vogelarten getötet werden.

Sofern im Zuge der konkreten Planungen Gehölze überplant und entfernt werden sollen, hat dies zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und Fledermäusen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zu erfolgen.

Da die festgestellten Vogelarten Rauchschwalbe, Haussperling und Star günstige Brutplätze teilweise über Jahre immer wieder benutzen, kommt es durch die geplante Umnutzung der aktuell für die Vögel zugänglichen Stallungen vermutlich zu einer dauerhaften Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der genannten Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Dieser Verlust muss entsprechend ausgeglichen werden. Hierzu sind geeignete Nisthilfen für die Arten Rauchschwalbe (ca. 15 Stück), Haussperling (ca. 8 Stück) und Star (ca. 5 Stück) an passenden Stellen im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Dabei haben die Nisthilfen für Rauchschwalben spezielle Ansprüche und müssen möglichst innerhalb von offenen Gebäuden im näheren Umfeld angebracht werden. Im März 2017 sind dementsprechend 15 Nistkästen in der vom Fachgutachter empfohlenen Reithalle des Reit- und Fahrvereins, die sich in Nähe des Plangebietes befindet, angebracht worden. Star und Haussperling können auch nach Durchführung von Baumaßnahmen durch entsprechende Nisthilfen im Plangebiet wieder angesiedelt werden.

A 4. Inhalte der Planung

A 4.1 Planungskonzept

Wie bereits erwähnt, beabsichtigt die Stadt Meppen, das Gewerbegebiet Nödike im Westen südlich der Schwefinger Straße zu erweitern. Die ca. 2,6 ha große Fläche ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Hier befindet sich der ehemalige Reiterhof „Höftehof“, der zu einem Sport- und Wellnesspark umgenutzt werden soll. Um für die Umnutzung zeitnah Planungsrecht zu schaffen, soll im ersten Schritt der Bebauungsplan zunächst nur für den Höftehof aufgestellt werden. Als Angebotsplanung sind aber auch weitere gewerbliche Nutzungen gem. § 8 BauNVO zulässig, es handelt sich hier um die Erweiterung des Gewerbegebietes Nödike. Aufgrund der bestehenden bzw. geplanten gewerblichen Nutzungen in Nödike wird im Plangebiet gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt und orientiert sich damit an den Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplangebieten. Im nächsten Schritt soll eine ca. 4 ha große Fläche nordwestlich des Höftehofes, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, im Bebauungsplan Nr. 57.7 „Gewerbegebiet Nödike, Höftehof-Teil II“ als Gewerbegebiet ausgewiesen

werden. Das Gewerbegebiet Nödike ist für kleine und mittelständische Unternehmen und Handwerksbetriebe konzipiert, die sich vorzugsweise in stadt- und kundennahen kleinstrukturierten Gewerbegebieten ansiedeln. Außerdem generieren sich durch die Nachbarschaft der Betriebe nicht unerhebliche Synergieeffekte. In Nödike stehen jedoch nur noch wenige Flächen zur Verfügung. Die Erweiterungsfläche nach Westen lässt aufgrund der bisherigen Entwicklung des Gewerbegebietes Nödike eine kurzfristige Vermarktung erwarten.

A 4.2 Art der baulichen Nutzung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung des Gewerbegebietes Nödike. Aufgrund der bestehenden bzw. geplanten gewerblichen Nutzungen wird im Plangebiet gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt und orientiert sich damit an den Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplangebieten. Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungsarten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Damit ist der im Plangebiet vorgesehene Sportpark als Gewerbebetrieb allgemein zulässig.

Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in Meppen werden entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Meppen gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Warensortimenten ausgeschlossen.

Innenstadtrelevante Warensortimente sind Warengruppen, die sich durch einen geringen Flächenanspruch, eine Nachfrage im Zusammenhang mit anderen typischen Innenstadtnutzungen und einen problemlosen Transport auszeichnen. Auch nahversorgungsrelevante Sortimente sind dieser Kategorie zuzuordnen. Als nahversorgungs- und innenstadtrelevante Warensortimente gelten Einzelhandelsbetriebe folgender Warenbereiche:

- Lebensmittel, Reformwaren
- Getränke, Tabakwaren
- Drogerie-/ Parfümeriewaren
- Pharmazeutische Artikel
- Sanitärwaren
- Blumen-/ Zimmerpflanzen
- Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren
- Spielwaren, Bastelbedarf
- Bekleidung, Wäsche / Miederwaren
- Schuhe, Lederwaren

- Sportbekleidung, Sportschuhe
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik
- Leuchten / Lampen
- Ton-/ Bildträger
- Computer und Zubehör
- Telefone / Telefonzubehör
- Fotoartikel
- Glas, Porzellan, Keramik (GPK); Geschenkartikel, Haushaltswaren, Kunst, Kunstgewerbe
- Kurzwaren, Handarbeitsartikel, Wolle, Stoffe
- Optikartikel, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck
- Musikalien, Musikinstrumente

Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage der Empfehlungen aus dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2010. In dem Gutachten wird zum Schutz des innerstädtischen Versorgungszentrums und der Nahversorgungszentren empfohlen, den Ausschluss der betreffenden Warensortimente außerhalb der Versorgungszentren in Bebauungsplänen festzusetzen. Abweichend davon sind angegliederte Verkaufsräume von Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben der eigenen Branchen mit nicht mehr als 100 qm zulässig. Die von dieser Regelung im Bebauungsplan ausgenommenen, den Gewerbebetrieben angegliederten Verkaufsräume mit bis zu 100 m² Verkaufsfläche wirken sich nicht negativ auf den Bereich der Innenstadt aus, so dass durch eine Ansiedlung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes die Entwicklungsziele der Stadt Meppen als nicht gefährdet angesehen werden können.

In nicht innenstadtrelevanten Warenbereichen sind angegliederte Verkaufsräume auch über 100 m² zulässig

Die Öffnung der Gewerbegebietserweiterung für Einzelhandel aller Art würde zu Wettbewerbsverzerrungen führen. Die Grundstücke in dem Plangebiet werden von der Stadt aus Gründen der Gewerbeförderung zu stark subventionierten Preisen verkauft. Die Kosten für die notwendigen Erschließungsanlagen (Straßen, Beleuchtung etc.) werden nicht auf die Anlieger umgelegt. Darüber hinaus bestehen in den Gewerbegebieten, anders als im Bereich der Innenstadt, nur sehr geringe gestalterische und damit kostengünstigere Anforderungen an die Gebäude. Die Ansiedlung innenstadttypischer Einzelhandelsbetriebe in dem Gewerbegebiet würde außerdem zu einer Gemengelage und damit verbundenen Nutzungskonflikten mit emittierenden Unternehmen führen, die die Aktivitäten der Gewerbebetriebe einschränkt.

Des Weiteren werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass sich hier Vergnügungsstätten wie Diskotheken und Spielhallen niederlassen. Die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Vergnügungsstätten würden sich ungünstig auf die Vermarktungsmöglichkeiten und die benachbarten Gewerbebetriebe auswir-

ken. Das Gewerbegebiet soll in erster Linie der Ansiedlung mittelständischer Unternehmen dienen.

Zwecks Sicherstellung des erforderlichen Lärmschutzes an schützenswerten Immissionspunkten in der Umgebung des Plangebietes werden Emissionskontingente LEK festgesetzt.

A 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelungen. Sie bestimmt damit auch den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft. Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Damit wird der gem. § 17 BauNVO für Gewerbegebiete zulässige Höchstwert von 0,8 unterschritten. Der festgesetzte Wert ist jedoch für das geplante Vorhaben ausreichend.

Die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen, befestigten Aufenthaltsflächen und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, offenporiges Ökopflaster, Rasensteine, Schotterrassen o. Ä.) befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet. Hierdurch wird gewährleistet, dass unbelastetes Oberflächenwasser besser versickern kann. Gleichzeitig wird die in § 19 (4) BauNVO formulierte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 50 v.H. für Garagen und Nebenanlagen jedoch nicht weiter eingeschränkt. Damit ist für solche Anlagen eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 (Kappungsgrenze) zulässig.

Um im Plangebiet eine konkrete Höhenentwicklung der Gebäude, insbesondere im Hinblick auf die freie Landschaft zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 2 und die Höhenbegrenzung der Gebäude auf maximal 12,00 m begrenzt. Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen ist die Straßenoberfläche der nächst gelegenen Erschließungsstraße.

Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise mit vorspringenden Bauteilen (Erker, Windfang usw.) um bis zu 1,0 m, höchstens jedoch um 1 % der Grundstücksfläche überschritten werden. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird eine dem Charakter der Umgebung entsprechende Bebauung ermöglicht. Die großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauherren die erforderliche Gestaltungsfreiheit bei der Nutzung der Baugrundstücke.

A 4.4 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Als örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung wird aufgenommen, dass Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zugelassen sind. Ausgenommen hiervon sind einzelne, einheitlich gestaltete Hinweisschilder, die gruppenweise zusammengefasst sind. Damit wird die Zulässigkeit von Werbung auf die Stätte der Leistung beschränkt.

Fremdwerbungen sind unzulässig. Damit wird gewährleistet, dass die ansässigen Betriebe durch die Übersichtlichkeit der Werbeanlagen hervorgehoben und in ihrer Wirkung gestärkt werden.

A 4.5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt ausschließlich über die Schwefinger Straße und die von ihr abgehenden Liebigstraße. Eine Erschließung aus Richtung Süden über die Liebigstraße ist nicht vorgesehen. Die Aufstellung eines Pollers/Pfostens soll das Durchfahren der Liebigstraße für den KFZ-Verkehr verhindern, da zu befürchten ist, dass sich ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch das Gewerbegebiet zur Bundesstraße 70 ergeben wird. Der zurzeit im Bereich der Reithalle vorhandene Sperrpfosten soll zu diesem Zweck Richtung Südosten in den Bereich der Grundstückszufahrten Liebigstraße 16 und 17 verlegt werden.

Aufgrund der Sperrung der Liebigstraße für den Durchfahrtsverkehr ist die Anlage von zwei Wendeanlagen vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Des Weiteren ist vorgesehen, entlang der Liebigstraße innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche einen Reiterweg anzulegen, der durch eine Hecke von der Fahrbahn getrennt wird. Damit werden die Belange und der Schutz der von den angrenzenden Reithallen kommenden Reiter, zum südlich und westlich angrenzenden Waldgebiet möchten, durch die vorgesehene Anlage eines Reiterweges sowie durch das Verhindern der Durchfahrt der Liebigstraße in ausreichendem Maß beachtet.

A 5. Schall- und Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die zu erwartende Gewerbelärmsituation durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes an der benachbarten Wohnbebauung zu ermitteln und zu beurteilen. Dabei wurde der vorgesehene zweite Teilabschnitt (Bebauungsplan Nr. 57.7 „Gewerbegebiet Nödike – Höftehof Teil II) bereits berücksichtigt. Es sollen zwei unabhängige Bebauungspläne Nr. 57.6 und Nr. 57.7 aufeinander grenzende Teilflächen aufgestellt werden, wobei hier die Ergebnisse für den Bebauungsplan Nr. 57.6 maßgeblich sind.

Zur Sicherstellung eines vorsorgenden Lärmimmissionsschutzes für die geplanten Gewerbegebietsflächen werden Emissionskontingente LEK dimensioniert, welche in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen sind. Dadurch wird gewährleistet, dass das Plangebiet keine unzulässigen Immissionen im Bereich der Nachbarschaft beitragen kann. Dabei wurden die nordöstlich und östlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebiete pauschal als Gewerbelärmvorbelastung berücksichtigt. Die Zusatzbelastung durch das neue Plangebiet wurde so dimensioniert, dass es keinen relevanten zusätzlichen Lärmbeitrag im Sinne der TA Lärm liefert.

Im Ergebnis sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche das angegebene Emissionskontingent LEK= 65/50 dB(A) pro m² tags/nachts nach DIN 45691 weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreitet.

Geruchsimmissionen aus tierhaltenden Betrieben

Das Plangebiet befindet sich westlich angrenzend an das Gewerbegebiet Nödike, südlich der Schwefinger Straße. Es liegt zwar innerhalb des Immissionsschutzradius eines landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes. Auf dem Betrieb, der etwa 420 m westlich vom Plangebiet liegt, werden Mastbullen und Mastschweine gehalten. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Meppen ist das Plangebiet jedoch bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich insofern um eine Umnutzung innerhalb einer gewerblichen Baufläche. Eine Beeinträchtigung ist daher nicht zu befürchten. Ein Gutachten ist nicht erforderlich.

Immissionen durch die WTD

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Sonstige Immissionen

Weitere Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken bzw. von dem Plangebiet ausgehen, sind nicht erkennbar.

A 6. Eingriff in Natur und Landschaft

Im Teil B der Begründung wird in dem Umweltbericht die Eingriffsregelung abgehandelt. Als Ergebnis bleibt Folgendes festzuhalten:

Durch die Planung werden Eingriffe in die Natur und Landschaft verursacht. Es werden weitere Verkehrsflächen versiegelt, Gebäude errichtet und Bereiche gepflastert.

Im Umweltbericht wird unter der Ziffer B 2.3 auf die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen eingegangen. Neben der Bestandsaufnahme wird dort in einer Eingriffsbilanzierung der Umfang des Eingriffes dargestellt und unter Berücksichtigung der im Plan-

gebiet vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen das verbleibende Defizit ermittelt. Dabei ist auch auf die den einzelnen Biotoptypen zugeordneten Wertfaktoren eingegangen und deren Einstufung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages dargelegt worden.

Im vorliegenden Fall wird der noch erforderliche Ausgleich im Flächenpool „Hunfeld – Loofkamp - Beekwiesen“ ausgeglichen. Die Fläche steht im Eigentum der Stadt. Aus Sicht der Natur und des Klimaschutzes hält die Stadt Meppen im vorliegenden Fall einen kompletten Ausgleich des verbleibenden Defizits für richtig und notwendig.

Bei einer anrechenbaren Aufwertung von 2 Werteinheiten/m² sind 10.680 m² anzurechnen. Auf die näheren Ausführungen im Umweltbericht unter der vorgenannten Ziffer wird verwiesen.

Darüber hinaus ist eine artenschutzrechtliche Einschätzung und Stellungnahme erstellt worden. Dabei wurde insbesondere geprüft, 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. Eine mögliche Betroffenheit kann vorab aufgrund der vorhandenen Strukturen und vor dem Hintergrund der Planung (Umnutzung vorhandener Gebäudestrukturen) auf die Tiergruppen Brutvögel und Fledermäuse beschränkt werden.

Zur Einschätzung möglicher Vorkommen geschützter Tierarten wurde am 06.09.2016 eine Ortsbegehung durchgeführt.

Hier bleibt als Ergebnis festzuhalten, dass vor dem Hintergrund der geplanten Umnutzung der bestehenden Gebäude am „Höfthof“ vor allem die Brutvorkommen der europäischen Vogelarten Rauchschwalbe, Haussperling und Star relevant sind. Im Zuge der notwendigen Baumaßnahmen muss vermieden werden, dass Individuen oder Entwicklungsformen (Altvögel, Jungvögel, Eier) der genannten Arten getötet werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Dies kann am einfachsten durch eine Bauzeitenbeschränkung erreicht werden, indem Baumaßnahmen in der Brutzeit der Arten (15.03 bis 15.08) ausgeschlossen werden. Sofern dies aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist, ist durch eine Umweltbaubegleitung zu gewährleisten, dass im Zuge der Umbaumaßnahmen keine Individuen oder Entwicklungsformen der Vogelarten getötet werden.

Sofern im Zuge der konkreten Planungen Gehölze überplant und entfernt werden sollen, hat dies zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und Fledermäusen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zu erfolgen.

Da die festgestellten Vogelarten Rauchschwalbe, Haussperling und Star günstige Brutplätze teilweise über Jahre immer wieder benutzen, kommt es durch die geplante Umnutzung der aktuell für die Vögel zugänglichen Stallungen vermutlich zu einer dauerhaften Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der genannten Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Dieser Verlust muss entsprechend ausgeglichen wer-

den. Hierzu sind geeignete Nisthilfen für die Arten Rauchschwalbe (ca. 15 Stück), Haussperling (ca. 8 Stück) und Star (ca. 5 Stück) an passenden Stellen im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Dabei haben die Nisthilfen für Rauchschwalben spezielle Ansprüche und müssen möglichst innerhalb von offenen Gebäuden im näheren Umfeld angebracht werden. Im März 2017 sind dementsprechend 15 Nistkästen in der vom Fachgutachter empfohlenen Reithalle des Reit- und Fahrvereins, die sich in Nähe des Plangebietes befindet, angebracht worden. Die Nisthilfen für Star und Haussperling können auch nach Durchführung von Baumaßnahmen durch entsprechende Kästen im Plangebiet wieder angesiedelt werden.

Die vorgenannten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden und sind bei der Umsetzung zu beachten.

Den Belangen von Natur und Landschaft ist damit ausreichend Rechnung getragen. Weitergehende Eingriffe, die einer Kompensation bedürfen, sind nicht erkennbar.

A 7. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen, Oberflächenwasser, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Im Zuge der Bebauungsplanrealisierung ist frühzeitig mit den Versorgungsunternehmen Kontakt aufzunehmen, damit insbesondere die Verkabelung und die Leitungsverlegung rechtzeitig geplant und koordiniert werden kann. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Leitungen Rücksicht zu nehmen. Schachtarbeiten in der Nähe von Leitungen sind von Hand auszuführen. Eventuell erforderliche Verlegungen der Versorgungseinrichtungen sind rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abzusprechen. Leitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.

Die Grundstücke des Plangebietes sind an die zentrale Wasserversorgung, die durch die Stadtwerke Meppen erfolgt, anzuschließen. Für die Versorgungsleitungen werden geeignete und ausreichende Trassen im Straßenseitenraum zur Verfügung gestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Westnetz GmbH. Zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie ist der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Die Grundstückseigentümer haben sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Westnetz GmbH in Verbindung zu setzen und den Leistungsbedarf bekanntzugeben. Ebenso ist die Westnetz GmbH rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu informieren, damit das Versorgungsnetz geplant werden kann. Alle Arbeiten in der Nähe der Westnetz-Versorgungseinrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Eventuell erforder-

liche Umverlegungsmaßnahmen sind mit der Westnetz GmbH rechtzeitig abzustimmen. Anpflanzungen sowie alle Erdarbeiten einschließlich Geländeaufhöhungen und –abtragungen im Näherungsbereich der Versorgungsleitungen sind zwingend abzustimmen. Es ist sicherzustellen, dass die geltenden Richtlinien und Sicherheitsbestimmungen für Arbeiten in Leitungsnähe und Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände etc. beachtet werden. Falls bei Erschließung dieses Baugebietes auch eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, ist die Westnetz rechtzeitig darüber zu informieren, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und für die Straßenbeleuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden kann.

Die Gasversorgung erfolgt durch die EWE Netz GmbH. Bevor die Grundstücke zur Bebauung freigegeben werden, ist dafür zu sorgen, dass die Versorgungsträger in der zur Verfügung gestellten Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u. a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzeln Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung der Anlagen der EWE NETZ GmbH ist unzulässig. Weiter bittet die EWE Netz GmbH um Einbeziehung und frühzeitige Beteiligung in weitere Planungen. Sollten Anpassungen an Anlagen, wie z.B. Änderung, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort oder andere Betriebsarbeiten erforderlich werden, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE Netz GmbH zu erstatten, es sei denn, der Vorhabenträger und die EWE Netz GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt bei Bedarf durch den zuständigen Telekommunikationsträger. Die ggf. erforderliche Verlegung bzw. Sicherung oder Änderung im Plangebiet befindlicher Telekommunikationslinien ist rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Es ist darauf hinzuwirken, das Plangebiet mit einer zeitgemäßen, ausreichenden Breitbandversorgung zu versehen. Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Es wird darum gebeten, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet

der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser ist richtliniengemäß zu versickern. Die befestigten Außenflächen der Baugrundstücke sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Fläche selbst oder im unbefestigten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist. Zur Gewährleistung des ausreichenden Versickerungsvolumens bei Oberflächenwasserspitzen werden grundstücksbezogen zusätzliche Rückhalteanlagen empfohlen (z.B. Zisterne, Wasserbecken).

Die Schmutzwasserentsorgung soll mit Anschluss an die vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation erfolgen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit Entsorgungsfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und Wendepunkte (Minstdurchmesser 18 m) zu gewährleisten. Sofern in Einzelfällen ein ausreichend dimensionierter Wendepunkt nicht angelegt werden kann, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrende Straße zur Abfuhr bereitstellen. Die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und dem Bereitstellungsort der Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen dürfen ein vertretbares Maß (i.d.R. < 80m) nicht überschreiten.

A 8. Hinweise

A 8.1 Kampfmittel und Altablagerungen

Altablagerungen sowie Rüstungsaltslasten sind im Plangebiet und in der Nähe nicht bekannt.

Dem Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover vom 05.01.2017 ist zu entnehmen, dass in dem im Bebauungsplan kenntlich gemachten Bereich keine genauen Aussagen möglich sind, da der Bereich im Wald lag. Es sind jedoch Bombentrichter und Bodenverfärbungen erkennbar. Aussagen über Blindgängerverdachtspunkte können nicht getroffen werden. Daher ist davon auszugehen, dass noch Kampfmittel vorhanden sein können, von denen eine

Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden in den kenntlich gemachten Bereich Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass im gesamten Plangebiet Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht vorzunehmen sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen, umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

A 8.2 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

A 8.3 Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Meppen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

A 8.4 Schießlärm

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

A 8.5 Artenschutz

Es sind vor allem die Brutvorkommen der europäischen Vogelarten Rauchschwalbe, Haussperling und Star relevant. Im Zuge der notwendigen Baumaßnahmen muss vermieden werden, dass Individuen oder Entwicklungsformen (Altvögel, Jungvögel, Eier) der genannten Arten getötet werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Dies kann am einfachsten durch eine Bauzeitenbeschränkung erreicht werden, indem Baumaßnahmen in der Brutzeit der Arten (15.03 bis 15.08) ausgeschlossen werden. Sofern

dies aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist, ist durch eine Umweltbaubegleitung zu gewährleisten, dass im Zuge der Umbaumaßnahmen keine Individuen oder Entwicklungsformen der Vogelarten getötet werden.

Da die festgestellten Vogelarten Rauchschwalbe, Haussperling und Star günstige Brutplätze teilweise über Jahre immer wieder benutzen, kommt es durch die geplante Umnutzung der aktuell für die Vögel zugänglichen Stallungen vermutlich zu einer dauerhaften Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der genannten Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Dieser Verlust muss entsprechend ausgeglichen werden. Hierzu sind geeignete Nisthilfen für die Arten Rauchschwalbe (ca. 15 Stück), Haussperling (ca. 8 Stück) und Star (ca. 5 Stück) an passenden Stellen im räumlichen Zusammenhang anzubringen.

Sofern im Zuge der konkreten Planungen Gehölze überplant und entfernt werden sollen, hat dies zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und Fledermäusen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zu erfolgen.

A 8.6 Widmungsverfügung

Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird gem. § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.

A 9. Beteiligungsverfahren

A 9.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 19.10. bis zum 18.11.2016 statt. Es sind Hinweise und Anregungen verschiedener Behörden eingegangen, die wie folgt abgewogen wurden und in die weitere Planung entsprechend einfließen:

Der FB Wasser und Bodenschutz, Abfallwirtschaft, Abt. Abfallentsorgung des Landkreises Emsland bittet um Übernahme folgender textlicher Formulierung zur Abfallentsorgung in die Planungsunterlagen: „Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.“

Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan und die Begründung übernommen.

Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Emden fordert zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Lärmimmissionen eine schalltechnische Berechnung nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ durchzuführen. Dabei

sind auch die Beurteilungspegel der Summe aller auf den jeweiligen Immissionsort einwirkenden Geräusche von bereits bestehenden Betrieben und Anlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes („vorhandene Vorbelastung“) einschließlich der Immissionskontingente für noch nicht bestehende Betriebe und Anlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes („planerische Vorbelastung“) zu berücksichtigen. Die so ermittelten Emissionskontingente sollten in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für Gewerbegebiete ist zu gewährleisten, dass die zukünftigen Lärmemissionen der hier anzusiedelnden Betriebe keine Konflikte mit schutzwürdigen Nutzungen auslösen. Dies wird durch die Festsetzung von Emissionskontingenten ermöglicht. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung werden die Kontingente festgelegt und in den Bebauungsplan übernommen.

Da die Zuordnung von Emissionskontingenten zu Gebietsnutzungen sich nur auf den akustischen Aspekt bezieht, weist das staatliche Gewerbeaufsichtsamt darauf hin, dass auch die sonstigen Immissionen (Immissionen im Sinne des § 3 Abs.2 in Verbindung mit Abs.4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, z.B. Staub, Gerüche) zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet mit der vorgesehenen Nutzung als „Gewerbegebiet“ liegt zwar innerhalb des Immissionsschutzradius eines landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes. Auf dem Betrieb, der etwa 420 m westlich vom Plangebiet liegt, werden Mastbullen und Mastschweine gehalten. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Meppen ist das Plangebiet jedoch bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich insofern um eine Umnutzung innerhalb einer gewerblichen Baufläche. Auch die Landwirtschaftskammer hat keine Bedenken, wenn die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes ausreichend berücksichtigt wird. Eine Beeinträchtigung ist daher nicht zu befürchten. Ein Gutachten ist nicht erforderlich.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen stellt fest, dass das Plangebiet mit der vorgesehenen Nutzung als „Gewerbegebiet“ innerhalb des Immissionsschutzradius eines landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes liegt. Auf dem Betrieb, der etwa 420 m westlich vom Plangebiet liegt, werden Mastbullen und Mastschweine gehalten. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Meppen ist das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Umnutzung in einem vorhandenen Gewerbegebiet handelt, bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die o.g. Bebauungsplanänderung, wenn die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes ausreichend berücksichtigt wird.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis in die Begründung aufgenommen. Die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Sollte bei der Baumaßnahme nach dem Planvorhaben direkt Wald im Sinne des § 2 NWaldLG in der neuesten Fassung vom 08.06.2016 betroffen sein, ist diese im Ver-

hältnis 1:1 in möglichst unmittelbarem Einzugsbereich auszugleichen. Bei Ersatz- und Ausgleichsflächen (Ersatzaufforstungen) sollte das Forstamt Weser-Ems beratend hinzugezogen werden.

Im Plangebiet befindet sich der „Höftehof“, ein ehemaliger Reiterhof mit Stallungen, Reithalle und Nebenanlagen. Der Hof wird weitläufig von Nadelforsten umschlossen. Im Randbereich des Plangebietes ist geringfügig Kiefernforst betroffen, der entsprechend ausgeglichen wird.

Für den dahinterliegenden Bestand in südlicher Himmelsrichtung gilt folgendes:

Mögliche vorhandene Forstwege oder Zuwegungen sind zu erhalten oder ggf. so wiederherzustellen, dass sie ganzjährig mit schweren Holzernte- und Transportfahrzeugen zu befahren sind. Schäden an Wurzeln und Wurzelanläufen der Waldbäume sind durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Der südlich angrenzende Waldbestand bzw. Forstwege und Zuwegungen sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Maßnahme kommt es zum Aufreißen der Bestandesränder. Bei dieser plötzlichen Freistellung kommt es zur erhöhten Windanfälligkeit, welche Gefahr von Windwurf bzw. -bruch beinhaltet. 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.

Im Plangebiet befinden sich die baulichen Anlagen und Nebenanlagen des ehemaligen Reiterhofes „Höftehof“. Es ist vorgesehen, die Gebäude umzunutzen und ggf. geringfügig zu erweitern. Insofern sind ein Aufreißen der Bestandesränder und eine Freistellung nicht vorgesehen.

Durch die Waldangrenzungen sollte bei den Baumaßnahmen aus Sicherheitsgründen ein Mindestabstand von ca. 30 m (durchschnittliche Baumlänge) 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.

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.

Die Westnetz GmbH teilt mit, dass zur Versorgung des Baugebietes mit elektr. Energie der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich wird. Der Umfang derselben ist von der Westnetz GmbH zzt. noch nicht zu übersehen. Es wird

gebeten, zu veranlassen, dass sich die späteren Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn mit der Westnetz GmbH in Verbindung setzen und ihnen ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Die erforderliche Maßnahmen wird die Westnetz GmbH dann festlegen. Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen sind dem Auszug aus dem Planwerk zu entnehmen. Der Netzbezirk Meppen ist nach vorheriger Rücksprache gern bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen. Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen mit besondere Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungsleitungen behält sich die Westnetz GmbH unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. Die Stadt Meppen und die Grundstückseigentümer werden gebeten, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf die vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnende Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ hingewiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind bei der Erschließung des Plangebietes und der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

Die Telekom Deutschland GmbH weist darauf hin, dass bei Baumaßnahmen darauf zu achten ist, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind bei der Erschließung des Plangebietes und der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

Die PLEDOC GmbH weist darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von der PLEdoc GmbH verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Es wird um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren gebeten.

Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereiches bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit der PLEdoc GmbH.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die PLEDOC GmbH wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH gibt an, dass sie eine Ausbauentcheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien trifft. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend unserer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse möchte sich die Stadt Meppen bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung setzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Der Kampfmittelräumdienst gibt an, dass keine genaue Aussage möglich ist, da der Planungsbereich im Wald lag. Es sind Bombentrichter und Bodenverfärbungen erkennbar. Aussagen über Blindgängerverdachtspunkte können nicht getroffen werden. Daher ist davon auszugehen, dass noch Kampfmittel vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden in den rot markierten Flächen Gefahreneerforschungsmaßnahmen empfohlen. Für drei Teilbereiche ist keine Aussage möglich, da der Bereich im Wald lag bzw. durch Strauchbewuchs oder durch Schattenwurf von Bäumen nicht einsehbar war. Im restlichen Bereich ist keine Bombardierung erkennbar.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Planung aufgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 27.10.2016 im Rahmen eines Erörterungstermins im Ratssaal der Stadt Meppen, zu dem öffentlich eingeladen wurde. In diesem Termin sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB den Bürgern die allgemeinen Ziele und Zwecke und die Auswirkungen durch die Planung vorgestellt worden. Es liegen folgende Anregungen vor.

Die Anwesenden erklären mehrheitlich, dass durch das erhöhte Verkehrsaufkommen und den Ausbau der Liebigstraße eine Gefahrenquelle für die Reiter und Pferde geschaffen werde.

Die Erschließung des Gewerbegebietes bzw. des Sportparcs 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.

Es wird befürchtet, dass aufgrund fehlender Parkplätze auf dem Gelände des Sportparcs die Besucher entlang der Liebigstraße parken werden. Dies würde eine zusätzliche Gefahrenquelle schaffen, nicht nur für PKWs mit Pferdeanhänger. Bei Veran-

staltungen an der Reithalle des Reit- und Fahrvereins würde gegenwärtig keine ausreichende Anzahl an Parkplätzen zur Verfügung stehen.

Es wird befürchtet, dass die Querung der Liebigstraße und der Schwefinger Straße für Reiter und Pferde künftig noch gefährlicher werde.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung des Sportparcs sind Parkplätze in ausreichender Anzahl sicherzustellen. Die Betreiber haben zugesagt, mehr Parkplätze anzulegen als genehmigungsrechtlich erforderlich seien.

Die Belange und der Schutz der Reiter und Pferde müssen aufgrund der großen Gefahren, die von dem zunehmenden Verkehr ausgehen, höher bewertet werden.

Die Belange und der Schutz der Reiter werden durch die vorgesehene Anlage eines Reiterweges -innerhalb des vorhandenen Gewerbegebietes- in ausreichendem Maß bewertet.

Weiter liegt eine schriftliche Stellungnahme vor:

In dem Gewerbegebiet Nödike ist die Nutzung und der Betrieb von Pferdeanlagen mit dazugehöriger Pferdezucht erlaubt. Jetzt soll lt. Bekanntmachung vom 15.10.2016 in diesem Gebiet die Umnutzung für eine Sport- und Wellnessanlage ermöglicht werden. In unmittelbarer Nähe (ca. 100 m) gibt es bereits eine große Sport- und Wellnessanlage. Sollte nun der Bebauungsplan genehmigt werden, würden im Gewerbegebiet Nödike zwei große Sport- und Wellnessanlagen vorhanden sein.

Es wird befürchtet, 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. Zwei große Sport- und Wellnessanlagen im Gewerbegebiet Nödike würden nicht existieren können und womöglich nach einiger Zeit die Betriebe schließen müssen. Auch bei den Bürgern der Stadt Meppen wäre hierfür kein Verständnis vorhanden. Diese möglichen Auswirkungen könnten vermieden werden. Der Bebauungsplan Nr. 57.6 „Gewerbegebiet Nödike- Höftehof Teil I“ solle für die Umnutzung der Gebäude zu einem Sport- und Wellnesspark nicht genehmigt werden.

Der einzelne Gewerbetreibende hat keinen Anspruch darauf, 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. Der einzelne Gewerbetreibende 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

sich die Gemeinde des Mittels der Bauleitplanung nur bedienen, 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.

A 9.2 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

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.

Es sind Hinweise und Anregungen eingegangen, die wie folgt abgewogen wurden und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung einfließen:

Seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplanten Kompensationsmaßnahmen, 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.

Abwägung:

Die an den Kompensationsflächenpool angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können weiterhin ordnungsgemäß bewirtschaftet werden. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Die Kompensationsmaßnahmen sollen wie dargelegt umgesetzt werden.

EWE NETZ GmbH betreibt im Plangebiet Versorgungsanlagen. Die genaue Art und Lage der Anlagen kann über eine Planauskunft über die Internetseite der EWE NETZ GmbH in Erfahrung gebracht werden. Die EWE Netz GmbH bittet um Einbeziehung und frühzeitige Beteiligung in weitere Planungen. Sollten Anpassungen an Anlagen, wie z.B. Änderung, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort oder andere Betriebsarbeiten erforderlich werden, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE Netz GmbH zu erstatten, es sei denn, der Vorhabenträger und die EWE Netz GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Abwägung:

Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind bei der Erschließung des Plangebietes und der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

Während der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden folgende Anregungen eines Eigentümers einer benachbarten Liegenschaft vorgetragen:

Ausweislich der Planbegründung die Ausweisung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO im aktuellen Planbereich ausschließlich für die Umnutzung des bestehenden ehemaligen Reiterhof in einen Sport/Fitnesspark vorgesehen. Es wird weiter dargestellt, dass zusätzlich in einem weiteren Bebauungsplan Nr. 57.7 die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen in westlicher Richtung, südlich der Schwefinger Straße vorgesehen sei.

Die Planung kann aus rechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden. Das Verfahren ist einzustellen. Zumindest aber kann gegenwärtig kein positiver Satzungsbeschluss ergehen.

Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Meppener Tagespost vom 8.4.2017 ist unzureichend. Die Auslegung muss deshalb wiederholt werden.

a) Die Nennung der vorliegenden umweltbezogenen Informationen ist nicht in ausreichender Art und Weise erfolgt. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hat diese eine Anstoßwirkung, mit der der Bürger auf das Vorhaben aufmerksam gemacht werden soll, weswegen "die Bekanntmachung in einer Weise zu geschehen hat, die geeignet ist, dem an der beabsichtigten Bauleitplanung interessierten Bürger sein Interesse an Information und Beteiligung durch Abgabe von Stellungnahmen bewusst zu machen und dadurch eine gemeindliche Öffentlichkeit herzustellen. Die Bekanntmachung soll interessierte Bürger dazu ermuntern, sich über die gemeindlichen Planungsabsichten zu informieren und gegebenenfalls mit Anregungen und Bedenken zur Planung beizutragen." [BVerwG, Urt. v. 18.7.2013 -4 CN 3.12, unter Bezugnahme auf Beschl. v. 17.9.2008 - 4 BN 22.08]

Dafür ist es erforderlich,

"dass die bekannt gemachten Informationen der Öffentlichkeit bereits eine erste inhaltliche Einschätzung darüber ermöglichen, welche Umweltbelange in den vorliegenden Stellungnahmen und sonstigen Unterlagen behandelt werden (ebenso Dusch, a.a.O. S. 767: konkrete stichwortartige Benennung der in den vorliegenden Stellungnahmen enthaltenen Informationen). Nur auf dieser Grundlage kann die informierte Öffentlichkeit entscheiden, ob die Planung aus ihrer Sicht weitere, von den vorhandenen Stellungnahmen nicht abgedeckte Umweltbelange berührt, denen sie durch eigene Stellungnahmen Gehör verschaffen will." [BVerwG, Urt. v. 18.7.2013, aaO]

Dem wird insbesondere die Beschreibung der Informationen zu den Schutzgütern Pflanzen, Biotope und Tiere nicht gerecht. Dort fehlt es an der Angabe, zu welchen Arten im Plangebiet überhaupt Erkenntnisse vorliegen. Es ist die Inhaltsangabe genauer vorzunehmen, nämlich nach denjenigen Arten, die vom Umweltbericht bzw. Artenschutzbeitrag konkret erfasst sind. Nur dadurch lässt sich für den Laien feststellen, ob die Tierarten, die er im Plangebiet für besonders schutzwürdig oder besonders interessant hält, in ausreichendem Maße gewürdigt sind.

Abwägung:

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.

b) Weiter ist die Formulierung der Bekanntmachung fehlerhaft. Diese ist geeignet, Teile der Öffentlichkeit von der Einreichung von Stellungnahmen abzuhalten. Es wird zwar darauf hingewiesen, dass der Entwurf nebst Begründung, Umweltbericht und bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen "in der Zeit vom 18.4.2017 bis zum 18.5.2017 im Stadtbauamt Meppen" öffentlich ausliegen. Jedoch heißt es am Ende: "Die Unterlagen können von montags bis freitags von 8:00 bis 12:30 Uhr und von montag- bis mittwochnachmittags von 14:30 bis 16:00 Uhr sowie donners- tagnachmittags von 14:30 bis 17:30 Uhr eingesehen werden. Während der Auslegung können Stellungnahmen zu dem Entwurf des Bebauungsplans abgegeben werden. Nach dieser Frist abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben." Aufgrund der textlichen Anordnung ist es nicht nahe liegend, die Formulierungen "während der Auslegung" und "nach dieser Frist" auf den vorgenannten Zeitraum vom 18.4. bis zum 18.5.2017 zu beziehen. Vielmehr wird der Eindruck erweckt, als sollten Stellungnahmen in den genannten Tageszeiten in der Behörde eingereicht werden und dass danach eingehende bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben könnten. Dadurch können Teile der Öffentlichkeit, welche zu den angegebenen Tageszeiten keine Gelegenheit haben, Stellungnahmen einzureichen, von der Beteiligung am Bauleitplanverfahren abgeschreckt werden, da sie den Aufwand für zu groß halten. Dabei kommt es nicht darauf an, ob tatsächlich interessierte Teile der Öffentlichkeit von der Beteiligung abgehalten wurden, sondern vielmehr, dass die Formulierung diese Gefahr in sich trägt.

Abwägung:

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. Die Anregung wird abgewiesen.

Die bisherige Sachverhaltsermittlung und die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials sind unzureichend.

a) Die schalltechnische Untersuchung ist mangelbehaftet und daher zu überarbeiten. Sodann ist die Auslegung zu wiederholen. Die Vorbelastung mit Lärm ist nicht bestimmt, es wird vielmehr mit einer pauschalierten Unterschreitung von ~6 dB(A) gearbeitet. Dies ist insbesondere nicht ausreichend, weil bei der schalltechnischen Untersuchung der gesamte Bereich des Verkehrslärms nicht berücksichtigt ist. Es fehlt an Angaben, wie die geplanten Erweiterungen des Gewerbegebietes zu einer Erhöhung des lokalen Verkehrslärms führen werden.

Die Schallleistungspegel im Rahmen der Lärmkontingentierung sind nicht hinreichend bestimmt. Es ist nicht festgelegt, mit Rücksicht auf welche Fläche der jeweilige Schallleistungspegel berechnet wird. Auf diese Weise regelt der Bebauungsplan nicht ausreichend klar, welche Emissionen zulässig sein sollen.

Abwägung:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der Zech Ingenieurgesellschaft mbH wurde die zu erwartende Gewerbelärmsituation durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Meppen-Nödike an der benachbarten Wohnbebauung ermittelt und beurteilt. Die Stadt Meppen beabsichtigt, zwei unabhängige Bebauungspläne Nr. 57.6 und Nr. 57.7 auf aneinandergrenzende Teilflächen aufzustellen und hier Gewerbegebiete auszuweisen. Auf Forderung des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Emden sollten zur Sicherstellung eines vorsorgenden Lärmimmissionsschutzes für die geplanten Gewerbegebietsflächen Emissionskontingente LEK dimensioniert werden, welche in die textlichen Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne aufzunehmen sind. Dadurch wird gewährleistet, dass das Plangebiet zu keinen unzulässigen Immissionen im Bereich der Nachbarschaft beitragen kann. Dabei wurden die angrenzenden Gewerbegebiete pauschal als Gewerbelärmvorbelastung berücksichtigt. Die Zusatzbelastung durch das neue Plangebiet wurde so dimensioniert, dass es keinen relevanten zusätzlichen Lärmbeitrag im Sinne der TA Lärm liefert.

Nach Nummer 3.2.1, Abs. 7 der TA Lärm setzt die Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen in der Regel eine Prognose der Geräuschimmissionen der zu beurteilenden Anlagen und - sofern im Einwirkungsbereich der Anlage andere Anlagengeräusche auftreten - die Bestimmung der Vorbelastung sowie der Gesamtbelastung voraus. Dabei kann die Bestimmung der Lärmvorbelastung entfallen, wenn die Geräuschimmissionen der betrachteten Anlage die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschreiten, da die Anlage dann im Sinne der TA Lärm keinen relevanten Beitrag zur Gesamtlärmsituation liefert. Werden die Richtwerte anteilig um mindestens 10 dB unterschritten, so liegen die Immissionspunkte nicht mehr im Einwirkungsbereich der Anlage.

In der schalltechnischen Untersuchung wird die anzusetzende Gewerbelärmvorbelastung pauschal berücksichtigt und eine Unterschreitung der jeweiligen Richtwerte von 6 dB bei der Kontingentierung des Plangebietes angestrebt. Die Berechnungen in der schalltechnischen Untersuchung kommen zum Ergebnis, dass am maßgeblichen Immissionspunkt der Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB unterschritten

wird. Die Immissionskontingente liefern hier damit keinen relevanten Zusatzbeitrag im Sinne der TA Lärm.

Die Festsetzung der Emissionskontingente soll gewährleisten, dass es zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes kommt. Im Rahmen künftiger Betriebsgenehmigungen wird jeweils unter Berücksichtigung der in Anspruch genommenen Fläche eine Schallausbreitungsberechnung auf der Grundlage der festgesetzten Emissionskontingente durchgeführt. Bei dieser Berechnung erhält man dann das an den jeweiligen Immissionsorten in der Nachbarschaft zulässige Immissionskontingent für die betrachtete Gewerbefläche. Das ermittelte Immissionskontingent ist dann von den Beurteilungspegeln der Betriebsgeräusche einzuhalten.

Der Bebauungsplan Nr. 57.6 ist kein vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern eine Angebotsplanung. Die Eigentümer beabsichtigen, im Plangebiet einen Sport- und Wellnesspark einzurichten, planungsrechtlich zulässig sind jedoch auch andere gewerbliche Nutzungen und Betriebe gemäß § 8 BauNVO. Die Zulässigkeit bestimmt sich aus der Planzeichnung. Um eine Überschreitung der zulässigen Lärmimmissionen im Plangebiet zu verhindern, ist die schalltechnische Untersuchung zur Festlegung der Emissionskontingente durchgeführt worden. Die Kontingente im Bebauungsplan legen fest, welche Lärmimmissionen im Genehmigungsverfahren für ein späteres Bauvorhaben zulässig sind. Der Verkehrslärm ist dabei gesondert zu betrachten. Eine Verkehrsuntersuchung ist erst möglich, wenn die konkrete Nutzung beantragt wird bzw. vorliegt.

b) Es wird in der Begründung festgestellt, dass das Plangebiet im Immissionsbereich des westlich gelegenen Landwirtschaftsbetriebes mit Schweine- und Rinderhaltung liegt. Gleichwohl sei ein Gutachten nicht erforderlich, weil das Plangebiet bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen sei. Die Schlussfolgerung aber, dass es sich daher lediglich um eine "Umnutzung innerhalb einer gewerblichen Baufläche" handle, ist aber falsch. Die Bestimmung des FNP führt nicht zum Ausweis einer Baufläche, hierfür bedarf es eines hinreichend bestimmten B-Plans. Vollkommen richtig wird eingangs der Begründung konstatiert, dass das Plangebiet aktuell im Außenbereich liegt. Da es sich überdies um einen ehemaligen Tierhaltungsbetrieb handelt, sind hier nach der Rechtsprechung des Nds. OVG ganz erhebliche Geruchsbelastungen ohne weiteres hinzunehmen. Wird das Plangebiet nun aber zum Gewerbegebiet innerhalb eines Bebauungsplans, sinkt der zulässige Immissionswert auf 0,15 (Nr. 3.1 der Geruchsimmisions-RL), also 15 % der Jahresstunden. In Anbetracht der Nähe zu dem emittierenden Betrieb ist eine Klärung, ob auf dem Gelände die Nutzung überhaupt gestattet werden kann, zwingend erforderlich. Andernfalls besteht die Gefahr einen faktisch nicht vollziehbaren Bebauungsplan zu erlassen, der unwirksam und aufzuheben wäre.

Abwägung:

Die Errichtung des vormals im Planbereich vorhandenen gewerblichen Pferdezuchtbetriebes mit einer Bewegungshalle erfolgte Anfang der 90iger Jahre in Ermangelung einer Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbe-

reich auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB, da die Nutzung mit der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche konform ging und auch sonstige öffentliche Belange dem Projekt auf Grund seiner städtebaulich integrierten Lage am Rande eines bestehenden Gewerbegebietes nicht entgegenzuhalten waren und zudem die Erschließung durch das vorhandene Straßennetz gesichert war. 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.

Im Rahmen der Abwägung wurde die von der Landwirtschaftskammer im Rahmen der Stellungnahme konstatierte Verträglichkeit insbesondere im Hinblick auf den angesprochenen Betrieb mit Schweine- und Rinderhaltung auf Schlüssigkeit hin überprüft. Als Grundlage hierfür fand sich die im Jahre 2012 im Zusammenhang mit dem letzten Genehmigungsverfahren für eine Erweiterung der Bullenhaltung um 150 Kopf vorgelegte Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft Zech vom 19.07.2012 über die geruchstechnische Untersuchung sowie Ermittlung der Ammoniakimmissionen, welche als Ergebnis bereits für den angrenzenden Nahbereich eine Verträglichkeit weit unterhalb der Grenzwerte belegt. Die Richtigkeit der Aussagen der Landwirtschaftskammer im Hinblick auf die Immissionen vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe steht für den über 400 m hiervon entfernt gelegenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht in Frage.

c) Die Feststellung in der Begründung (S. 13), weitere auf das Plangebiet einwirkende Immissionen seien nicht erkennbar, ist angesichts der Nähe einer Tierhaltungsanlage nicht zutreffend. Nach der Rechtsprechung des Nds. OVG "spricht Erhebliches dafür, dass von Tierhaltungsbetrieben luftgetragene Schadstoffe, wie insbesondere Stäube, Pilzsporen oder ähnliche Mikroorganismen und Endotoxine, ausgehen, die grundsätzlich geeignet sind, nachteilig auf die Gesundheit der benachbarten Anwohnerinnen und Anwohner einer Anlage einzuwirken. Gibt es hinreichende Gründe für die Annahme, dass Immissionen möglicherweise zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen, ist es Aufgabe der Vorsorge nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG, solche Risiken insbesondere durch Emissionsbegrenzungen, ggf. auch unterhalb der Gefahrengrenze nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG, zu minimieren (OVG Lüneburg, Beschl. vom 9.8.2011 -12 LA 55/10-, Beschl. vom 13.3.2012 -12 ME 270/11-). "[so Nr. 5 des Gem. RdErl. d. MU, d. MS u. d. ML v. 2.5.2013-33-40501/207.01]. Dieser Grundgedanke darf auch im Bauleitplanverfahren nicht außer Acht bleiben - hier ist dies aber geschehen. Überlegungen zur Belastung der Fläche mit Bioaerosolen finden sich weder in der Begründung noch im Umweltbericht. Eine entsprechende Erhebung muss nachgeholt werden. Hiernach ist der Entwurf mit allen Angaben neu auszulegen.

Abwägung:

Der auf der zitierten Rechtsprechung des OVG Lüneburg basierende gemeinsame Rd. Erlass des MU (Umweltministerium), des MS (Sozialministerium) und des ML

(Landwirtschaftsministerium) vom 02.05.2013 (sogenannter Filtererlass) bezieht sich auf das Erfordernis der Beibringung von Bioaerosolgutachten in Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz für Schweine- und Geflügelhaltungsanlagen. Gem. Nr. 5 , 3. Absatz Nr. a) kann ein Hinweis für das Erfordernis einer Prüfung auf Bioaerosolbelastungen im Rahmen eines Sachverständigengutachtens sein, wenn der Abstand zwischen der nächsten Wohnbebauung bzw. dem nächsten Aufenthaltsort, an dem sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten, und einer Schweinehaltungsanlage weniger als 350 m beträgt. Im Hinblick auf die Immissionen des mehr als 420 m entfernt vom Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes entfernt gelegenen Betriebes mit Schweine- und Rinderhaltung ergeben sich diese Anhaltspunkte demnach nicht. Hierfür spricht auch die Größenordnung der Schweinehaltung, die im Erlass bezeichnete Größenordnung für den verpflichtenden Einsatz von zertifizierten Abluftreinigungsanlagen (2000 Mastplätze) bei Weitem nicht erreicht. Für die Rinderhaltung ergeben sich ebenfalls keine Anhaltspunkte, die eine vertiefende Betrachtung des Bioaerosoleintrages auf das Plangebiet erforderten.

d) Die Artenschutzproblematik ist angesichts der Bedrohtheit der hier in Rede stehenden Arten und der vollständigen Beseitigung ihrer Brutplätze nicht ausreichend erfasst. Auch wenn für die Zerstörung von Brutplätzen wie Rauchschwalbe, Haussperling und Star Ersatzeinrichtungen "an passenden Stellen im räumlichen Zusammenhang" anzubringen sind, so ist dies angesichts der weiteren Planung unzureichend. Denn durch die Etablierung eines Gewerbegebiets wird der späteren Kompensation der Effekt entzogen, da dieses nur zur vollständigen Vergrämung der Wildtiere und insb. der vorhandenen Vogelarten beitragen kann. Dies widerspricht den artenschutzrechtlichen Eingriffsverboten und ist zu überarbeiten. Insbesondere ist zu prüfen, ob Umsiedlungsmaßnahmen bereits stattfinden müssen, bevor das Gebiet überplant wird.

Abwägung:

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. Diese Maßnahmen wurden vom Gutachter in Kenntnis über die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes vorgeschlagen. Wie in der Begründung unter Punkt A6 dargelegt, sind im März 2017 15 Nistkästen für Rauchschwalben in und an der vom Fachgutachter empfohlenen Reithalle des Reit- und Fahrvereins, die sich in Nähe des Plangebietes befindet, angebracht worden. Die Nisthilfen für Star und Haussperling können nach Aussage des Fachgutachters nach Durchführung von Baumaßnahmen angebracht werden.

Es fehlt der Planung außerdem an der städtebaulichen Erforderlichkeit iSd. § 1 Abs. 3 BauGB. Der in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erhobene Einwand, "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 sollte daran interessiert sein, dass die wirtschaftliche Existenz zumindest einer Sport- und Wellnessanlage im Gewerbegebiet Nödike gesichert werden sollte. Zwei große Sport- und Wellnessanlagen im Gewerbegebiet Nödike würden nicht existieren können und womöglich nach einiger Zeit die Betriebe schließen müssen" (Stellungnahme vom 20.10.2016), wird in der Planbegründung lediglich mit dem Hinweis auf die Wettbewerbsneutralität des Bauplanungsrechts zurückgewiesen. 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. Dies ist aber in dieser Pauschalität nicht zutreffend. Zwar ergibt 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 [so BVerwG, Beschl. v. 16.1.1990-4 NB 1.90; Beschl. v. 26.2.1997-4 NB 5.97]. Insofern ist die Rechtsprechung richtig wiedergegeben. Jedoch ist die hiesige Situation unter zwei Gesichtspunkten anders zu bewerten, die eine besonders sorgfältige Abwägung erfordern:

a) In den beiden genannten Entscheidungen stellt das Bundesverwaltungsgericht ausdrücklich darauf ab, dass "in besonders gelagerten Einzelfällen Umstände vorliegen (können), die eine Berücksichtigung gerade der privaten Interessen eines Einzelbetriebes nahelegen". [Beschl. v. 16.1.1990, Rn. 4 aE; Beschl. v. 26.2.1997, Rn. 6]. In der Entscheidung vom 16.1.1990 heißt es sodann, dass "die Gemeinde deshalb die privaten Interessen einzelner Gewerbetreibender, deren Betriebe mehrere Kilometer entfernt in der Kernstadt liegen, bei der Planung eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nicht besonders zu berücksichtigen" braucht. In dem Beschluss vom 26.2.1997 betont das Gericht:

"Der Senat hat klargestellt, daß es von den Umständen des Einzelfalls abhängt, ob das Interesse, vor wirtschaftlicher Konkurrenz bewahrt zu bleiben, zu den abwägungsrelevanten Belangen zählt. Wann ein solcher Fall vorliegt, läßt sich nicht losgelöst von den jeweiligen Gegebenheiten abstrakt festlegen. "

Es stellt damit einen Abwägungsfehler dar, die geltend gemachten und bekannten wettbewerblichen Belange mit einem pauschalen Hinweis auf den Regelfall als nicht erheblich zurückzuweisen. Vielmehr muss geprüft werden, ob diese in der hier vorliegenden Konstellation einen städtebaulich erheblichen Belang darstellen. Dies ist offensichtlich der Fall. Der Bebauungsplan Nr. 57.6 dient ausweislich der Begründung ausdrücklich allein dazu, einen Sport- und Fitnesspark zu ermöglichen, der im bisherigen Außenbereich nicht zulässig wäre. An keiner Stelle der Begründung findet sich ein Hinweis, dass auch eine andere gewerbliche Nutzung überhaupt für möglich gehalten würde.

Die Konkurrenz zweier unmittelbar nebeneinander liegender Sport-, Fitness- und Freizeiteinrichtungen vergleichbarer Ausrichtung ist nicht mit der Konkurrenz zwischen Einzelhandelsbetrieben zu vergleichen. Die Zielgruppen derartiger Einrichtungen unterscheiden sich drastisch: Während Einzelhandelsbetriebe, namentlich solche des täglichen Bedarfs, von der gesamten Bevölkerung gebraucht werden und überdies regelmäßig unmittelbar nebeneinander liegen, sind Sport- und Fitnessbetriebe offensichtlich auf einen kleineren Kundenkreis als "alle Bewohner der Umgebung" angewiesen. Gerade in einer Stadt wie Meppen mit einer überschaubaren Einwohnerzahl und einem verhältnismäßig dünn besiedelten Umland ist die Konkurrenzsituation verschärft. Ein besonders zu würdigender Einzelfall ist daher sicher gegeben und abwägungsrelevant.

b) Ein weiterer Aspekt, aus dem sich die städtebauliche Relevanz ergibt, wird ebenfalls durch die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 16.1.1990 vorgegeben. Danach "können die Auswirkungen, die sich aus der Bauleitplanung an anderer Stelle auf einen innerstädtischen Bereich ergeben, (...) durchaus als öffentliche Belange im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB bei der Planung zu beachten sein. Denn es ist nicht zweifelhaft, daß etwa die Planung eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb am Ortsrand, wie im vorliegenden Fall, städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt haben kann, beispielsweise wenn damit zu rechnen ist, daß sie zu einer "Verödung" der Innenstadt führen wird. Das muß die planende Gemeinde bedenken". [BVerwG, Beschl v. 16.1.1990-4 NB 1.90, Rn. 4].

Denn das Bundesverwaltungsgericht hatte in den genannten Entscheidungen regelmäßig darüber zu befinden, ob die jeweils einzelnen Gewerbetreibenden in einem Normenkontrollverfahren antragsberechtigt sind. Davon zu unterscheiden ist aber die Frage, ob eine ordnungsgemäße Abwägung durch die planende Gemeinde voraussetzt, auch Belange von Gewerbetreibenden zu berücksichtigen, wenn sich durch die Planung für diese eine erdrosselnde oder verödende Wirkung ergibt.

Auch dies ist hier zu erwägen. Insofern muss hier insbesondere das städtebauliche Erfordernis der Planung dahingehend geprüft werden, ob sich aus der neu geschaffenen Konkurrenzsituation und den durch diese drohenden Folgen (Schließung von Betrieben) ein öffentlicher Belang gem. § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, der das Erfordernis der Planung beseitigt.

Abwägung:

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 (BeckOK BauGB/Dirnberger BauGB § 1 Rn. 105-113, beck-online). 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.

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.

Im ersten Schritt soll Planungsrecht für den Bereich des ehemaligen „Höfthofes“ geschaffen werden. Im nächsten Schritt sollen die nordwestlich des Höfthofes gelegenen, im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Flächen im Bebauungsplan Nr. 57.7 „Gewerbegebiet Nödike, Höfthof-Teil II“ als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, um weitere Gewerbeflächen vorhalten zu können. Das Gewerbegebiet Nödike ist für kleine und mittelständische Unternehmen und Handwerksbetriebe konzipiert, die sich vorzugsweise in stadt- und kundennahen kleinstrukturierten Gewerbegebieten ansiedeln. Außerdem generieren sich durch die Nachbarschaft der Betriebe nicht unerhebliche Synergieeffekte. In Nödike stehen jedoch nur noch wenige Flächen zur Verfügung. Die Erweiterungsfläche nach Westen lässt aufgrund der bisherigen Entwicklung des Gewerbegebietes Nödike eine kurzfristige Vermarktung erwarten. 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 unter a) und b) bezieht sich auf die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen und ist auf ein Gewerbegebiet, das Gegenstand vorliegender Bauleitplanung ist, nicht übertragbar.

In der Sache wird beantragt,
die Planung einzustellen,
hilfsweise, die Auslegung überarbeiteter und vervollständigter Planunterlagen verfahrensfehlerfrei zu wiederholen.

Weiter wird beantragt, mitzuteilen, ob den Sachanträgen entsprochen wird, andernfalls, den Entwurf der Abwägung vor einer Entscheidung zur Verfügung zu stellen, über einen Termin zur Beratung und Beschlussfassung über die Abwägung und den Bebauungsplan zu informieren, über den Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung einer auf der bisherigen Planung beruhenden Satzung zu informieren.

Abwägung:
Den Anträgen wird nicht entsprochen.

A 10. Städtebauliche Werte

Gesamtgröße des Plangebietes:	ca. 26.490 m ²
Gewerbegebiet (GE)	ca. 22.160 m ²
davon überbaubare Fläche	ca. 18.962 m ²
Verkehrsflächen	
davon Straßenverkehrsflächen	ca. 4.330 m ²

Teil B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 57.6 umfasst eine rd. 2,65 ha große Fläche im Stadtteil Nödike und grenzt westlich an das Gewerbe- und Industriegebiet Nödike. Im Plangebiet befinden sich die baulichen Anlagen und Nebenanlagen des ehemaligen Reiterhofes „Höftehof“. Nord-östlich des Plangebietes befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes Nödike eine Reithalle, östlich die Gebäude der Waldreitschule Breitenbergen. Daran schließen östlich Gewerbebetriebe an. Im Süden und Nordwesten grenzt Wald an das Plangebiet.

Die Lage des Plangebietes in der Stadt ist dem Übersichtsplan unter Pt. A 1 zu entnehmen

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Bebauungsplangebiet soll angrenzend an die östlich gelegenen Gewerbegebiete 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 Gebäudehöhe von 12,00 m festgesetzt werden. Vorgesehen ist, die Gebäude des ehemaligen Reiterhofes zu einem Sport- und Wellnesspark um zu nutzen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Schwefinger Straße und die von ihr abgehenden Liebigstraße. Eine Erschließung von zwei Seiten ist nicht vorgesehen. Ein Poller/ Pfosten soll das Durchfahren der Liebigstraße für den KFZ-Verkehr verhindern.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,65 ha.

Städtebauliche Werte

	Fläche (m ²)	Fläche (%)
Gesamtfläche	ca. 26.490	100 %
Verkehrsfläche	ca. 4.330	16 %
Nettobauland (GE)	ca. 22.160	84 %

B 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich.

Ebenfalls auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung und Einschätzung durchgeführt. Insbesondere wurde geprüft, 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.

Zur Sicherstellung eines vorsorgenden Lärmimmissionsschutzes für die geplanten Gewerbegebietsflächen sind das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen sowie die TA Lärm und die DIN 18005 zu berücksichtigen. Zur Bewältigung möglicher Anforderungen ist eine schalltechnische Untersuchung (siehe Anlage 3) erarbeitet und Emissionskontingente dimensioniert worden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des regionalen Raumordnungsprogramms 2010 des Landkreises Emsland, das für das Plangebiet keine weitergehenden Aussagen trifft. Das RROP stellt nachrichtlich für das Plangebiet eine vorhandene Bebauung/ einen bauleitplanerisch gesicherten Bereich dar.

Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan sieht für die Fläche einen Raum sekundärer Planungspriorität vor. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Meppen sind für den Standort die in Kapitel 8.3 des Landschaftsrahmenplanes benannten „Anforderungen an Nutzungen“ und hier „Siedlung, Industrie und Gewerbe“ maßgeblich. Diese lauten wie folgt:

Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe entsprechend Landschaftsrahmenplan	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
Für Arten- und Lebensgemeinschaften wertvolle Bereiche und für diese entwicklungsfähige Bereiche sollten von einer Bebauung ausgeschlossen werden.	Im Plangebiet sind keine für Arten- und Lebensgemeinschaften wertvolle Bereiche, oder solche, die entsprechend entwickelt werden können, vorhanden.
Grundsätzlich ist bei Bebauung der Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten.	Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 fest. Es verbleiben ausreichend Freiflächen in dem Plangebiet.
Im menschlichen Siedlungsbereich sollte dem Schutz und der Förderung dorftypischer, naturnaher Lebensraumtypen und Nutzungsformen, beispielsweise im Rahmen von Dorferneuerungen, besondere Bedeutung	Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein städtisches Gewerbegebiet. Die nebenstehenden Anforderungen sind für den vorliegenden Planungsfall nicht relevant.

<p>eingräumt werden. Beispielsweise sollten dörfliche Ruderalfluren, extensiv bewirtschaftete Obstwiesen in Hochstammkultur, alte Hofgehölze, Dorfteiche und ältere Gebäude mit Unterschlupfmöglichkeiten für Eulen und Fledermäuse erhalten und gefördert werden. Ställe sollten für die Ansiedlung von Schwalben geöffnet werden. Kleinviehhaltung sollte gefördert, künstliche Nisthilfen für Vögel, Insekten und Fledermäuse geschaffen werden. Bei der Gartenanlage sollten heimische und standortgerechte Gehölze bevorzugt eingesetzt werden.</p>	
<p>Zur Schonung von Trinkwasserreserven sollte bei der Ausweisung von Siedlungs- und Gewerbegebieten alternativ zur Regenwasserversickerung der Einbau von Regenwassersammelanlagen für Brauchwasser vorgeschrieben werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt fest, das auf den Privatgrundstücken anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser richtliniengemäß zu versickern. Eine Brauchwassernutzung ist demnach möglich, wird den Eigentümern aber nicht vorgeschrieben.</p>
<p>Bei planerischen Abwägungen ist verstärkt darauf zu achten, dass bei brachliegenden Flächen die im Bundes-Bodenschutzgesetz genannten Bodenfunktionen erhalten oder wiederhergestellt werden.</p>	<p>Die nebenstehende Anforderung ist für den vorliegenden Planungsfall nicht relevant.</p>
<p>Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das modifizierte Begrenzungsgebot ist bereits bei der Erstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen zu beachten.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 fest. Damit wird die in der BauNVO vorgegebene Obergrenze für Gewerbegebiete von 0,8 unterschritten. Es verbleiben ausreichend Freiflächen in dem Plangebiet. Eine noch geringere GRZ hätte zur Folge, dass größere Baugrundstücke bereitgestellt und demnach mehr Fläche überplant werden müsste.</p>

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meppen ist die Fläche des Geltungsbereiches als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Damit weicht der Bebauungsplan nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab und das Entwicklungsgebot wird beachtet.

B 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in der Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

B 2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Umfeld (Lärmimmissionen sowie visuelle Beeinträchtigung) von Bedeutung. Das Plangebiet grenzt an das bestehende Gewerbegebiet Nödike an. Hier haben sich gewerbliche Nutzungen, z.T. mit Betriebswohnungen, sowie ein Reiterhof (Waldreitschule Breitenbergen) und eine Reithalle am Rande des Gewerbegebietes angesiedelt. Diese sind von den durch die Planung ausgehenden Wirkungen betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner vormaligen Nutzung als Reiterhof ein Areal mit mittlerer Bedeutung für die angrenzenden Nutzungen dar. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme des vorhandenen Gewerbegebietes Nödike mit den angrenzenden Waldflächen von großer Bedeutung. Der Abstand zum nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betrieb an der Dalumer Straße (K 229), der Mastbullen und –schweine hält, beträgt ca. 420 m. Aufgrund der Vorbelastungen durch das Gewerbegebiet weist das Plangebiet insgesamt bezogen auf das Schutzgut Mensch eine mittlere Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Bewertung

Das Plangebiet schließt an das Gewerbegebiet Nödike an. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57.6 ist eine lärmtechnische Untersuchung (siehe Anlage 3) in Auftrag gegeben worden. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wur-

de die zu erwartende Gewerbelärmsituation durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Meppen-Nödike an der benachbarten Wohnbebauung ermittelt und beurteilt. Zur Sicherstellung eines vorsorgenden Lärmimmissionsschutzes für die geplante Gewerbegebietsfläche sollen Emissionskontingente LEK dimensioniert werden, welche in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen sind. Dadurch wird gewährleistet, dass das Plangebiet keine unzulässigen Immissionen im Bereich der Nachbarschaft beitragen kann. Dabei wurden die nordöstlich und östlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebiete pauschal als Gewerbelärmvorbelastung berücksichtigt. Die Zusatzbelastung durch das neue Plangebiet wurde so dimensioniert, dass es keinen relevanten zusätzlichen Lärmbeitrag im Sinne der TA Lärm liefert. Durch die Festsetzung von zulässigen Schallemissionen in Form von Emissionskontingenten LEK in Bebauungsplänen sollen größtmögliche Planungsfreiheiten erzielt sowie die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte im Bereich der vorhandenen Wohnnachbarschaft gewährleistet werden. Weiter wird am maßgeblichen Immissionspunkt der Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB unterschritten. Die Immissionskontingente liefern hier damit keinen relevanten Zusatzbeitrag im Sinne der TA Lärm.

Da an den anderen Immissionspunkten die jeweiligen Immissionsrichtwerte um 10 dB bis 18 dB unterschritten werden, können die Emissionskontingente richtungsabhängig erhöht werden. Dies erfolgt durch eine Einteilung der Plangebiete mittels Richtungssektoren und Vergabe von Zusatzkontingenten unter Berücksichtigung der pauschalen Vorbelastung.

Die auftretenden Immissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen sind als Vorbelastung hinzunehmen. Die Aufstellung eines Geruchsgutachtens ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet selbst ist derzeit teilweise Teil der ortsnahen freien Landschaft und dient damit grundsätzlich auch den Zwecken der Naherholung für Spaziergänger und Reiter. Eine besondere Funktion ist in diesem Zusammenhang jedoch nicht anzunehmen. Aufgrund der recht engen Umgrenzung der Planung, der bisherigen privaten Nutzung und der in der Umgebung umfangreich zur Verfügung stehenden Freiflächen, ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung.

B 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Für das Plangebiet ist eine Biotoptypenkartierung aufgestellt worden (Anlage 2). Auf einem großen Teil des Plangebietes befinden sich Gebäude und versiegelte Flächen sowie am Plangebietsrand Kiefernforst. Im östlichen und südwestlichen Plangebiet

befinden sich Gartenanlagen, bestehend aus Rasenflächen, Ziersträucher und – bäume sowie Beeten. Im Südwesten befindet sich ein Teich.

Im Norden und Nordosten befinden sich eine Reithalle und die Waldreitschule Breitenbergen, daran schließen sich Gewerbebetriebe an. Im Nordwesten grenzt eine Pferdekoppel an, ansonsten ist das Plangebiet von Nadelforst umgeben. Die Fläche des Plangebietes ist daher insgesamt für die Natur und Landschaft von mittlerer bis untergeordneter Bedeutung.

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet ohne Bedeutung für die Arten und Lebensgemeinschaften der Fauna dargestellt.

Zur Einschätzung möglicher Vorkommen geschützter Tierarten wurde am 06.09.2016 von einem Fachgutachter eine Ortsbegehung durchgeführt. Alle frei zugänglichen Gebäudestrukturen und Gehölze im unmittelbaren Planbereich wurden kontrolliert und intensiv auf Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäischen Vogelarten und Fledermäusen kontrolliert.

Bei dem Gebäudekomplex handelt es sich insgesamt um eine moderne und gut erhaltene Gebäudestruktur mit wenigen Einflugmöglichkeiten oder Spalten. Dachüberstände und Verschalungen sind i.d.R. gut abgedichtet und bieten vergleichsweise wenige Brut- oder Quartiermöglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse. Die Lüftungsziegel in den Dächern sind mit Lochblechen verschlossen. Es handelt sich bei den Gebäuden um eine große Reithalle, einen Seitentrakt mit zahlreichen Pferdeboxen, von denen einige noch genutzt werden, sowie eine große offene Scheune, die in Teilbereichen ebenfalls Pferdeboxen enthält.

Im Zuge der Gebäudekontrolle wurden in den Stallungen mit Pferdeboxen insgesamt mindestens 10 „frische“ Rauchschwabennester gefunden, so dass von einem Brutbestand von etwa 10 Paaren dieser Art ausgegangen werden kann. Weiterhin wurden einige Haussperlinge beobachtet. Brutplätze konnten – auch bedingt durch die Jahreszeit – nicht festgestellt werden. Es muss allerdings davon ausgegangen werden dass einzelne Brutpaare dieser Art an den Gebäuden brüten. Gleiches gilt für den Star, der als vereinzelter Brutvogel an entsprechenden Gebäuden zu erwarten ist. Als weitere Brutvogelarten konnten die Ringeltaube mit mehreren, z.T. älteren Nestern sowie die Amsel mit einem älteren Nest in der offenen Scheune dokumentiert werden.

Im Zuge der Gebäudekontrolle konnten keine Hinweise auf Vorkommen von Eulenarten (insbesondere Schleiereule) erbracht werden. Es wurden weder Kotspuren noch Gewölle gefunden, so dass eine Besiedlung der Gebäude durch Eulen zum jetzigen Zeitpunkt sicher ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen der Gebäudekontrolle sowie der Ausflugzählung konnten keine Hinweise auf Fledermausquartiere in den Gebäuden sowie den unmittelbar angrenzenden Gehölzen erbracht werden. Sämtliche Dachbodenbereiche wurden abgesucht und es wurden weder Kotspuren von Fledermäusen noch Fraßreste wie z.B. Falterflügel gefunden. Im Zuge der Ausflugzählung tauchten einzelne jagende Zwergfledermäuse und Große Abendsegler im Umfeld der Hofstelle auf, die ihre Quartiere aber im wei-

teren Umfeld hatten. Insgesamt kann ausgeschlossen werden, dass die von der geplanten Umnutzung betroffenen Gebäude größere, regelmäßige Fledermausquartiere beherbergen. Denkbar ist aber eine zeitweise Nutzung von Einzeltieren vor allem in den Sommermonaten.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bewertung:

Im Plangebiet führen aufgrund der bereits teilweise vorhandenen Bebauung und Versiegelung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht von vornherein zu erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen. Allein die Bodenversiegelung durch weitere Überbauung und Versiegelung ist als erheblicher Eingriff zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird. Im Bereich Avifauna führt die Planung allgemein zu Beeinträchtigungen der Avifauna durch Lebensraumverlust, Habitatfragmentierung und Störwirkungen wie Verlärmung, Beunruhigung durch Maschinen- und Fahrzeug-Bewegungen und auch Beleuchtung in der Nacht, die in angrenzende Biotope hineinstrahlen. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung bleibt festzuhalten, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt werden. Bei allen Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird. Die Vermeidungsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sein.

B 2.1.3 Schutzgut Boden

Als Entstehungszeit bzgl. der geologischen Verhältnisse ist im Landschaftsplan das Holozän und z.T. weichselzeitlich genannt, überlagert mit Flugsand über fluviatilen Ablagerungen.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Bodenübersichtskarte 1 : 50.000) liegt im Bereich des Plangebietes als Bodentyp ein Podsol vor. Da die Entwicklung vorrangig aus sandigen Bodenarten erfolgt, haben Podsole relativ hohe Quarzgehalte. Das bedeutet, dass der Boden grobkörnig ist und somit ein vermindertes Wasserrückhaltevermögen besitzt. Weitere hervorstechende Eigenschaften sind eine starke Versauerung, die mit geringen Nährstoffgehalten einhergeht. In der Agrarwirtschaft gehören die Podsole zu den ertragsarmen Böden. Sie sind sandig, nährstoffarm und sauer und haben Eigenschaften, die einem optimalen Wachstum der meisten Nutzpflanzen entgegenstehen.

Bewertung:

Im Plangebiet liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Diese Einschätzung basiert auf der Grundlage der zuvor beschriebenen Informationen. Das geringe Nährstoffangebot und die niedrigen pH-Werte bieten für Nadelbaumarten wie Kiefer, Fichte oder Lärche ausreichende Lebensbedingungen. Die vorhandenen Böden besitzen wegen ihrer Durchlässigkeit und der Versauerung als Folge der Nadelbaumbestände eine mittlere Vorbelastung. Eingriffe in eine Fläche mit einer mittleren Empfindlichkeit sind in der Regel durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensierbar bzw. bedeuten keine unmittelbare Gefährdung der Potentiale. Gleichwohl wird durch die Planung ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Durch die vorgeschlagenen externen Kompensationsmaßnahmen lassen sich die Umweltauswirkungen abmildern, so dass dem Schutzgut Boden ausreichend Bedeutung beigemessen wird.

B 2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Oberflächenwasser und Grundwasser zu unterscheiden. Das anfallende Schmutzwasser wird in einem Schmutzwasserkanal der zentralen Kläranlage zugeführt. Die betroffene Fläche ist topografisch eben. Die natürliche Entwässerung erfolgt über die vorhandenen Gewässer III. Ordnung.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst befindet sich ein Stillgewässer innerhalb einer Grünanlage. Darüber hinaus befinden sich hier keine weiteren Oberflächengewässer.

Grundwasser

Nach der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen (Grundwasser-Grundlagen) liegt die Grundwasserneubildungsrate des Planbereiches bei 151 - 200 mm/a. Bei Grundwasserabsenkungen sind erhöhte Grundwasserneubildungsraten zu erwarten. Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoher Grundwassergefährdung. Die oberen Bodenschichten bestehen aus sandigen Böden, darunter schließen sich Feinsande an. Die Lage der Grundwasseroberfläche, bzw. der Grundwasserdruckfläche bei gespanntem Grundwasser liegt gemäß NIBIS Kartenserver bei 12,5 bis 15,0 m.

Bewertung:

Nach Umsetzung des Planvorhabens sind aufgrund der Versiegelung und der Bodenverdichtung sowohl Auswirkungen auf den Wasserabfluss als auch auf die Grundwasserneubildung zu erwarten. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der sandigen Böden möglich. Mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Forderungen der Bauleitplanung an eine gesicherte Oberflächenwasserbewirtschaftung sowie die Forderungen an eine ökolo-

gisch sinnvolle Oberflächenwasserbewirtschaftung nach dem Wasserhaushaltsgesetz umgesetzt und eingehalten.

B 2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt im humiden maritimen Klimabereich. Das mittelfeuchte Klima weist Jahresniederschlagsmengen von 650 mm bis 750 mm auf. Dabei sind die maximalen monatlichen Niederschlagsmengen im Hochsommer zu beobachten, während es von Februar bis April relativ trocken ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 8° C und 9° C. Aus den Darstellungen des Klimaatlas für Niedersachsen sowie den Messergebnissen des lufthygienischen Überwachungssystems Niedersachsen (LÜN) geht deutlich hervor, dass zu allen Jahreszeiten südwestliche bis westliche Winde dominieren.

Die kleinklimatischen Verhältnisse des Plangebietes werden durch die Klimafaktoren Grundwasserstand, Relief, Boden und Vegetation bestimmt. Umweltwirkungen sind aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund von Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage unmittelbar angrenzend an das Gewerbe- und Industriegebiet Nödike sowie der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freiraumklima nördlich und westlich des Plangebietes und dem Klima versiegelter Flächen durch das angrenzende Gewerbegebiet, so dass bereits eine gewisse klimatische Vorprägung des Plangebietes vorliegt.

Bewertung:

Die mikroklimatischen Empfindlichkeiten eines Naturraums können durch lokale Veränderungen deutlich werden. Kennzeichnend für das klimatische Verhalten versiegelter Flächen sind die verringerte Verdunstung und die niedrige Luftfeuchtigkeit, da diesen Bereichen Elemente des Wärme- und Wasserhaushaltes rasch entzogen werden (u. a. Niederschlagswasser durch zügiges Ableiten in die Vorfluter). Gleichzeitig werden Boden und Luft verstärkt erwärmt, wodurch das allgemeine Temperaturniveau dieser Bereiche angehoben wird. Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung im Plangebiet und in der Umgebung sind die Auswirkungen des Planvorhabens auf das klimatische Potential daher als geringfügig zu bewerten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

B 2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Untersuchungsgebiet gehört zur naturräumlichen Landschaftseinheit „Lingener Land“ mit grundwassernahen bis grundwasserfernen ebenen Geestböden. Geprägt wird das Plangebiet durch die Bebauung, gepflasterte Zufahrten und Stellplätze, Rasenflächen sowie einen kleinen Teich. Die intensiv gepflegte Anlage grenzt östlich an

einen Lärchen-/ Kiefernforst. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Pferdekoppel.

Bewertung:

Wegen des angrenzenden Gewerbegebietes und der bereits vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes besteht bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes. Ein weiterer Kompensationsbedarf besteht nicht.

B 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnten. Im Plangebiet sind diesbezüglich keine Bauten vorhanden. Archäologische Funde sind aufgrund der Lage außerhalb des historischen Stadtkerns ebenfalls nicht zu vermuten.

Bewertung:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und sonstige Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

B 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Im Plangebiet führt die weitere Überbauung bzw. Versiegelung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung in der Umgebung und der geschilderten Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden und Wasser sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

Insgesamt ist nicht erkennbar, dass sich bei Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern solche negativen Auswirkungen einstellen, die die vorliegende Planung infrage stellen.

B 2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Planung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO mit der zugehörigen Erschließung zum Zweck der Umnutzung eines ehemaligen Reiterhofes zu einem Sport- und Wellnesspark. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Biotopen und die Auswirkung auf die Avifauna und der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verminderten Grundwasserneubildungsrate.

B 2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

B 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer B 2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können voraussichtlich die Eingriffe in einzelne Schutzgüter kompensiert bzw. durch die Wechselwirkungen unter den Schutzgütern signifikante Verbesserungen erreicht werden.

.

B 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung würden die vorhandenen Gebäude und Außenanlagen voraussichtlich nicht weiter genutzt werden, da die Nutzung als Reiterhof aufgegeben wurde. Bei Nichtdurchführung der Planung würden aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima nicht berührt. Eine weitere Entwicklung des Gewerbebestandes Nödike und die Schaffung weiterer erforderlicher Gewerbegrundstücke an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort werden damit verhindert.

B 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B 2.3.1 Bestandserfassung, Eingriffsbilanzierung und Nachweis der Kompensation

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzep-

Nadelholzbestände. Vor allem überwiegt hier die Kiefer als forstwirtschaftlicher Nadelbaum.

Biotoptyp Waldrand (WR)

Südlich des Höfthofes erstreckt sich ebenfalls ein Kiefernforst, an dessen Waldrand - hin zur Hoffläche - sich vereinzelt auch Laubbäume wie z.B. alte Eichen finden lassen. Somit grenzt sich dieser Komplex vom Forst ab und wird gesondert als Waldrand erfasst. Ein weiterer Waldrandbereich mit jüngeren Laubbäumen wie Birke und Eiche befindet sich zwischen der Liebigstraße und dem Forstweg im Bereich der im Biotoptypenplan eingezeichneten, vorab geplanten Wendeanlage.

Gebüsche und Gehölzbestände

Biotoptyp Strauch-Baumhecke (HFM)

Entlang der Liebigstraße befinden sich Heckenstrukturen, die sich von den angrenzenden Forst- bzw. Hofbereichen abgrenzen lassen. Teils sind diese mit Laubbaumarten wie Eiche, Birke und Faulbaum bestandenen Hecken auf kleinen Verwallungen angelegt worden. Diese stellen jedoch keine klassischen Wallhecken im Sinne des § 29 BNatSchG dar.

Biotoptyp Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)

Entlang der südlichen Zufahrt zum Höfthof sowie angrenzend zur Hoffläche zieren Kugelahörner den Weg bzw. den Vorplatz des Höfthofes. Die hochstämmigen Ahörner unterliegen einer regelmäßigen Pflege und stellen typische gärtnerische Ziergehölze dar.

Biotoptyp Einzelbaum / Baumbestand (HB)

Vereinzelt wurden einige größere Einzelbäume innerhalb von Heckenstrukturen (hier vor allem alte Eichen), die älteren Kiefern auf der Scherrasenfläche zwischen den beiden Hofzufahrten sowie eine hervorstechende Birke angrenzend zum Nadelforstbestand als Einzelbäume erfasst.

Biotoptyp Einzelbaum / Baumbestand des Siedlungsbereiches (HE)

Auf dem Gelände des Höfthofes befinden sich innerhalb einiger Beete und Rabatten niedrigwüchsiger Ziergehölze wie Korkenzieher-Haselnuss, Eiben, Kirschlorbeer, Magnolie oder Hainbuche. Besonders hervorstechen die beiden großen Altlastzeden, zum einem mitten auf der Hoffläche und zum anderen im Bereich zum Zierteich.

Grünanlagen

Biotoptyp Artenarmer Scherrasen (GRA)

Die großflächigen Rasenflächen auf dem Gelände des Höfthofes werden diesem Biotoptyp zugeschrieben. Die Grünflächen unterliegen einer regelmäßigen Pflege und bieten nur wenig Spielraum für Blühaspekte.

Biotoptyp Trittrassen (GRT)

Kleinere Trampelpfade ohne nennenswerte Befestigung, insbesondere die Zuwegungen zum Zierteich, werden diesem Biotoptyp zu geordnet.

Biotoptyp Reitsportanlage (PSR)

Hinter der ehemaligen Reithalle befindet sich ein großer sowie ein kleinerer Reitplatz, die zum Zeitpunkt der Kartierung als Offenbodenbereiche ohne erkennbare Nutzung erfasst wurden. Dementsprechend wurde der parallel zur Reithalle liegenden Fläche als Nebencode auch das Kürzel DOZ (= sonstiger Offenbodenbereich) zugewiesen.

Biotoptyp Beet / Rabatte (ER)

Es kommen mehrere eingefasste Beete und Rabatte vor, die mit Ziersträuchern und Blumen bepflanzt sind. U.a. wurden Kirschlorbeer, Rhododendren, Ginster, Eibe, usw. als typische Sträucher und kleinwüchsige Gehölze gepflanzt. Diese Beete waren zum Erfassungszeitpunkt zum Teil stark verbuscht.

Biotoptyp Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)

Großflächige eindeutig einem Wohngebäude zugeordnete Gartenflächen werden unter diesem Biotoptyp geführt. Hierbei kann es sich um Rasenflächen mit integrierten Beeten und Zierhecken handeln.

Biotoptyp Zierhecke (BZH)

Im Bereich des Reitplatzes befindet sich eine niedrigwüchsige Zierhecke.

Acker- und Gartenbaubiotope

Biotoptyp Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)

Neben dem als Geräteunterstand genutzten ehemaligen Stallgebäude im westlichen Teil des Grundstückes befindet sich ein Misthaufen.

Ruderal- und Neophytenfluren

Biotoptyp Ruderalflur (UR)

Direkt angrenzend an den Mistlagerplatz befindet sich ein kleiner verbuschter Bereich u.a. mit Brombeeren und jungen Birkensproßlingen.

B 2.3.1.2 Vorbemerkung zur Eingriffsbilanzierung

Vorbemerkung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Basis der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages 2013.

Für die Bezeichnung der Biotoptypen bildet der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“, bearbeitet von O. v. Drachenfels, die Grundlage.

B 2.3.1.3 Eingriffsbilanzierung

Eingriffsflächenwert

Unter Hinweis auf die vorstehenden Aussagen und der Biotoptypenkartierung wurden für das Untersuchungsgebiet folgende Biotoptypen und die entsprechend der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages dazugehörigen Wertfaktoren ermittelt.

Gesamtgröße des Plangebietes: ca. 26.490 m²

davon:

Bezeichnung	Kürzel	m ²	WF	Eingriffsflächenwert
Sonstiger Nadelforst	WZK, WZL WZF	6.455	2	12.910
Waldrand	WR	460	3	1.380
Strauch-Baumhecke	HFM	468	3	1.404
Artenarmer Scherrasen	GRA	5.208	1	5.208
Trittrasen	GRT	36	1	36
Sonstige Weidefläche	GW	72	2	144
Reitsportanlage	PSR	1.623	1	1.623
Beet/ Rabatte	ER	420	1	420
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	146	1	146
Zierhecke	BZH	153	2	306
Landwirtschaftliche Lagerfläche	EL	47	1	47
Ruderalflur	UR	21	3	63
nährstoffr. Graben, Stillgewässer in Grünanl.	FGR/SXG	441	3	1.323
Straßen, befestigte Wege	OVS/ OVW	6.852	0	0
sonstiger Gebäudekomplex	OD	4.088	0	0
Gesamt		26.490		25.010

Summe Eingriffsflächenwert:

25.010 WE

Vereinzelt wurden einige größere Einzelbäume innerhalb von Heckenstrukturen (hier vor allem alte Eichen), die älteren Kiefern auf der Scherrasenfläche zwischen den beiden Hofzufahrten sowie eine hervorstechende Birke angrenzend zum Nadelforstbestand als Einzelbäume erfasst. Diese Bäume werden durch den Wert der Grundfläche erfasst und gehen in die Bilanzierung ein. Es handelt sich hierbei um 8 Kiefern, 3 Birken und 6 Eichen mit einem Kronendurchmesser von jeweils 5 m.

Fläche eines Baumes: 20 m²

8 Kiefern = 160 m ²	x WF 3 = 480 WE
3 Birken = 60 m ²	x WF 3 = 180 WE
6 Eichen = 120 m ²	x WF 3 = 360 WE

Insgesamt	1.020 WE

Der Eingriffswert beläuft sich somit auf 26.030 Werteinheiten.

Kompensationswert

Für die Ermittlung der Kompensation im Plangebiet sind die Flächen heranzuziehen, die durch die Planung verändert werden.

Hierzu wurden zunächst die Flächengrößen der geplanten Nutzungen ermittelt. Es sind dies:

Gesamtgröße des Plangebietes:	ca. 26.490 m ²
Verkehrsflächen	ca. 4.330 m ²
Nettobauland (GE)	ca. 22.160 m ²

In dem Bebauungsplan Nr. 57.6 sind folgende für die Ermittlung des Kompensationswertes relevante Festsetzungen getroffen:

Für das Nettobauland (Gewerbegebiet GE) ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, d. h. das 60 % der Grundstücksfläche überbaut bzw. versiegelt werden können. Dazu kommen die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach dem die zulässige Grundfläche durch Garagen, Carports, Zuwegungen, Nebenanlagen, etc. um 50 % überschritten werden darf. Insgesamt können dann 80 % der Baugrundstücke überbaut bzw. versiegelt werden. 20 % bleiben unbebaut bzw. unversiegelt. Die unversiegelte Fläche wird mit einem Wertfaktor von 1 berücksichtigt. Die möglichen versiegelten Flächen, die Verkehrsflächen und die Fläche für Stellplätze werden mit dem Wertfaktor 0 eingestuft. Bei den Straßenverkehrsflächen wird aufgrund der Differenz zwischen der Breite der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und der tatsächlich versiegelten Straßenfläche angenommen, dass ca. 1/3 der Fläche nicht versiegelt und daher mit dem Wertfaktor 1 eingestuft wird.

Berechnung der Kompensation im Plangebiet:

Nettobauland :			
Nettobauland (befestigt)	18.962 m ²	x 0,8 =	15.170 m ²
Nettobauland (unbefestigt)	3.198 m ²	x 0,2 =	640 m ²

Straßenverkehrsfläche (befestigt)	4.330 m ² x 0,66 =	2.858 m ²
Straßenverkehrsfläche (unbefestigt)	4.330 m ² x 0,34 =	1.472 m ²

Verkehrsfläche (OV)

Straßenverkehrsfläche (befestigt)	2.858 m ² x WF 0 =	0 WE
Straßenverkehrsfläche (unbefestigt)	1.472 m ² x WF 1 =	1.472 WE
Nettobauland (befestigt)	15.170 m ² x WF 0 =	0 WE
<u>Nettobauland (unbefestigt)</u>	<u>3.198 m² x WF 1 =</u>	<u>3.198 WE</u>

Summe Kompensationswert: 4.670 WE

Die Kompensation im Plangebiet beträgt somit 4.670 WE.

Kompensationsdefizit

Das Kompensationsdefizit ist die Differenz zwischen dem Eingriffsflächenwert und dem Kompensationswert im Plangebiet.

Der Eingriffsflächenwert beträgt	26.030 WE
Der Kompensationswert beträgt	4.670 WE

Daraus ergibt sich ein Kompensationsdefizit von:

$$26.030 \text{ WE} \text{ minus } 4.670 \text{ WE} = 21.360 \text{ WE}$$

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zum vorherigen Zustand innerhalb des Baugebietes nicht auszugleichen ist. Es wird auf eine externe Kompensationsmaßnahme zurückgegriffen. Angesichts der dargestellten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft einerseits und der Bedeutung der Planung zur Erweiterung des Gewerbegebietes Nödike andererseits wird der vorgesehene Ausgleich wie folgt festgelegt.

Nachweis der Kompensation

Die Stadt Meppen ist Eigentümerin des Flurstücks 4 der Gemarkung Helte, Flur 6, in einer Größe von insgesamt 1,9782 ha. Nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde werden die Flächen der natürlichen Sukzession überlassen oder als Feuchtgrünland entwickelt (Aufwertung: 2 Werteinheiten).

Von dieser Fläche sind für die Kompensation 21.360 WE dividiert durch WF 2 = 10.680 m² anzurechnen. Diese Fläche steht im Flächenpool zur Verfügung und wird dort angerechnet. Die Verfügbarkeit und die Lage ergeben sich aus den folgenden Übersichten:

Flächenpool Hunfeld - Loofkamp - Beekwiesen

1. Größe des Flächenpools

Die Stadt Meppen ist Eigentümerin des Flurstücks 4 der Gemarkung Helte, Flur 6, in einer Größe von insgesamt **1,9782 ha**. Nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde werden die Flächen der natürlichen Sukzession überlassen oder als Feuchtgrünland entwickelt (Aufwertung: 2 Werteinheiten).

2. In Anspruch genommene Flächen

Durch verschiedene Planungen sind bisher folgende Flächen angerechnet worden:

lfd. Nr	Bebauungsplan mit Bezeichnung	angerechnete Fläche
1.	Beb.plan Nr. 81 - 2.Änderung	0,31 ha
2.	Beb.plan Nr. 57 - 20.Änderung	0,20 ha
3.	Flüchtlingswohnheim Dalumer Straße	0,1475 ha
4.	Beb.plan Nr. 57.6	1,068 ha

4. Summen der in Anspruch genommenen und noch verfügbaren Flächen

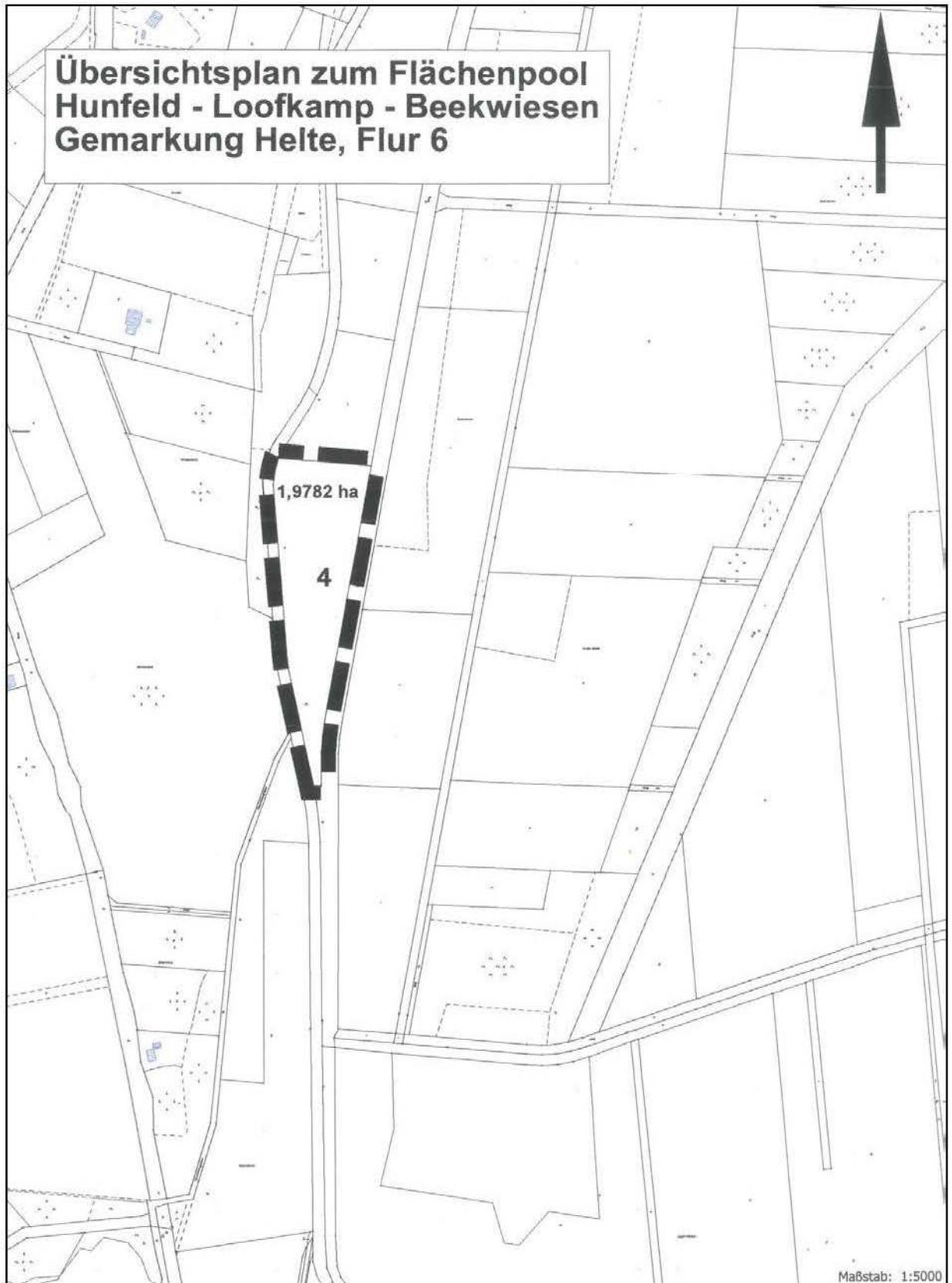
Gesamtgröße gem. Ziffer 1	1,97 ha
in Anspruch genommen gem. Ziffer 2	1,7255 ha
noch verfügbare Fläche	0,2445 ha

Stand: 13.04.2017

Stadt Meppen
Fachbereich Planung

gez. Büring

Büring, Dipl.-Geogr.



B 2.3.2 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung des Verkehrs (Mensch)
- Ausgleich der Verluste von Teillebensräumen (Flora und Fauna)
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und/oder Rückhaltung von Oberflächenwasser

B 2.3.3 Schutzgut Mensch

Die Ausführungen zum Schall- und Immissionsschutz unter Ziffer A 5 im Teil A zeigen auf, dass aus Immissionsschutzgründen einer Festsetzung „Gewerbegebiet“ nichts entgegensteht.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die zu erwartende Gewerbelärmsituation durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes an der benachbarten Wohnbebauung zu ermitteln und zu beurteilen. Dabei wurde der vorgesehene zweite Teilabschnitt (Bebauungsplan Nr. 57.7 „Gewerbegebiet Nödike – Höftehof Teil II) bereits berücksichtigt. Es sollen zwei unabhängige Bebauungspläne Nr. 57.6 und Nr. 57.7 auf aneinander grenzende Teilflächen aufgestellt werden, wobei hier die Ergebnisse für den Bebauungsplan Nr. 57.6 maßgeblich sind.

Zur Sicherstellung eines vorsorgenden Lärmimmissionsschutzes für die geplanten Gewerbegebietsflächen werden Emissionskontingente LEK dimensioniert, welche in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen sind. Dadurch wird gewährleistet, dass das Plangebiet keine unzulässigen Immissionen im Bereich der Nachbarschaft beitragen kann. Dabei wurden die nordöstlich und östlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebiete pauschal als Gewerbelärmvorbeklastung berücksichtigt. Die Zusatzbelastung durch das neue Plangebiet wurde so dimensioniert, dass es keinen relevanten zusätzlichen Lärmbeitrag im Sinne der TA Lärm liefert.

Im Ergebnis sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche das angegebene Emissionskontingent $LEK = 65/50 \text{ dB(A)}$ pro m^2 tags/nachts nach DIN 45691 weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreitet.

Das Plangebiet befindet sich westlich angrenzend an das Gewerbegebiet Nödike, südlich der Schwefinger Straße. Es liegt zwar innerhalb des Immissionsschutzradius eines landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes. Auf dem Betrieb, der etwa 420 m westlich vom Plangebiet liegt, werden Mastbullen und Mastschweine gehalten. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Meppen ist das Plangebiet jedoch bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich in-

sofern um eine Umnutzung innerhalb einer gewerblichen Baufläche. Eine Beeinträchtigung ist daher nicht zu befürchten.

Die bislang nicht ausgebaute und für den Durchfahrtsverkehr von der Schwefinger Straße nicht verfügbare Liebigstraße dient den Reitern derzeit als Verbindungsweg von der angrenzenden Reiterhalle sowie der angrenzenden Reitschule zu den südwestlich des Plangebietes gelegenen Waldflächen. Die Erschließung des Gewerbegebietes bzw. des Sportparcs 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 wie bisher 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.

Unvermeidbare Belastungen

Wie beschrieben, wird durch die Festsetzung von Emissionskontingenten LEK gewährleistet, dass das Plangebiet keine unzulässigen Immissionen im Bereich der Nachbarschaft beitragen kann. Dabei wurden die nordöstlich und östlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebiete pauschal als Gewerbelärmvorbelastung berücksichtigt. Die Zusatzbelastung durch das neue Plangebiet wurde so dimensioniert, dass es keinen relevanten zusätzlichen Lärmbeitrag im Sinne der TA Lärm liefert. Die auftretenden Immissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen und den landwirtschaftlichen Betrieben sind als Vorbelastung hinzunehmen.

B 2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Fachbeitrages (siehe B 2.3.1.3 Eingriffsbilanzierung) zur Ermittlung und Bilanzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

Im Fachbeitrag zur Ermittlung und Bilanzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt wurde in Anlehnung an das Berechnungsmodell des Niedersächsischen Städtetages ein Kompensationsdefizit von 21.360 Werteeinheiten ermittelt. Es wird vorgeschlagen, dieses Defizit im Flächenpool „Hunfeld – Loofkamp - Beekwiesen“ auszugleichen.

Als Fazit der artenschutzrechtlichen Stellungnahme (Anlage 1) bleibt als Ergebnis festzuhalten, dass vor dem Hintergrund der geplanten Umnutzung der bestehenden Gebäude am „Höfthof“ vor allem die Brutvorkommen der europäischen Vogelarten Rauchschwalbe, Haussperling und Star relevant sind. Im Zuge der notwendigen

Baumaßnahmen muss vermieden werden, dass Individuen oder Entwicklungsformen (Altvögel, Jungvögel, Eier) der genannten Arten getötet werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Dies kann am einfachsten durch eine Bauzeitenbeschränkung erreicht werden, indem Baumaßnahmen in der Brutzeit der Arten (15.03 bis 15.08) ausgeschlossen werden. Sofern dies aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist, ist durch eine Umweltbaubegleitung zu gewährleisten, dass im Zuge der Umbaumaßnahmen keine Individuen oder Entwicklungsformen der Vogelarten getötet werden. Sofern im Zuge der konkreten Planungen Gehölze überplant und entfernt werden sollen, hat dies zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und Fledermäusen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zu erfolgen.

Da die festgestellten Vogelarten Rauchschwalbe, Haussperling und Star günstige Brutplätze teilweise über Jahre immer wieder benutzen, kommt es durch die geplante Umnutzung der aktuell für die Vögel zugänglichen Stallungen vermutlich zu einer dauerhaften Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der genannten Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Dieser Verlust muss entsprechend ausgeglichen werden. Hierzu sind geeignete Nisthilfen für die Arten Rauchschwalbe (ca. 15 Stück), Haussperling (ca. 8 Stück) und Star (ca. 5 Stück) an passenden Stellen im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Dabei haben die Nisthilfen für Rauchschwalben spezielle Ansprüche und müssen möglichst innerhalb von offenen Gebäuden im näheren Umfeld angebracht werden. Im März 2017 sind dementsprechend 15 Nistkästen in der vom Fachgutachter empfohlenen Reithalle des Reit- und Fahrvereins, die sich in Nähe des Plangebietes befindet, angebracht worden. Die Nisthilfen für Star und Haussperling können auch nach Durchführung von Baumaßnahmen durch entsprechende Kästen im Plangebiet wieder angesiedelt werden.

Die vorgenannten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden und sind bei der Umsetzung zu beachten.

Unvermeidbare Belastungen

Im Plangebiet führen Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht von vornherein zu erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen. Die weitere Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante weitere Überbauung bzw. Versiegelung ist aufgrund des Entwicklungszieles der Erweiterung des Gewerbegebietes Nödike unvermeidbar.

B 2.3.5 Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan auf der Grundlage der Ermittlung und Bilanzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt mit der vorgeschlagenen Festsetzung einer Grundfläche von 0,6, die unterhalb der Obergrenze für Gewerbegebiete von 0,8 liegt, sowie einer externen Kompensation reagieren.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung des Bodens ist in dem Plangebiet unvermeidbar, da sich hier bei der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Nödike die Frage einer Standortalternative nicht stellt.

B 2.3.6 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird durch Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung reagiert. Mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Forderungen der Bauleitplanung an eine gesicherte Oberflächenwasserbewirtschaftung sowie die Forderungen an eine ökologisch sinnvolle Oberflächenwasserbewirtschaftung nach dem Wasserhaushaltsgesetz umgesetzt und eingehalten.

Unvermeidbare Belastungen

Die Überbauung und damit auch Versiegelung der Böden im Plangebiet ist unvermeidbar, da sich hier bei der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Nödike die Frage einer Standortalternative nicht stellt.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des Gewerbegebietes Nödike geschaffen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im ersten Schritt soll Planungsrecht für die Umnutzung des Höftehofes geschaffen werden. Der Höftehof ist ein ehemaliger Reiterhof, bei den Gebäuden handelt es sich um eine Reithalle, einen Seitentrakt mit Pferdeboxen, eine offene Scheune, die in Teilbereichen ebenfalls Pferdeboxen enthält sowie ein Wohnhaus. Nun ist vorgesehen, die derzeit nur teilweise genutzten, gut erhaltenen Gebäude zu einem Sport-/Fitnesspark umzunutzen. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Um möglichst zeitnah Planungsrecht für die Umnutzung zu schaffen, wird zunächst nur der eigentliche Höftehof überplant.

Im nächsten Schritt sollen die nordwestlich des Höftehofes gelegenen, im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Flächen im Bebauungsplan Nr. 57.7 „Gewerbegebiet Nödike, Höftehof-Teil II“ als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, um weitere Gewerbeflächen vorhalten zu können. Das Gewerbegebiet Nödike ist für kleine und mittelständische Unternehmen und Handwerksbetriebe konzipiert, die sich vorzugsweise in stadt- und kundennahen kleinstrukturierten Gewerbegebieten ansiedeln. Außerdem generieren sich durch die Nachbarschaft der Betriebe nicht unerhebliche Synergieeffekte. In Nödike stehen jedoch nur noch wenige Flä-

chen zur Verfügung. Die Erweiterungsfläche nach Westen lässt aufgrund der bisherigen Entwicklung des Gewerbegebietes Nödike eine kurzfristige Vermarktung erwarten.

Die Stadt Meppen auf Grund ihrer Lage an der Einmündung der Hase in die Ems und weiterer Restriktionen in ihren städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Insbesondere sind hier die Landschaftsschutzgebiete „Emstal“ und „Natura 2000-Emsauen von Salzbergen bis Papenburg“ im Westen, die Wehrtechnische Dienststelle (WTD 91) im Norden und im nordöstlichen Teil das geplante Landschaftsschutzgebiet Hasetal zu nennen. Hinzu kommen die FFH-Gebiete „Ems“ und „untere Haseniederung“, die Überschwemmungsgebiete der Ems und Hase und das Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Meppen, wobei sich Teile der Restriktionen überlagern. Ferner ist die Trasse des geplanten Seitenkanals Gleesen-Papenburg, der städtebaulich als östliche Stadtgrenze zu definieren ist, keiner Planung zugänglich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich Standortalternativen aufgrund der Lage des Plangebietes direkt angrenzend an das vorhandene Gewerbegebiet Nödike nicht anbieten.

B 3 Zusätzliche Angaben

B 3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde auf den Landschaftsplan (1998) und die aktuelle Biotoptypenkartierung (2016) zurückgegriffen und die weiteren Prüfungen, wie Bestandsaufnahme, Bestandsbeschreibung, Bestandsbewertung, durchgeführt. Die Eingriffsbewertung stützt sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Nds. Städtetages. Zusätzlich wurde auf die im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erarbeiteten artenschutzrechtliche Prüfung und Stellungnahme sowie eine schalltechnische Untersuchung zurückgegriffen.

Diese Aussagen wurden in die Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen einbezogen. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen weitergehende Angaben, wie z. B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind in Gutachten überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Gewerbegebietes vorliegen.

B 3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem Flächenpool wird durch die Stadt Meppen seit Einrichtung des Flächenpools regelmäßig geprüft. Die Einhaltung der erforderlichen Emissionskontingente wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

B 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Erweiterung des Gewerbegebietes Nödike ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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 Reiterhofes befinden. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an das Gewerbe- und Industriegebiet Nödike an, im Nordwesten befindet eine Pferdekoppel. Ansonsten grenzen Nadelforste an.

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.

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 sollte der Bebauungsplan auf der Grundlage der Ermittlung und Bilanzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt mit einer externer Kompensation reagieren.

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.

TEIL C: Verfahrens begleitende Angaben

C 1. Gesetzliche Grundlagen

Für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I Seite 2414 ff.) die Grundlage.

Darüber hinaus sind weitere Fachgesetze, Vorschriften und Richtlinien aus den diversen Bereichen und ihre Aussagen in die Planung eingeflossen.

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes – Teil B – sind außerdem verschiedene Fachplanungen und deren Aussagen berücksichtigt.

Auf die in der Begründung in den verschiedenen Ziffern diesbezüglich gemachten Ausführungen wird verwiesen.

Die in der Begründung genannten Gesetze, Vorschriften und Richtlinien können bei Bedarf bei der Stadt Meppen – Fachbereich Stadtplanung – eingesehen werden.

C 2. Verfahrensvermerke

Aufgestellt:

Stadt Meppen
- Fachbereich Planung -
Meppen, den 09.06.2017

gez. Büring
(Diplomgeographin)

Der Rat der Stadt Meppen hat am 08.06.2017 die vorstehende Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 57.6 beschlossen.

Meppen, den 09.06.2017

Stadt Meppen

(L.S.)

gez. Knurbein
(Bürgermeister)

Anlagen

- 1. Artenschutzrechtliche Stellungnahme**
- 2. Biotoptypenkartierung**
- 3. Schalltechnischer Bericht**

Geplante Umnutzung
des
„Höfthofes“
in Meppen Nödike
als Sport- und Wellness-Park

Artenschutzrechtliche Stellungnahme



Stadt Meppen
Markt 43
49716 Meppen

planungsbüro peter stelzer GmbH

Grulandstraße 2
49832 Freren

Tel.: (05902) 503 702-0
Fax: (05902) 503 702-33

Anlass

Im Zuge der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Nödike in Meppen soll in einem ersten Schritt kurzfristig das Planungsrecht für die Umnutzung des „Höfthofes“ als Sport- und Wellness-Park geschaffen werden. Nach Vorgabe durch den Landkreis Emsland ist hierzu eine artenschutzrechtliche Einschätzung erforderlich. Insbesondere ist zu prüfen, 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. Eine mögliche Betroffenheit kann vorab aufgrund der vorhandenen Strukturen und vor dem Hintergrund der Planung (Umnutzung vorhandener Gebäudestrukturen) auf die Tiergruppen Brutvögel und Fledermäuse beschränkt werden

Methodisches Vorgehen

Zur Einschätzung möglicher Vorkommen geschützter Tierarten wurde am 06.09.2016 eine Ortsbegehung durchgeführt. Alle frei zugänglichen Gebäudestrukturen und Gehölze im unmittelbaren Planbereich wurden kontrolliert und intensiv auf Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäischen Vogelarten und Fledermäusen kontrolliert. Dabei kamen neben Ferngläsern und Taschenlampen auch Spiegel und Inspektionskamera zum Einsatz.

Da einige Fledermausarten ihre Quartiere an/in Gebäuden teilweise sehr versteckt in Spalten und Hohlräumen haben (die im Zuge einer Gebäudekontrolle nicht immer sicher gefunden werden können) wurde darüber hinaus in der Abenddämmerung eine Ausflugzählung von möglicherweise aus den Gebäudestrukturen ausfliegenden Fledermäusen vorgenommen. Diese Ausflugzählung wurde von zwei Erfassern gleichzeitig durchgeführt, so dass der Gebäudekomplex komplett abgedeckt werden konnte. Als Hilfsmittel kamen Fledermausdetektoren zum Einsatz.

Ergebnisse

Beim dem Gebäudekomplex handelt es sich insgesamt um eine moderne und gut erhaltene Gebäudestruktur mit wenigen Einflugmöglichkeiten oder Spalten. Dachüberstände und Verschalungen sind i.d.R. gut abgedichtet und bieten vergleichsweise wenige Brut- oder Quartiermöglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse. Die Lüftungsziegel in den Dächern sind mit Lochblechen verschlossen. Es handelt sich bei den Gebäuden um eine große Reithalle, einen Seitentrakt mit zahlreichen Pferdeboxen, von denen einige noch genutzt werden, sowie eine große offene Scheune, die in Teilbereichen ebenfalls Pferdeboxen enthält.

Im Zuge der Gebäudekontrolle wurden in den Stallungen mit Pferdeboxen insgesamt mindestens 10 „frische“ Rauchschwabennester gefunden, so dass von einem Brutbestand von etwa 10 Paaren dieser Art ausgegangen werden kann. Weiterhin wurden einige Haussperling beobachtet. Brutplätze konnten – auch bedingt durch die Jahreszeit – nicht festgestellt werden. Es muss allerdings davon ausgegangen werden dass einzelne Brutpaare dieser Art an den Gebäuden brüten. Gleiches gilt für den Star,

der als vereinzelter Brutvogel an entsprechenden Gebäuden zu erwarten ist. Als weitere Brutvogelarten konnten die Ringeltaube mit mehreren, z.T. älteren Nestern sowie die Amsel mit einem älteren Nest in der offenen Scheune dokumentiert werden.

Im Zuge der Gebäudekontrolle konnten keine Hinweise auf Vorkommen von Eulenarten (insbesondere Schleiereule) erbracht werden. Es wurden weder Kotspuren noch Gewölle gefunden, so dass eine Besiedlung der Gebäude durch Eulen zum jetzigen Zeitpunkt sicher ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen der Gebäudekontrolle sowie der Ausflugszählung konnten keine Hinweise auf Fledermausquartiere in den Gebäuden sowie den unmittelbar angrenzenden Gehölzen erbracht werden. Sämtliche Dachbodenbereiche wurden abgesucht und es wurden weder Kotspuren von Fledermäusen noch Fraßreste wie z.B. Falterflügel gefunden. Im Zuge der Ausflugszählung tauchten einzelne jagende Zwergfledermäuse und Große Abendsegler im Umfeld der Hofstelle auf, die ihre Quartiere aber im weiteren Umfeld hatten. Insgesamt kann ausgeschlossen werden, dass die von der geplanten Umnutzung betroffenen Gebäude größere, regelmäßige Fledermausquartiere beherbergen. Denkbar ist aber eine zeitweise Nutzung von Einzeltieren vor allem in den Sommermonaten.

Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Vor dem Hintergrund der geplanten Umnutzung der bestehenden Gebäude am „Höfthof“ sind vor allem die Brutvorkommen der europäischen Vogelarten Rauchschwalbe, Haussperling und Star relevant. Im Zuge der notwendigen Baumaßnahmen muss vermieden werden, dass Individuen oder Entwicklungsformen (Altvögel, Jungvögel, Eier) der genannten Arten getötet werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Dies kann am einfachsten durch eine Bauzeitenbeschränkung erreicht werden, indem Baumaßnahmen in der Brutzeit der Arten (15.03 bis 15.08) ausgeschlossen werden. Sofern dies aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist, ist durch eine Umweltbaubegleitung zu gewährleisten, dass im Zuge der Umbaumaßnahmen keine Individuen oder Entwicklungsformen der Vogelarten getötet werden.

Sofern im Zuge der konkreten Planungen Gehölze überplant und entfernt werden sollen, hat dies zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und Fledermäusen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zu erfolgen.

Da die festgestellten Vogelarten Rauchschwalbe, Haussperling und Star günstige Brutplätze teilweise über Jahre immer wieder benutzen, kommt es durch die geplante Umnutzung der aktuell für die Vögel zugänglichen Stallungen vermutlich zu einer dauerhaften Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der genannten Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Dieser Verlust muss entsprechend ausgeglichen werden. Hierzu sind geeignete Nisthilfen für die Arten Rauchschwalbe (ca. 15 Stück), Haussperling (ca. 8 Stück) und Star (ca. 5 Stück) an passenden Stellen im räumlichen Zusammenhang anzubringen.



Freren, den 12.09.2016

i. A. P. Stelzer

.....
Dipl. Geogr. Peter Stelzer

B-Plan Nr. 57.6 **„Gewerbegebiet Nödike Höftehof I“**

Gemarkung: Meppen

Flurstück: 35/5

Erläuterungsbericht zur **Biotoptypenkartierung**

Stadt Meppen

Markt 43
49716 Meppen



regionalplan & uvp

planungsbüro peter stelzer GmbH

Grulandstraße 2
49832 Freren

Tel.: (05902) 503 702-0
Fax: (05902) 503 702-33

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass	3
2. Untersuchungsraum	3
3. Kartierungsergebnisse	4
4. Zusammenfassung.....	13

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Luftbild und Plankarte des Untersuchungsgebiets (Quelle: Bing 2016, Stadt Meppen)	3
---	---

ANLAGEN

Blatt-Nr.1: Biotoptypen im Maßstab 1:1.500

Das Plangebiet befindet sich am Ende der Liebigstraße angrenzend an das Gewerbegebiet Meppen Nödike und wird weitläufig von Nadelforsten umschlossen. Bei dem Grundstück (Flurstück 35/5) handelt es sich um den Komplex des „Höftehofes“ einem ehemaligen Reiterhof mit Stallungen, Reithalle und Nebenanlagen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Baugebiet befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Physiotherapiepraxis Fenske, die Waldreitschule Breitenbergen inkl. Koppeln und vor dem Kurvenbereich der Liebigstraße an der Siemensstraße der Sportparc Emsland. Direkt angrenzend zum Höftehof befindet sich auf dem Flurstück 35/3 ein privates Wohnhaus, welches über die selbe Zufahrt zu erreichen ist.

Direkt auf der Fläche bzw. im Nahbereich des geplanten Bauorts sind keine größeren Schutzgebiete ausgewiesen oder FFH-LRT bekannt. Das hier betrachtete Untersuchungsgebiet beschränkt sich auf den ausgewiesenen Geltungsbereich sowie die geplanten Wendeanlagen an der Liebigstraße.

3. KARTIERUNGSERGEBNISSE

Im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung wurde eine erste Biotoptypenkartierung nach DRACHENFELS (2016) im Dezember 2016 im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Kartierung sind in dem Blatt-Nr. 1 dargestellt und eine Beschreibung der vorkommenden Biotoptypen erfolgt im Folgenden unterteilt nach Kartiereinheiten. Hierbei wurden ähnliche Biotoptypen teils zusammengefasst und beschrieben.

1. Wälder

Kiefern-, Lärchen- oder Fichtenforst (WZK, WZL, WZF)

Im direkten Umfeld zum Plangebiet befinden sich angrenzend großflächige Nadelholzbestände. Vor allem überwiegt hier die Kiefer als forstwirtschaftlicher Nadelbaum.

Waldrand (WR)

Südlich des Höftehofes erstreckt sich ebenfalls ein Kiefernforst, an dessen Waldrand - hin zur Hoffläche - sich vereinzelt auch Laubbäume wie z.B. alte Eichen finden lassen. Somit grenzt sich dieser Komplex vom Forst ab und wird gesondert als Waldrand erfasst. Ein weiterer Waldrandbereich mit jüngeren Laubbäumen wie Birke und Eiche befindet sich zwischen der Liebigstraße und dem Fortsweg im Bereich der geplanten Wendeanlage.

2. Gebüsche und Gehölzbestände

Strauch-Baumhecke (HFM)

Entlang der Liebigstraße befinden sich Heckenstrukturen, die sich von den angrenzenden Forst- bzw. Hofbereichen abgrenzen lassen. Teils sind diese mit Laubbaumarten wie Eiche, Birke und Faulbaum bestandenen Hecken auf kleinen Verwallungen angelegt worden. Diese stellen jedoch keine klassischen Wallhecken im Sinne des § 29 BNatSchG dar.

Allee / Baumreihe (HBA)

Als Baumreihe bzw. Allee wurden die wegbegleitenden Bäume entlang des Schotterweges, kurz nachdem die asphaltierte Liebigstraße endet, erfasst. Diese Allee besteht primär aus mittelalten Eichen, teils mit einem Bruthöhendurchmesser (BHD) von ca. 50 cm, die jedoch keinen Hinweis auf Baumhöhlen oder Risse lieferten.

Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)

Entlang der Zufahrt zum Höfthof sowie angrenzend zur Hoffläche zieren Kugelahörner den Weg bzw. den Vorplatz des Höfthofes. Die hochstämmigen Ahörner unterliegen einer regelmäßigen Pflege und stellen typische gärtnerische Ziergehölze dar.

Einzelbaum / Baumbestand (HB)

Vereinzelt wurden einige größere Einzelbäume innerhalb von Heckenstrukturen (hier vor allem alte Eichen), die älteren Kiefern auf der Scherrasenfläche zwischen den beiden Hofzufahrten sowie eine hervorstechende Birke angrenzend zum Nadelforstbestand als Einzelbäume erfasst. Diese Bäume sollten nach Möglichkeit als potenzielle Habitatbäume erhalten bleiben.

Einzelbaum / Baumbestand des Siedlungsbereiches (HE)

Auf dem Gelände des Höfthofes befinden sich innerhalb einiger Beete und Rabatten niedrigwüchsiger Ziergehölze wie Korkenzieher-Haselnus, Eiben, Kirschlorbeer, Magnolie oder Hainbuche. Besonders hervorstechen die beiden großen Atlas-Zedern, zum einem mitten auf der Hoffläche und zum anderen im Bereich zum Zierteich.

3. Grünanlagen

Artenarmer Scherrasen (GRA)

Die großflächigen Rasenflächen auf dem Gelände des Höfthofes werden diesem Biotoptyp zugeschrieben. Die Grünflächen unterliegen einer regelmäßigen Pflege und bieten nur wenig Spielraum für Blühaspekte.

Trittrassen (GRT)

Kleinere Trampelpfade ohne nennenswerte Befestigung, insbesondere die Zuwegungen zum Zierteich, werden diesem Biotoptyp zu geordnet. Des Weiteren wird dieses Kürzel

als Nebencode für den Forstweg im Bereich der geplanten östlichen Wendestelle verwendet.

Reitsportanlage (PSR)

Hinter der ehemaligen Reithalle befindet sich ein großer sowie ein kleinerer Reitplatz, die zum Zeitpunkt der Kartierung als Offenbodenbereiche ohne erkennbare Nutzung erfasst wurden. Dementsprechend wurde der parallel zur Reithalle liegenden Fläche als Nebencode auch das Kürzel DOZ (= sonstiger Offenbodenbereich) zugewiesen.

Beet / Rabatte (ER)

Es befinden sich mehrere eingefasste Beete und Rabatte innerhalb des Untersuchungsgebiets, die mit Ziersträuchern und Blumen bepflanzt sind. U.a. wurden Kirschlorbeer, Rhododendren, Ginster, Eibe, usw. als typische Sträucher und kleinwüchsige Gehölze gepflanzt. Diese Beete waren zum Erfassungszeitpunkt zum Teil stark verbuscht.

Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)

Großflächige eindeutig einem Wohngebäude zugeordneten Gartenflächen werden unter diesem Biotoptyp geführt. Hierbei kann es sich um Rasenflächen mit integrierten Beeten und Zierhecken handeln.

Zierhecke (BZH)

Auf dem angrenzenden Flurstück 35/3 im Bereich der Auffahrt verläuft eine niedrigwüchsige Zierhecke.

4. Acker- und Gartenbaubiotope

Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)

Neben dem als Geräteunterstand genutzten ehemaligen Stallgebäude im westlichen Teil des Grundstückes befindet sich ein Misthaufen.

5. Ruderal- und Neophytenfluren

Ruderalflur (UR)

Direkt angrenzend an den Mistlagerplatz befindet sich ein kleiner verbuschter Bereich u.a. mit Brombeeren und jungen Birken sproßlingen.

6. Stillgewässer des Binnenlandes

Stillgewässer in Grünanlage (SXG)

Im südöstlichen Teil des Grundstückes befindet sich ein künstlich angelegter Folienteich, der von einer Steinschüttung mit Bambuspflanzen umgeben wird. Dieser Teich ist über mehrere kleine Trampelpfade (GRT) zu erreichen und unterliegt keiner besonderen Nutzung (wie z.B. Jagd- oder Angelteich).

Nährstoffreicher Graben (FGR)

Im östlichen Teil des Privatgrundstückes befindet sich ein kleiner Graben, der den Zierteich speist. Dieser Graben nimmt keine besondere Funktion für Flora und Fauna ein und ist als gärtnerisches Gestaltungselement zu betrachten.

7. Grünland

Sonstige Weide (GW)

Außerhalb des Plangebietes grenzen in der näheren Umgebung mehrere Grünlandflächen bzw. Koppeln an, die als Pferdeweiden genutzt werden.

8. Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen

Straße (OVS)

Die Liebigstraße wird diesem Biotoptyp zu geordnet.

Weg (OVW)

Der nach Nordwesten weiterverlaufende Weg sowie der im Südosten abbiegende Forstweg gehören diesem Biotoptyp an. Ebenso können die Pflasterwege, die die Stallgebäude umgeben, diesem Kürzel zugewiesen werden.

Brücke (OVB)

Im hinteren Grundstücksbereich zugehörig zum Garten des Wohnhauses auf dem Flurstück 35/3 befindet sich eine kleine Zierbrücke.

Parkplatz (OVP)

Außerhalb des Geltungsbereiches wurde der Parkplatz auf dem Betriebsgelände der Physiotherapiepraxis Fenske mit diesem Kürzel versehen.

Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung (OFZ)

Der Vorplatz des Höfthofes wird diesem Biotoptyp zugeteilt. Hierbei handelt es sich um einen großflächigen, gepflasterten Hofbereich.

Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)

Im Untersuchungsgebiet befinden sich einzelne Wohnhäuser meist mit angrenzenden Gartenflächen. Ebenfalls wird das Holzhaus im Westteil des Grundstückes diesem Biotoptyp zugeordnet.

Ländlich geprägtes Dorfgebiet / Gehöft (ODL)

In dem Zwischenbau des Höfthofes befindet sich eine Einliegerwohnung. Da diese zu dem landwirtschaftlichen Komplex gezählt wird, wurde das Kürzel ODL gewählt.

Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP)

Der ehemalige Pferdestall, die Reithalle sowie die Geräte- / Maschinenhalle stellen alle samt landwirtschaftlich genutzte Gebäude dar. Die Bausubstanz der Reithalle und des Pferdestalles erscheinen noch in einem guten Zustand.

Hütte (OYH)

Im äußersten südwestlichen Zipfel des Grundstückes im Bereich der ehemaligen Reitplätze befindet sich ein kleines Gartenhäuschen. Diese wurde vermutlich für Freizeittreffs und als Grillplatz genutzt.

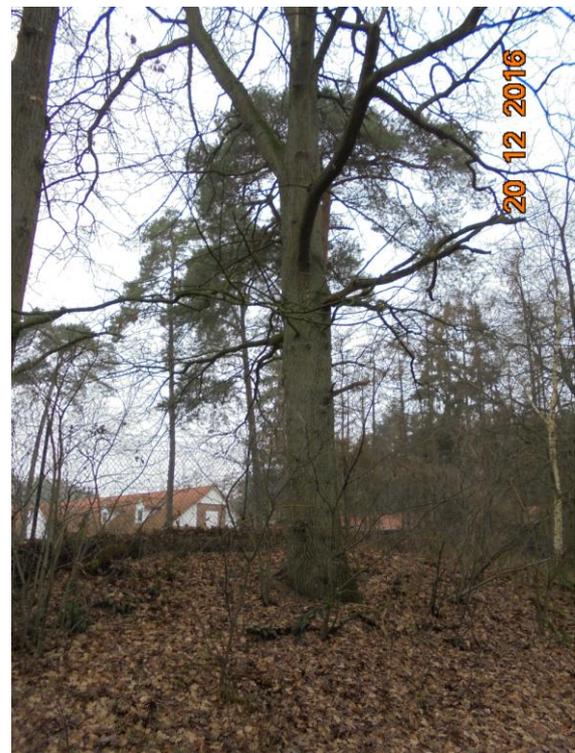
Nachfolgend werden einige Fotos des Untersuchungsgebietes, die während der Kartierung am 20.12.2016 gemacht wurden, aufgeführt. Diese stellen Teilbereiche des Geltungsbereiches (Flurstück 35/5) sowie der beiden Wendestellen an der Liebigstraße dar.

Bereich der Wendestelle 1 (nordöstlich)





Kernbereich des Geltungsbereichs „Höftehof“









Bereich der Wendestelle 2 (nordwestlich)



4. STELLUNGNAHME

Im Zuge von Baumfällarbeiten insbesondere für die alten Eichen und Kiefern, im Bereich zwischen den Hofzufahrten, mit BHD von über 50 cm sollte vor Fällung auf mögliche Astlöcher, Stammrisse oder ähnliches Höhlenpotenzial für Fledermäuse kontrolliert werden. Für alle anderen Strauch-Baumhecken und kleineren Gehölze, hier vor allem im Bereich der geplanten Wendestellen, wird kein Gefahrenpotenzial für Fledermäuse gesehen.

Sollte dennoch im Zuge der Fällarbeiten es zu Verletzung / Tötung von einzelnen Individuen kommen, so sind unverzüglich die Fäll- und Rhodungsarbeiten einzustellen und ein faunistischer Fachgutachter zu Rate zu ziehen (ökologische Baubegleitung).

Unter Beachtung der vorangegangenen Biotoptypenbeschreibungen und der Betrachtung der Eingriffsbereiche, kann nach derzeitigem Kenntnisstand bei einer fachgerechten Bauausführung keine Zerstörung von wertvollen Pflanzengesellschaften und ein erhöhtes Gefahrenpotenzial für die Fauna herausgestellt werden.



regionalplan & uvp

planungsbüro peter stelzer GmbH

Grulandstraße 2 49832 Freren

Tel.: (05902) 503702-0 Fax: (05902) 503702-33

Freren, 10.01.2017

i. A. P. Stelzer

.....
Dipl. Geogr. Peter Stelzer



	FGR	nährstoffreicher Graben
	SXG	Stillgewässer in Grünanlage
	ER	Beet / Rabatte
	BZH	Zierhecke
	HBA	Baumreihe / Allee
	HFM	Strauch-Baumhecke
	GRA	Rasenfläche/Gartenfläche/Scherrasen
	GW	Sonstige Weide / Koppel
	PSR	Reitplatz / Reitsportanlage
	PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten
	UR	Ruderalflur
	DOZ	Sonstiger Offenbodenbereich
	GRT	Grasweg / Trittrasen
	ODL	Wohnhaus / Gehöft
	ODP	landwirtschaftliche Produktionsanlage
	OEL	Wohnhaus mit Gartenfläche
	OYH	Hütte
	EL	Landwirtschaftliche Lagerfläche (Misthaufen)
	OFZ	Hofffläche, gepflastert
	OVB	Brücke
	OVS	Straße
	OVW	Weg
	WR	Waldrand
	WZK	Kiefernforst
	WZL/WZF	Lärchenforst / Kiefernforst
	HB	Einzelbaum
	HE	Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereichs
	HEA	Wegbegleitende Baumallee mit Zierhorn (Hochstämme) Kugelbaum
		Wendebereiche
		Geltungsbereich

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016

Nr.	Art der Änderung oder Ergänzung	Datum	Zeichen
Suchpfad: P:\B_Plane\Meppen\B-Plan Nr. 57_VI_Gewerbegebiet Nödiكه Höftelehof\Kartenmaterial\GIS\Biotoptypen.mxd			

regionalplan & vsp
 planungsbüro peter stelzer GmbH
 Grulandstraße 2 • 49832 Freren
 Tel. 05902-503702-0 • Fax. 05902-503702-33
 bearbeitet: ib gezeichnet: pm Datum: 09.01.2017

Baumarten

Bi	=	Birke
Ei	=	Eiche
Fau	=	Faulbaum
Ki	=	Kiefer
A.-Zed	=	Atlas - Zeder
Ma	=	Magnonie
Eib	=	Eibe
Hainb.	=	Hainbuche
Z. - Ah	=	Zierhorn
K. - Ha	=	Korkenzieher-Haselnuss

B-Plan Nr. 57 Nödiكه, Meppen

Biotoptypenkartierung	Maßstab:	1:1.500
	Blatt Nr.:	1
	Anlage:	
Auftraggeber: Stadt Meppen Markt 43 49716 Meppen		

SCHALLTECHNISCHER BERICHT NR. LL12565.1/01

zur Lärmsituation durch die geplante Gewerbegebietserweiterung
Meppen-Nödike

Auftraggeber:

Stadt Meppen
FB 6.1 Stadtplanung, Bauverwaltung
Markt 43
49716 Meppen

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Eckard Leute

Datum:

06.03.2017



ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen • Hessenweg 38 • 49809 Lingen
Tel +49 (0)5 91 - 8 00 16-0 • Fax +49 (0)5 91 - 8 00 16-20 • E-Mail Lingen@zechgmbh.de

- IMMISSIONSSCHUTZ**
- BAUPHYSIK**
- PRÜFLABORE**

www.zechgmbh.de

1.) Zusammenfassung

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde die zu erwartende Gewerbelärmsituation durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Meppen-Nödike um zwei Plangebiete an der benachbarten Wohnbebauung ermittelt und beurteilt. Es sollen zwei unabhängige Bebauungspläne Nr. 57.6 und Nr. 57.7 auf aneinander grenzende Teilflächen aufgestellt werden.

Auf Forderung des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Emden sollten zur Sicherstellung eines vorsorgenden Lärmimmissionsschutzes für die geplanten Gewerbegebietsflächen Emissionskontingente L_{EK} dimensioniert werden, welche in die textlichen Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne aufzunehmen sind. Dadurch wird gewährleistet, dass das Plangebiet keine unzulässigen Immissionen im Bereich der Nachbarschaft beitragen kann. Dabei wurden die nordöstlich und östlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebiete pauschal als Gewerbelärmvorbelastung berücksichtigt. Die Zusatzbelastung durch das neue Plangebiet wurde so dimensioniert, dass es keinen relevanten zusätzlichen Lärmbeitrag im Sinne der TA Lärm liefert.

Der nachfolgende Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen mit größter Sorgfalt erstellt. Dieser Bericht besteht aus 15 Seiten und 2 Anlagen.

Lingen, den 06.03.2015 EL/GM

Messstelle nach § 29b BImSchG für
Geräusche, Gerüche, Erschütterungen
und Luftinhaltsstoffe
(Gruppen I (G, P, O) IV (P, O), V und VI)

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH

geprüft durch:  Dipl.-Ing. Christoph Blasius

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Immissionsschutz · Bauphysik
Hessenweg 38 · 49809 Lingen (Ems)
Tel. 05 91 - 80 01 60 · Fax 05 91 - 8 00 16 20

erstellt durch:  i. V. Dipl.-Ing. Eckard Leute

INHALT

	<u>Seite</u>
1.) Zusammenfassung.....	2
2.) Situation und Aufgabenstellung	4
3.) Schalltechnische Orientierung-, Immissionsricht- und -grenzwerte	5
4.) Berechnung der Geräuschemissionen durch die Gewerbelärmkontingentierung	7
5.) Gewerbelärmkontingentierung	8
5.1 Allgemeines zur Geräuschkontingentierung	8
5.2 Bestimmung der Emissionskontingente.....	9
5.3 Gewerbelärmkontingentierung der Plangebiete	9
6.) Empfehlung für die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan	12
7.) Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen.....	14
8.) Anlagen	15

2.) Situation und Aufgabenstellung

Die Stadt Meppen plant die Erweiterung des Gewerbegebietes Meppen-Nödike um zwei Gewerbeflächen im südlichen Kreuzungsbereich Liebigstraße / Schwefinger Straße. Dazu sollen zwei unabhängige Bebauungspläne Nr. 57.6 und Nr. 57.7 auf benachbarten Teilflächen aufgestellt werden. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich weitere, überplante und bebaute Gewerbegebiete.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung sind auf Forderung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Emden Gewerbelärmkontingentierungen zur Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} für die jeweiligen Geltungsbereiche der Bebauungspläne durchzuführen. Dabei sind die bereits vorhandenen, in der Nachbarschaft gelegenen Gewerbebetriebe im Sinne einer pauschalen Vorbelastung zu berücksichtigen.

Durch die Festsetzung von zulässigen Schallemissionen in Form von Emissionskontingenten L_{EK} in Bebauungsplänen sollen größtmögliche Planungsfreiheiten erzielt sowie die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte im Bereich der vorhandenen Wohnnachbarschaft gewährleistet werden.

Formulierungsvorschläge für die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind anzuführen und die Ergebnisse der Untersuchung in Form eines gutachtlichen Berichtes zu erläutern.

3.) Schalltechnische Orientierung-, Immissionsricht- und -grenzwerte

In dieser schalltechnischen Untersuchung werden zur Beurteilung der Gewerbelärmsituation im Rahmen der Bauleitplanverfahren die nächstgelegenen vorhandenen Wohngebäude betrachtet. Die Lage der Immissionspunkte ist dem Digitalisierungsplan der Anlagen 1 zu entnehmen.

Die Gebietseinstufungen der Immissionspunkte erfolgen auf Basis der vorliegenden Bebauungspläne und der vorhandenen baulichen Nutzungen. Die Immissionspunkte IP 3 bis IP 5 befinden sich in einem nicht überplanten Außenbereich und sind mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes zu berücksichtigen. Gemäß der TA Lärm [3] bzw. Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 [2] sind die folgenden Immissionsrichtwerte durch Gewerbelärm einzuhalten:

Tabelle 1 schalltechnische Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm

Immissionspunkte	maßgebliche Geschosse	Nutzungen	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
			tags	nachts
IP 1, Robert-Koch-Ring	1.OG	WA	55	40
IP 2, Exter Düne	1.OG	MI	60	45
IP 3, Schwefinger Str. 160	1.OG	MI	60	45
IP 4, Dorfstr. 10	1.OG	MI	60	45
IP 5, Dorfstr. 12	1.OG	MI	60	45
IP 6, Liebigstr. 16	1.OG	GE	65	50
IP 7, Liebigstr. 7 (N)	1.OG	GE	65	50
IP 7, Liebigstr. 7 (W)	1.OG	GE	65	50

Im Sinne des vorsorgenden Immissionsschutzes [1] werden auch im Rahmen der Bauleitplanung zur Beurteilung von Gewerbelärmimmissionen die Bewertungsgrundsätze der TA Lärm [3] angewendet.

Der Beurteilungszeitraum tags ist die Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Als Beurteilungszeitraum nachts ist die lauteste Stunde in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr zu betrachten.

Bezüglich des Gewerbelärms dürfen einzelne Geräuschspitzen den einzuhaltenden Richtwert am Tag um nicht mehr als 30 dB, in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Gemäß TA Lärm [3] ist grundsätzlich die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch die Summe der Gewerbelärmeinwirkungen anzustreben.

Nach Nummer 3.2.1, Abs. 7 der TA Lärm [3] setzt die Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen in der Regel eine Prognose der Geräuschimmissionen der zu beurteilenden Anlagen und - sofern im Einwirkungsbereich der Anlage andere Anlagengeräusche auftreten - die Bestimmung der Vorbelastung sowie der Gesamtbelastung voraus.

Die Bestimmung der Lärmvorbelastung kann entfallen, wenn die Geräuschimmissionen der betrachteten Anlage die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschreiten, da die Anlage dann im Sinne der TA Lärm [3] keinen relevanten Beitrag zur Gesamtlärmsituation liefert. Werden die Richtwerte anteilig um mindestens 10 dB unterschritten, so liegen die Immissionspunkte nicht mehr im Einwirkungsbereich der Anlage.

In dieser schalltechnischen Untersuchung wird die anzusetzende Gewerbelärmvorbelastung pauschal berücksichtigt und eine Unterschreitung der jeweiligen Richtwerte von 6 dB bei der Kontingentierung des Plangebietes angestrebt.

4.) Berechnung der Geräuschimmissionen durch die Gewerbelärmkontingentierung

Die äquivalenten Dauerschalldruckpegel bei Mitwind, $L_{FT}(DW)$, die sich an den betrachteten Immissionspunkten ergeben, werden gemäß DIN ISO 9613-2 [5] nach Gleichung (3) berechnet:

$$L_{FT}(DW) = L_W + D_C - A \text{ in dB}$$

mit

$L_{FT}(DW)$	\triangleq	der im Allgemeinen in Oktavbandbreite berechnete Dauerschalldruckpegel bei Mitwindbedingungen in dB
L_W	\triangleq	Schalleistungspegel in dB
D_C	\triangleq	Richtwirkungskorrektur in dB
A	\triangleq	Dämpfung, die während der Schallausbreitung von der Punktquelle zum Empfänger vorliegt in dB

Die Dämpfung A wird berechnet mit:

A_{div}	\triangleq	Dämpfung auf Grund geometrischer Ausbreitung in dB
-----------	--------------	--

Nach den Vorgaben der DIN 45691 [7] werden bei der Schallausbreitungsberechnung zur Kontingentierung des Plangebietes außer der geometrischen Ausbreitung A_{div} keine weiteren Dämpfungsparameter berücksichtigt.

Die Berechnung der Geräuschimmissionen erfolgt mit Hilfe der Immissionsprognose-Software SoundPLAN [9].

5.) Gewerbelärmkontingentierung

5.1 Allgemeines zur Geräuschkontingentierung

Nach der TA Lärm [3], die für die Beurteilung der Geräuschemissionen von gewerblichen Anlagen im Rahmen von Genehmigungsverfahren heranzuziehen ist, sind die Immissionsrichtwerte auf die Summe der Immissionsbeiträge von allen gewerblichen Anlagen zusammen anzuwenden, die auf einen Immissionsort einwirken.

Um zu verhindern, dass die schalltechnischen Anforderungen in der Umgebung von gewerblichen Nutzungen überschritten werden, werden heute vielfach für Industrie- und Gewerbegebiete, die keine ausreichenden Abstände von schutzbedürftigen Gebieten haben, bereits im Bebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt. Das Emissionskontingent beschreibt die Schalleistung, die je Quadratmeter Grundfläche immissionswirksam emittiert werden darf. Diese Emissionskontingente können nach Teilflächen differenziert festgelegt werden.

Zur Festsetzung der Emissionskontingente L_{EK} wird nach DIN 45691 [7] die freie, ungedämpfte Schallausbreitung im Vollraum betrachtet. Somit finden Hindernisse auf dem Ausbreitungsweg - wie Gebäude oder Lärmschutzanlagen - bei der Festlegung der Emissionskontingente keine Berücksichtigung.

Im Rahmen künftiger Betriebsgenehmigungen wird unter Berücksichtigung der jeweils in Anspruch genommenen Fläche eine Schallausbreitungsberechnung auf der Grundlage der festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} durchgeführt, bei der ausschließlich Dämpfung durch den horizontalen Abstand zum Immissionsort mit einem Abstandsmaß $D_s = 10 \lg(4 \cdot \pi \cdot s^2)$, s = Abstand in m, berücksichtigt wird. Bei dieser Berechnung erhält man dann das an den jeweiligen Immissionsorten in der Nachbarschaft zulässige Immissionskontingent (L_{IK} in dB(A)) für die betrachtete Gewerbefläche. Das ermittelte Immissionskontingent L_{IK} ist dann von den Beurteilungspegeln der Betriebsgeräusche - ermittelt nach den Vorgaben der TA Lärm [3] - einzuhalten.

5.2 Bestimmung der Emissionskontingente

Die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nach DIN 45691 [7] sind für alle Teilflächen i als ganzzahlige Werte so festzulegen, dass an keinem der untersuchten Immissionspunkte j der Planwert $L_{PL,j}$ durch die energetische Summe der Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ aller Teilflächen i überschritten wird, d. h.

$$10 \lg \left(\sum_{i,j} 10^{0,1(L_{EK,i} + \Delta L_{i,j})} \leq L_{PL,j} \right) \text{ in dB}$$

$L_{EK,i}$ $\hat{=}$ Emissionskontingent der i -ten Teilfläche in dB

$L_{PL,j}$ $\hat{=}$ Plan-/Zielwert am j -ten Immissionspunkt in dB

$\Delta L_{i,j}$ $\hat{=}$ $-10 \lg \left(\frac{S_i}{4\pi s_{i,j}^2} \right)$ $\hat{=}$ Differenz zwischen dem Emissionskontingent $L_{EK,i}$ und dem Immissionskontingent $L_{IK,i,j}$ einer Teilfläche i am Immissionsort j in dB

mit

S_i $\hat{=}$ die Flächengröße der Teilfläche in Quadratmeter

$s_{i,j}$ $\hat{=}$ der horizontale Abstand des Immissionsortes vom Schwerpunkt der Teilfläche in Meter

5.3 Gewerbelärmkontingentierung der Plangebiete

Die beiden Plangebiete Nr. 57.6 und Nr. 57.7 werden mit unterschiedlichen Emissionskontingenten belegt. Die Bestimmung ist dabei auf iterativem Wege erfolgt. Die Berechnungsdatenblätter sind in Anlage 2 wiedergegeben.

Im Digitalisierungsplan der Anlage 1 sind die Plangebiete unter Angabe der jeweils zulässigen Emissionskontingente L_{EK} dargestellt:

Plangebiet Nr. 57.6:

$$L_{EK} = 65/50 \text{ dB(A) pro m}^2 \text{ tags/nachts}$$

Plangebiet Nr. 57.7:

$$L_{EK} = 60/45 \text{ dB(A) pro m}^2 \text{ tags/nachts}$$

Dabei wird das jeweils mögliche Emissionskontingent durch den unmittelbar gegenüber liegenden Immissionspunkt IP 6 begrenzt. In der nachfolgenden Tabelle 4 sind die Beurteilungspegel für die vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen der Immissionspunkte zusammengefasst.

Tabelle 4 Beurteilungspegel aus der Gewerbelärmkontingentierung

Immissionspunkt	Immissionsrichtwert nach TA Lärm in dB(A)		Beurteilungspegel in dB(A)		Differenz zum IRW L_r in dB	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
IP 1	55	40	41	26	-14	-14
IP 2	60	45	42	27	-18	-18
IP 3	60	45	50	35	-10	-10
IP 4	60	45	46	31	-14	-14
IP 5	60	45	45	30	-15	-15
IP 6	65	50	59	44	-6	-6
IP 7 (N)	65	50	51	36	-14	-14
IP 7 (W)	65	50	51	36	-14	-14

Wie aus der oben aufgeführten Tabelle 4 zu entnehmen ist, wird am maßgeblichen Immissionspunkt der Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB unterschritten. Die Immissionskontingente liefern hier damit keinen relevanten Zusatzbeitrag im Sinne der TA Lärm [3].

Da an den anderen Immissionspunkten die jeweiligen Immissionsrichtwerte um 10 dB bis 18 dB unterschritten werden, können die Emissionskontingente richtungsabhängig erhöht werden. Dies erfolgt durch eine Einteilung der Plangebiete mittels Richtungssektoren und Vergabe von Zusatzkontingenten unter Berücksichtigung der pauschalen Vorbelastung.

Kann bei der Immissionsprognose - im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens innerhalb der o. g. Gewerbegebietsflächen - nachgewiesen werden, dass der vorhabenbezogene Beurteilungspegel an den relevanten Immissionspunkten den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet, ist das Bauvorhaben ungeachtet der vorherrschenden Lärmsituation genehmigungsfähig. Nach DIN 45691 [7] ist eine Unterschreitung des Immissionsrichtwertes um mindestens 15 dB als Relevanzgrenze zu betrachten, die die Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans aufzeigt.

6.) Empfehlung für die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan

Aus den Ergebnissen dieser schalltechnischen Untersuchung ergeben sich die folgenden Empfehlungen für die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 57.6 "Gewerbegebiet Nödike / Höftehof Teil I" und Nr. 57.7 "Gewerbegebiet Nödike / Höftehof Teil II" in Meppen.

"Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} je m^2 nach DIN 45691 weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)		
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
<i>B-Plan Nr. 57.6</i>	65	50
<i>B-Plan Nr. 57.7</i>	60	45

Richtungssektoren

Die Emissionskontingente L_{EK} dürfen um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Zusatzkontingente nach DIN 45691 für Richtungssektoren tags und nachts		
Richtungssektor	Winkel / Ursprung	$L_{EK,zus}$ in dB
Sektor A	46,5° - 91,4°	0
Sektor B	91,4° - 272,2°	7
Sektor C	272,2° - 313,6°	7
Sektor D	313,6° - 13,0°	4
Sektor E	13,0° - 46,5°	8
Bezugspunkt	UTM-Koordinaten $x = 32.383.912,71; y = 5.836.056,47$	
Bezugsachse	0° = Nord	

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Kann bei der Immissionsprognose - im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens innerhalb der o. g. Gewerbegebietsflächen - nachgewiesen werden, dass der vorhabenbezogene Beurteilungspegel an den relevanten Immissionspunkten den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet, ist das Bauvorhaben ungeachtet der vorherrschenden Lärmsituation genehmigungsfähig.

Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind."

Bei Aufnahme der o. g. Formulierungen in die textlichen Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne Nr. 57.6 "Gewerbegebiet Nödike / Höftehof Teil I" und Nr. 57.7 "Gewerbegebiet Nödike / Höftehof Teil II" sind somit aus schalltechnischer Sicht keine Anhaltspunkte dafür zu erwarten, dass auf Basis der zu Grunde zu legenden Regelwerke in Summe unzulässige Schallimmissionen durch die neuen Plangebiete zu erwarten wären.

7.) Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen

Für die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschsituation im Bereich des Plangebietes werden folgende Normen, Richtlinien und Unterlagen herangezogen:

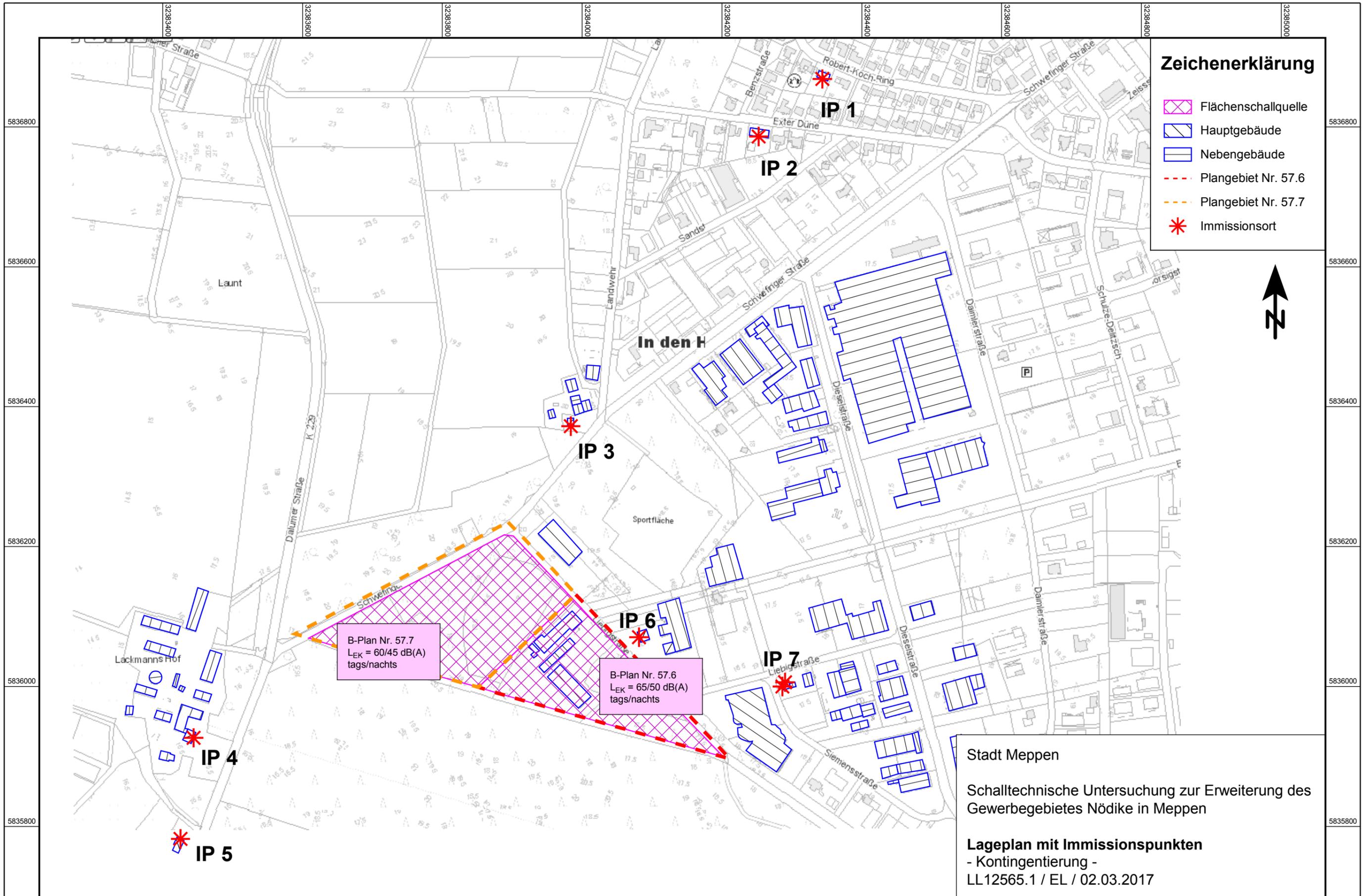
- | | | |
|-----|--|---|
| [1] | DIN 18005-1
Ausgabe Juli 2002 | Schallschutz im Städtebau, Teil 1
Grundlagen und Hinweise für die Planung |
| [2] | Beiblatt 1 zu DIN 18005-1
Ausgabe Mai 1987 | Schallschutz im Städtebau, schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung |
| [3] | TA Lärm
Ausgabe Aug. 1998 | Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 |
| [4] | DIN 4109-2
Ausgabe Juli 2016 | Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen |
| [5] | DIN ISO 9613-2
Ausgabe Okt. 1999 | Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren |
| [6] | Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Dr. Jürgen Kötter
(Stand Juli 2000) | Pegel flächenbezogener Schalleistung und Bauleitplanung |
| [7] | DIN 45691
Ausgabe Dez. 2006 | Geräuschkontingentierung |
| [8] | Stadt Meppen | Geltungsbereich der Plangebiete vom 19.10.2016 |
| [9] | SoundPLAN GmbH,
71522 Backnang | Immissionsprognosesoftware SoundPLAN, Version 7.4
Rechenkern Version 23.02.2017 |

8.) Anlagen

Anlage 1: Lageplan mit Immissionspunkten - Kontingentierung

Anlage 2: Berechnungsdatenblätter zur Kontingentierung

Anlage 1: Lageplan mit Immissionspunkten - Kontingentierung



- ### Zeichenerklärung
- Flächenschallquelle
 - Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Plangebiet Nr. 57.6
 - Plangebiet Nr. 57.7
 - Immissionsort



B-Plan Nr. 57.7
 $L_{EK} = 60/45 \text{ dB(A)}$
 tags/nachts

B-Plan Nr. 57.6
 $L_{EK} = 65/50 \text{ dB(A)}$
 tags/nachts

Stadt Meppen
 Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des
 Gewerbegebietes Nödike in Meppen
Lageplan mit Immissionspunkten
 - Kontingentierung -
 LL12565.1 / EL / 02.03.2017

Anlage 2: Berechnungsdatenblätter zur Kontingentierung

Kontingentierung für: Beurteilungspegel Tag

Immissionsort			IP 1	IP 2	IP 3	IP 4	IP 5	IP 6	IP 7a	IP 7b
Gesamtimmissionswert L(GI)			55,0	60,0	60,0	60,0	60,0	65,0	65,0	65,0
Geräuschvorbelastung L(vor)			-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Planwert L(PI)			49,0	54,0	54,0	54,0	54,0	59,0	59,0	59,0
			Teilpegel							
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IP 1	IP 2	IP 3	IP 4	IP 5	IP 6	IP 7a	IP 7b
B-Plan 57.6	28874,1	65	39,3	40,4	47,5	43,6	42,7	59,0	50,5	50,7
B-Plan 57.7	40767,2	60	35,8	37,0	45,6	43,2	41,2	47,7	41,8	41,8
Immissionskontingent L(IK)			40,9	42,0	49,7	46,4	45,1	59,3	51,1	51,2
Unterschreitung			8,1	12,0	4,3	7,6	8,9	-0,3	7,9	7,8

Kontingentierung für: Beurteilungspegel Nacht

Immissionsort			IP 1	IP 2	IP 3	IP 4	IP 5	IP 6	IP 7a	IP 7b
Gesamtimmissionswert L(GI)			40,0	45,0	45,0	45,0	45,0	50,0	50,0	50,0
Geräuschvorbelastung L(vor)			-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Planwert L(PI)			34,0	39,0	39,0	39,0	39,0	44,0	44,0	44,0
			Teilpegel							
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IP 1	IP 2	IP 3	IP 4	IP 5	IP 6	IP 7a	IP 7b
B-Plan 57.6	28874,1	50	24,3	25,4	32,5	28,6	27,7	44,0	35,5	35,7
B-Plan 57.7	40767,2	45	20,8	22,0	30,6	28,2	26,2	32,7	26,8	26,8
Immissionskontingent L(IK)			25,9	27,0	34,7	31,4	30,1	44,3	36,1	36,2
Unterschreitung			8,1	12,0	4,3	7,6	8,9	-0,3	7,9	7,8

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L{EK} nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

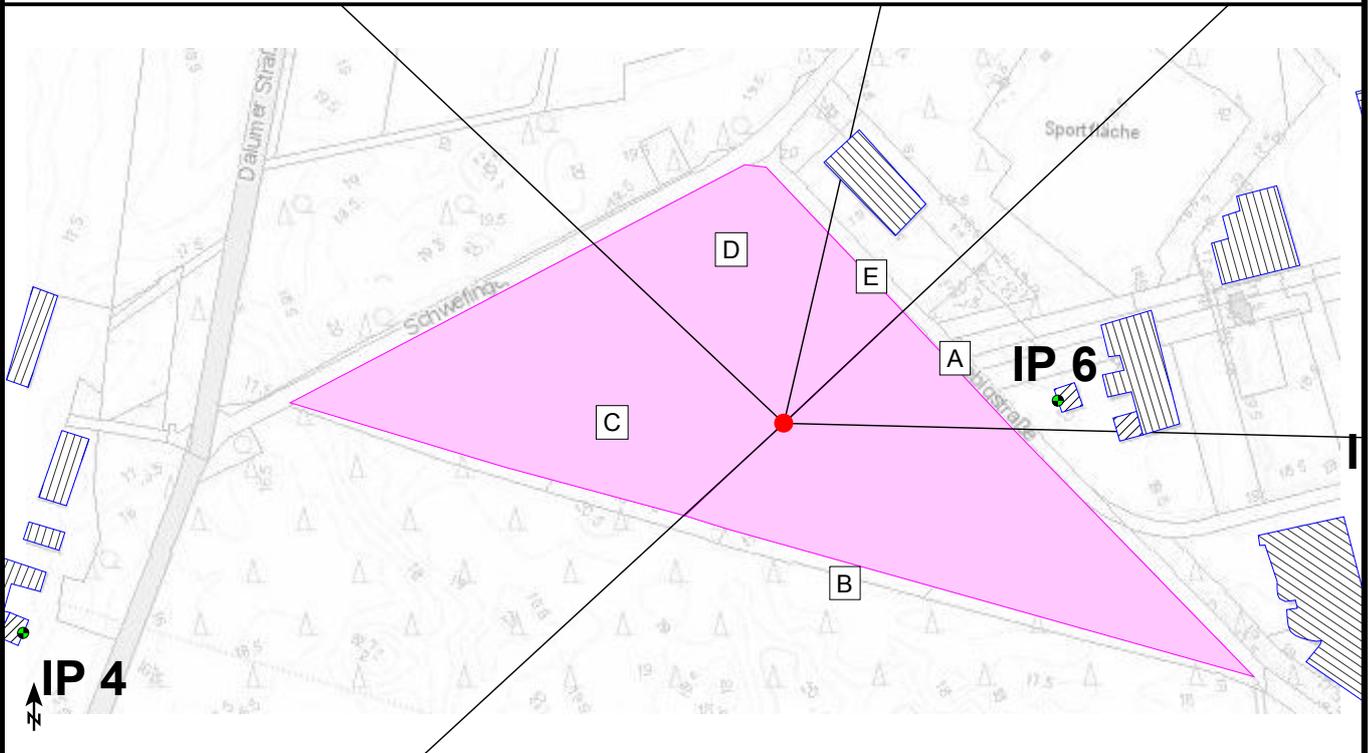
Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
B-Plan 57.6	65	50
B-Plan 57.7	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt5.

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent $L\{EK\}$ der einzelnen Teilflächen durch $L\{EK\}+L\{EK,zus\}$ ersetzt werden



Referenzpunkt

X	Y
32383912,71	5836056,47

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	46,5	91,4	0	0
B	91,4	227,2	7	7
C	227,2	313,6	7	7
D	313,6	13,0	4	4
E	13,0	46,5	8	8