

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 57.7 der Stadt Meppen, Baugebiet: „Gewerbegebiet Nödike – Höfthof Teil II“

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Nödike südwestlich der Liebigstraße und südlich der Schwefinger Straße, im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Nödike. Das Bebauungsplangebiet soll entsprechend des angrenzenden Gewerbegebietes zu einem Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO entwickelt werden. Es soll eine Grundflächenzahl von 0,8 mit maximal 2 Vollgeschossen mit Höhenbeschränkung durch eine maximale Traufhöhe von 12,00 m festgesetzt werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schwefinger Straße, die südwestlich des Plangebietes an die Dalumer Straße (K 229) anbindet. In nordöstliche Richtung schließt die Schwefinger Straße an die Industriestraße und im weiteren Verlauf an die B 70 an. Die innere Erschließung erfolgt über eine neue Stichstraße mit Wendeanlage.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist, das Gewerbegebiet Nödike in westliche Richtung in dem im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich zu erweitern, um weitere, erforderliche Gewerbeflächen in der Stadt Meppen vorhalten zu können.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 26.09.2017 bis zum 25.10.2017 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in einem Erörterungstermin am 21.09.2017, zu dem öffentlich eingeladen wurde. Es liegen keine Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Bei den eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange handelt es sich um die folgenden Hinweise:

Neben Hinweisen der verschiedenen Versorgungsträger zu ihren Leitungen nebst den erforderlichen Trassen stellt der Landkreis Emsland, Raumordnung, heraus, dass zum Schutze des Ortszentrums (Zentraler Versorgungsbereich) im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie Einzelhandelsagglomerationen (LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 3) auszuschließen sind. Ggfs. können der nicht großflächige Einzelhandel mit Produkten aus eigener Herstellung (Handwerkerprivileg/Werksverkauf) sowie der Kfz-Handel zulässig bleiben.

Der Anregung wurde gefolgt. Die Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Meppen wurden berücksichtigt und die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Plangebiet durch planungsrechtliche textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Die Hinweise des Landkreises Emsland, Städtebau, auf die aktuellen Änderungen im Baugesetzbuch zur Bauleitplanung hinsichtlich des weiteren Verfahrens insbesondere auch auf die Beachtung der neuen Anlage I zum BauGB und der damit verbundenen umfassenden Erweiterungen bzw. Änderungen des Umweltberichtes wurden beachtet.

Die vom Landkreis Emsland, Naturschutz und Forsten geforderten Untersuchungen im Plangebiet sind durchgeführt und in die Begründung und Umweltbericht aufgenommen worden.

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe liegt. Die Entwicklung der genannten landwirtschaftlichen Betriebe muss ausreichend berücksichtigt und dies über entsprechende Gutachten beurteilt werden. Es liegt eine Geruchstechnische Untersuchung über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsmissionssituation im Bereich des Plangebietes von der Zech Ingenieurgesellschaft vor. Im Ergebnis wird der für Gewerbegebiete in der GIRL angegebene Immissionswert von 0,15 im Bereich des Plangebietes eingehalten. Aus geruchstechnischer Sicht sind somit keine unzulässigen Beeinträchtigungen im Bereich des Plangebietes zu erwarten. Die Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe wird ausreichend berücksichtigt.

Das Forstamt Ankum weist darauf hin, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Waldfläche befindet, die dem Nds. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) unterliegt. Gemäß NWaldLG ist der Wald grundsätzlich zu erhalten und kann nur in Ausnahmefällen bei entsprechendem Waldersatz umgewandelt werden. Aus Sicht des Forstamtes Ankum bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Überplanung und Inanspruchnahme des Waldes, sofern der Verlust des Waldes und seiner Waldfunktionen durch eine adäquate Kompensation in Form einer Ersatzaufforstung in einem Flächenverhältnis von mindestens 1:1,5 erfolgt und die Ersatzfläche mit einheimischen Laubbäumen und einem Waldrand mit unterschiedlich hoch wachsenden Straucharten gruppenweise bepflanzt wird. Die Ersatzfläche ist mit einem Wildschutzzaun gegen Verbiss zu schützen und in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren. Im Umfeld des Plangebietes stehen unbebaute Flächen für evtl. Kompensationsmaßnahmen nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund wird zur Kompensation des Waldverlustes auf den Flächenpool der Stadt Meppen zurückgegriffen. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden die Eingriffsbilanzierung und der Ausgleich dargelegt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst stellt in seiner Stellungnahme heraus, dass keine genaue Aussage möglich sei, da der Planungsbereich im Wald lag, Es sind Bombenrichter 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 Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

Der rot markierte Bereich wird in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen und ein entsprechender Passus wird in den Bebauungsplan und die Begründung übernommen. Die Gefahrenerforschungsmaßnahmen sind in Absprache mit der Gefahrenabwehrbehörde vor Beginn der Tiefbauarbeiten durchzuführen.

Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit der Gefährdungssituation wird in den Planentwurf aufgenommen.

Der Anregung der Industrie- und Handelskammer, Vergnügungsstätten und wesensähnliche Nutzungen zur Vermeidung eines städtebaulichen trading-down-Effekts auszuschließen, wird gefolgt. Ebenso wird die Anregung, zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente auszuschließen, berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 08.05.2018 bis zum 08.06.2018 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:

Der Landkreis Emsland, Städtebau weist darauf hin, dass die Gemeinde für den Fall, dass eine Festsetzung des Bebauungsplans auf eine DIN-Vorschrift verweist und sich erst aus dieser Vorschrift ergibt, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist, sicherstellen muss, dass die Planbetroffenen auch vom Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Einen solchen Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die DIN-Norm(en) sollte bereits die Planurkunde enthalten.

Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan (Planzeichnung) aufgenommen.

Weiter stellt der Landkreis Emsland, Städtebau heraus, dass der Bauleitplan unter einem Abwägungsmangel leidet, wenn der Ausgleich der planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht dauerhaft sichergestellt ist. Aus der Begründung werde nicht ersichtlich, inwieweit die Kompensationsfläche Flurstück 15/5, Flur 8 der Gemarkung Helte (Wallheckenersatz) im Eigentum der Gemeinde steht. Beim Ausgleich auf nicht in Eigentum der Gemeinde stehenden Fremdf Flächen gem. § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB sei eine vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB in Kombination mit einem Grundbucheintrag oder eine sonstige geeignete Maßnahme nachzuweisen.

Eigentümerin der Kompensationsfläche Flurstück 15/5, Flur 8 der Gemarkung Helte, ist die Niedersächsische Landgesellschaft (NLG). Die NLG ist Erschließungsträger der Plangebietsfläche. Nach Vertragsende geht die Kompensationsfläche in das Eigentum der Stadt Meppen über. Damit ist der langfristige Ausgleich gesichert. Die Eintragung einer Dienstbarkeit ist nicht erforderlich, da der Eigentumswechsel der Fläche von der NLG zur Stadt in einem städtebaulichen Vertrag geregelt ist.

Der Landkreis Emsland, Wasserwirtschaft weist darauf hin, dass der Bauleitplanung kein stichhaltiges Entwässerungskonzept zu Grunde liege. Es müsse dargelegt werden, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen - auch außerhalb des Plangebiets - keinen Schaden nehmen. Bevor in der Bauleitplanung die Versickerung des Oberflächenwassers festgeschrieben werden könne, müsse nachgewiesen werden, dass eine ordnungsgemäße Versickerung im Plangebiet funktioniert und diese auch zulässig ist. Die Versickerungseignung des Untergrundes sei somit durch geeignete Methoden (z.B. Feldmethoden, Bodengutachten, etc.) nachzuweisen und die schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers zu belegen.

Für den Bebauungsplan Nr. 57.7 liegt eine grundbautechnische Beurteilung der Rücken & Partner Ingenieurgesellschaften vor. Hier ist ausgeführt, dass eine Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers (Dach bzw. Pflaster sowie Verkehrsflächen) im oberflächennahen Untergrundbereich der Sondierungen möglich ist. Der anstehende bindige Untergrund ist in den Verrieselungsbereichen zu entfernen bzw. sorgfältig zu brechen. Damit ist die Versickerungseignung der privaten Grundstücksflächen gutachterlich nachgewiesen und die schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers möglich. Das Baugrundgutachten mit Aussagen zur Versickerungsfähigkeit ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die Oberflächenentwässerung der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet ist im Einzugsgebiet der wasserrechtlichen Genehmigung des Regenrückhaltebeckens an der Siemensstraße erfasst. Die Bemessung der Regenwasserkanäle ist auf die seinerzeitig, eben-

falls in diesem Verfahren dimensionierten Kanalstränge angepasst worden. Hier wurde eine entsprechende Rückhaltung mittels Rückstaukanal mit Drossel vorgesehen, so dass auch die Rohrhydraulik unbeeinflusst bleibt.

Die Stellungnahmen der Versorgungsträger aus der frühzeitigen Beteiligung sind im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut vorgetragen worden.

Aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB liegen keine Anregungen vor.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Durch die Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen im Wesentlichen eine Waldfläche, eine Grünlandfläche und abschnittsweise eine Wallhecke als Lebensraum für eine speziell daran angepasste Fauna und als wertvolle Elemente des Naturhaushaltes verloren.

Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Mit der Versickerung bzw. Rückhaltung des nahezu kompletten anfallenden Oberflächenwassers innerhalb der Plangebietsfläche können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate jedoch vermieden werden.

Mit dem abschnittswisen Erhalt der randlichen Wallhecke und deren Ergänzung durch standortgerechte Gehölze bleiben wertvolle Strukturen des Landschaftsbildes erhalten. Zusammen mit der Begrenzung der Bauhöhe und unter Berücksichtigung der weiterhin vorhandenen Waldfläche südlich des Geltungsbereiches werden erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden zum überwiegenden Teil durch die Anlage von Waldersatzflächen kompensiert. Die Anpflanzungen wirken sich positiv auf den Boden- und Wasserhaushalt aus und können den Auswirkungen des Klimawandels entgegenwirken (z.B. Bindung von CO₂).

Mit der Anlage dieser Waldersatzflächen wird gleichzeitig dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) entsprochen. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten (LEK) wird sichergestellt, dass sich durch die geplante Gewerbegebietserweiterung an den maßgeblichen Immissionsorten keine Verschlechterung der Lärmsituation für die Wohnbebauung ergibt.

Die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen durch die in der Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe und Pferdehaltungen liegt unterhalb des für Gewerbegebiete in der GIRL angegebenen Immissionswertes.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan angegebenen Hinweise zum Artenschutz werden erhebliche Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften insbesondere Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorhandenen Tierarten vermieden.

Da keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet oder angrenzend bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

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

Der Rat der Stadt Meppen hat den Bebauungsplan im festgesetzten Geltungsbereich einschließlich den Umweltbericht und die weiteren Teile sowie die erarbeitete Abwägung in seiner Sitzung am 13.09.2018 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:
Meppen, im September 2018

Stadt Meppen
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrage

gez. Büring, Dipl.-Geogr.