

118. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teilgebiet 1 „Westlich des Cheruskerweges“

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 a Abs. 1 BauGB

über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

1. Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die 118. Änderung des Flächennutzungsplans ist die geplante bauliche Entwicklung der im Änderungsbereich bestehenden Pferdehaltung in Form einer Pferdebewegungshalle. Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung möchte die Stadt Meppen die zukünftige Nutzung der Außenbereichsgrundstücke westlich des „Cheruskerweges“ als Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft ausweisen. Die bauliche Nutzung dieser Grundstücke besteht derzeit aus einem Wohnhaus sowie dem denkmalgeschützten ehemaligen Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit dem Gebäude eines Pferdestalls. Mit der Bauleitplanung in diesem Bereich soll durch die Zulassung einer zukunftsfähigen und dem Siedlungsrand angemessenen Nutzung der Pferdehaltung dieser Siedlungsplatz und insbesondere die denkmalgeschützte Bausubstanz erhalten bleiben.

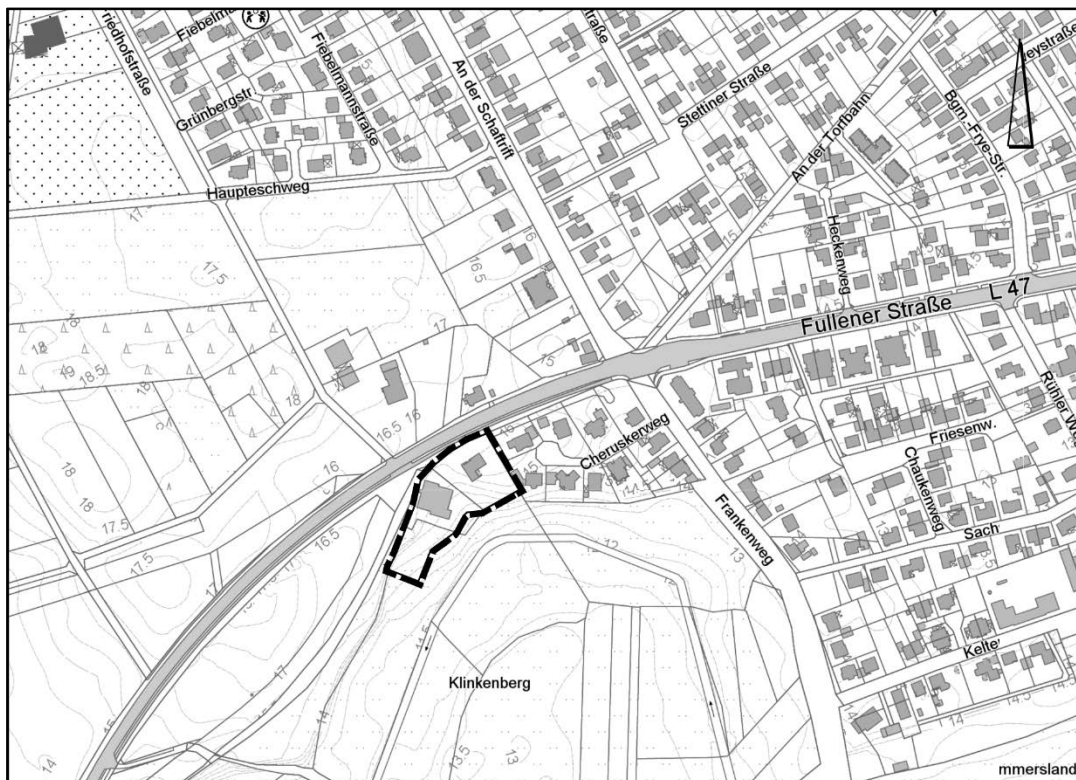


Abbildung 1: Übersichtsplan Teilgebiet 1 „Westlich des Cheruskerweges“

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meppen stellt den Änderungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die geplante städtebauliche Entwicklung ist auf dieser Basis nicht zulässig. Daher ergibt sich das Erfordernis, den Flächennutzungsplan für diesen Bereich zu ändern und die genannten wirksamen Flächennutzungen um Sonderbauflächen und Wohnbauflächen in der Darstellung zu ergänzen bzw. zu ändern.

Das Planungskonzept sieht hierbei die folgende Aufteilung des Änderungsbereiches vor:

Für das Außenbereichsgrundstück wird aufgrund der bestehenden Nutzung Wohnen und Pferd eine Sonderbaufläche dargestellt. Das Außenbereichsgrundstück zwischen dem denkmalgeschützten ehemaligen Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Pferdestall und den Wohnbauflächen des Cheruserwegs wird aufgrund der Wohnnutzung zudem als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Folgend aufgeführte Umweltbelange wurden im 118. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Zur Minimierung der **Immissionen** durch den Verkehrslärm (Fullener Straße, L 47) wird eine Kombination aus einem Lärmschutzwall mit zusätzlicher Wand errichtet.

Veränderungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen **Luftqualität** werden aus der Flächennutzungsplanänderung voraussichtlich nicht resultieren. Dies wird durch das geruchstechnische Gutachten deutlich. Laut Gutachten wird der maßgebliche Immissionswert in Bezug auf die Pferdehaltung demnach deutlich unterschritten (vgl. ZECH Ingenieurgesellschaft mbH: Geruchstechnischer Bericht Nr. LG13000.2/01). Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Luftqualität der angrenzenden Bereiche daher voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Der durch die Planung entstehende **Retentionsraumverlust** von 54 m³ liegt laut Landkreis Emsland unterhalb der Bagatellgrenze. Daher ist kein Retentionsausgleich erforderlich.

Der Verbotstatbestand der Tötung von **Tieren oder ihren Entwicklungsformen** kann durch zeitliche Anpassungsmaßnahmen während der Bauphase vermieden werden. Es wird empfohlen, zeitnah vor Beginn von Baumaßnahmen die Gebäude von einer fachkundigen Person untersuchen zu lassen. Ebenso lässt sich durch zeitliche Anpassungsmaßnahmen die Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren vermeiden. Es sind keine erheblichen Störungen von Tieren bei der Umsetzung der Planung zu befürchten, da für die erfassten Brutvogelarten Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung bestehen und es sich bei den erfassten Feldermausarten um siedlungstolerante Arten mit hoher Mobilität handelt. Derzeit ist nicht ersichtlich, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

Die Verluste von **Pflanzenstandorten** durch Versiegelung und Überbauung und der Verlust von Gehölzen werden als erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft.

Die Planung ermöglicht eine Versiegelung von 0,2 ha. Versiegelte Flächen verlieren sämtliche **Bodenfunktionen** als Lebensraum, im Nährstoff- und Wasserkreislauf sowie als Puffer und Speichermedium. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung einzustufen.

Zum Ausgleich für das entstehende Kompensationsdefizit der betroffenen Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Boden sollen im nachgeordneten Bebauungsplan als **Ausgleichsmaßnahme** eine Gehölzpflanzung aus Erlen und Eschen umgesetzt werden.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB** durchgeführt und die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt.

- Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Emsland: Hinweis auf Verursachung von Emissionen durch Pferdehaltung und mögliche Probleme durch Benutzung der umliegenden Wege durch Reiter und Fahrzeuge mit Pferdeanhängern

Ein Geruchsgutachten kommt aufgrund der Anzahl der gehaltenen Tiere sowie der Lage der Mistsammelflächen zum Schluss, dass Geruchskonflikte nicht entstehen und die fehlende Nutzungsintensivierung nicht zu einem gesteigerten Verkehrsaufkommen führt. Der Hinweis wird im weiteren Verfahren berücksichtigt und über ein Geruchsgutachten näher betrachtet.

- Landkreis Emsland: Hinweis auf für Überschwemmungsgebiete normiertes Planungsverbot (§ 78 WHG) sowie Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet

Um Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und den Zielen des Landschaftsschutzgesetzes zu vermeiden, wurde eine Herausnahme des Plangebietes durch den Landkreis beantragt. Bezüglich des Überschwemmungsgebietes wurde durch den Landkreis gemäß § 78 Abs. 2 WHG eine entsprechende Ausnahmegenehmigung beantragt, das LSG ist im Überschneidungsbereich mittlerweile geändert.

Das LSG weist eine Fläche von ca. 247 km² auf. Obgleich jede Reduzierung der Schutzgebietsfläche in gewisser Weise eine Einschränkung darstellt, wird deutlich, dass allein aufgrund der sehr geringen Größe des Lösungsbereichs im Verhältnis zur Gesamtfläche des LSG (ca. 0,001 %) die Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet gering sein werden.

- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr: entlang der L 47 außerhalb der Ortsdurchfahrt gelten die Anbauverbote und – beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)

Entlang der L 47 ist ein entsprechendes Zu- und Abfahrverbot durch Planzeichen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) in den Bebauungsplanentwürfen festzusetzen.

Zu- und Abfahrverbot im Einmündungsbereich der Planstraße (B-Plan Nr. 36.3) auf mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße, ist festzusetzen

Der Hinweis wird für die Bebauungspläne zur Kenntnis genommen und in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung redaktionell ergänzt.

Hinweis, dass Plangebiete entlang der L 47 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten sind (§ 24 Abs. 2

NStrG)

Der Hinweis wird für die Bebauungspläne zur Kenntnis genommen und in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung redaktionell ergänzt.

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr: Hinweis auf Nähe zum Schießplatzes der WTD und zur Wehrtechnischen Dienststelle

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung redaktionell ergänzt. Der Geltungsbereich liegt in ca. 3,4 km Entfernung zur südwestlichen Grenze des Schießplatzes der WTD 91. Dazwischen befinden sich große Siedlungsbereiche der Kernstadt. Daher ist mit unzulässigen Schallimmissionen im Geltungsbereich nicht zu rechnen.

- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Archäologie): Hinweis auf hohes archäologisches Potenzial des Plangebietes

Die Hinweise werden in der Begründung als Hinweis für die verbindliche Bauleitplanung ergänzt. Die vom Landesamt aufgeführte Vorgehensweise (Untersuchung und ggf. Ausgrabung) ermöglicht die Herstellung der Konfliktfreiheit mit den Belangen der Denkmalpflege, so dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.

In einem Erörterungstermin wurde **die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB** durchgeführt und die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt.

- Die Bauleitplanung für den Bereich westlich des Cheruskerweges wird im Hinblick auf die Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes und des Überschwemmungsgebietes kritisch hinterfragt.

Bezüglich des Überschwemmungsgebietes wird vom Landkreis eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG in Aussicht gestellt.

Siehe dazu auch oben

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden **gem. § 4 Abs. 2 BauGB Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange** beteiligt und die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt.

- Landkreis Emsland: Hinweis auf für Überschwemmungsgebiete normiertes Planungsverbot (§ 78 WHG) sowie Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet, Lösungsverfahren für Teilbereich des LSG noch nicht abgeschlossen

Die Planung wurde im Vergleich zur ursprünglichen Planung optimiert, sodass der Verlust des Retentionsraums mit nun mehr 54 m³ unterhalb der Bagatellgrenze liegt und kein Retentionsausgleich mehr erforderlich ist. Hierdurch liegt ein raumordnerischer Zielverstoß nicht mehr vor und es konnte beim Landkreis gemäß § 78 Abs. 2 WHG eine entsprechende Ausnahmegenehmigung direkt beantragt werden.

In Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet wird – um Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und den Zielen des Landschaftsschutzgebiets zu vermeiden – eine Herausnahme des Plangebietes aus dem Geltungsbereich des LSG als zielführend betrachtet.

Die Stadt Meppen hat hierzu beim Landkreis die Änderung der LSG-Verordnung beantragt. Die Änderungsverordnung wurde vom Kreistag beschlossen und im Amtsblatt für den Landkreis Emsland (Ausgabe Nr. 3-2018) am 31.01.2018 veröffentlicht. Die geänderte Verordnung tritt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises in Kraft. Der Entwurf wird um die aktuelle LSG Verordnung entsprechend geändert bzw. angepasst.

Hinweis auf das Fehlen von planungsrelevante Unterlagen

Die Waldumwandlung betrifft das Teilgebiet 2 der 118. Flächennutzungsplanänderung und ist im Rahmen des hiermit vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht weiter relevant.

Die Eingriffsregelung für das Teilgebiet 1 wird entsprechend der Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung behandelt. Es wird dargelegt, welche Schutzgüter von Natur und Landschaft durch Verwirklichung der Planung erheblich beeinträchtigt werden können und es werden überschlägig die im Sinne der Eingriffsregelung vorzusehenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargelegt.

Die konkreten Maßnahmen zur Eingriffsregelung werden auf der nachgeordneten Ebene des Bebauungsplanes abschließend geregelt.

Hinweis auf textliche Formulierung zur Abfallentsorgung sowie der Befahrbarkeit des Plangebietes durch Abfallsammlfahrzeuge

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen den Bebauungsplan und werden dort geprüft.

- Untere Denkmalschutzbehörde: Hinweis auf denkmalpflegerische Notwendigkeiten hin
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung sowie Planzeichnung ergänzt.
- Westnetz GmbH: keine Bedenken
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Laut Planauskunft verlaufen im Änderungsbereich Hausanschlüsse zur Stromversorgung der Bestandsbebauung, die zu keinen weiteren Konflikten mit der Planung führen.
- LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst: Hinweis auf Grundlage von Luftbildauswertungen auf Bombardierungen und Kriegseinwirkungen im Plangebiet
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise zum Umgang mit der Gefährdungssituation werden in die Begründung aufgenommen.
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen: verweist auf Stellungnahme vom 11.05.2017
Das Gutachten liegt vor und hat zum Ergebnis, dass die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen für die Wohnbaufläche im Geltungsbereich bei 8 % der Jahresstunden liegt. Somit liegen sowohl das Wohngrundstück im Änderungsbereich als auch das Wohngebiet am Cheruskerweg unterhalb des Immissionswertes von 0,10 Geruchshäufigkeit für Wohngebiete.

- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr: Hinweis auf Straßenbauverwaltung – Geschäftsbereich Lingen als Träger öffentlicher Belange, Hinweis, dass keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden können

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die straßenbaulichen Belange in Absprache mit der Straßenbauverwaltung – Geschäftsbereich Lingen – der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr berücksichtigt und als Hinweis in der Begründung der 118. Flächennutzungsplanänderung ergänzt. Ein entsprechender Hinweis, dass keine Entschädigungsansprüche gegenüber dem Träger der Straßenbaulast geltend gemacht werden können wird in die Begründung aufgenommen.

- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Hinweis auf besonders schutzwürdige Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung

Gemäß Bodenkarte von Niedersachsen liegt im Änderungsbereich mittlerer Gley-Podsol an. Dieser begründet keinen besonderen Schutzbedarf, so dass für den vorliegenden Teil 1 der 118. Änderung des Flächennutzungsplanes ein besonderer Schutzbedarf nicht weiter zu berücksichtigen ist. Die vorzusehenden Ausgleichsmaßnahmen sollen das Schutzgut Boden allgemein begünstigen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt keine konkrete Ausgleichsplanung. Der Ausgleich wird im nachgeordneten Bebauungsplan abschließend geregelt.

Verweis: „Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht wird auf die Bodenfunktionen bereits eingegangen. Dem zitierten Leitfaden kommt dabei keine Bindungswirkung für die kommunale Bauleitplanung zu.

Hinweis auf bodenkundliche Baubegleitung während gesamter Bauphase

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ob eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich ist und inwieweit die Empfehlungen umgesetzt werden können, wird auf nachgelagerter Planungsebene beurteilt werden.

- EWE Netz GmbH: bittet darum, sich auf deren Internetseite über die Art und Lage der zu berücksichtigen Anlagen zu informieren

Laut Planauskunft verlaufen im Änderungsbereich keine Leitungen.

Hinweise zu Anpassungen oder Neuherstellung der Anlagen sowie der entsprechenden Kostentragung durch den Vorhabenträger

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden: Hinweis auf schädliche Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft durch An- und Abfahrtsverkehr sowie Be- und Endladetätigkeiten durch die geplante Ansiedlung des Baustoffhandels auf die Nachbarschaft

Im Bebauungsplan für das Teilgebiet 2 der 118. Flächennutzungsplanänderung wird, in Verbindung mit einem Schallgutachten, eine Nutzungsgliederung vorgenommen, die auch im Teilgebiet 1 eine Konfliktfreiheit sicherstellt.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde **gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Öffentlichkeit** beteiligt und die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt.

- Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Nach **§ 4a Abs. 3 S. 4 BauGB** wurde nach einer Verkleinerung des Geltungsbereiches des Teilgebietes 1 sowie einer Aufteilung der 118. Flächennutzungsplanänderung in zwei Teilgebiete der Landkreis Emsland erneut um eine Stellungnahme gebeten.

- Landkreis Emsland: hat durch Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB deutlich gemacht, dass keine raumordnerischen Bedenken mehr in Bezug auf die Belange des Vorranggebiets für Hochwasserschutz bestehen, wasserrechtliche Zulassung gem. § 78 Abs. 2 WHG als Voraussetzung für Feststellungsbeschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 13.12.2017 hat der Landkreis mitgeteilt, dass auf der Grundlage des Antrags aus wasserwirtschaftlicher Sicht gegen die Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Ausweisung des Baugebietes gemäß § 78 Absatz 2 WHG im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet wird unter Berücksichtigung von Auflagen und Hinweisen zugestimmt, so dass der Feststellungsbeschluss gefasst werden kann.

Keine Bedenken mehr gegen die Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebiets Natur und Landschaft, sofern der Änderungsbereich aus dem Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Emstal“ herausgenommen wird

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Änderungsverordnung wurde vom Kreistag beschlossen und im Amtsblatt für den Landkreis Emsland (Ausgabe Nr. 3-2018) am 31.01.2018 veröffentlicht. Die geänderte Verordnung tritt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises in Kraft. Die Löschung des Teilgebiets wird in die 118. Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich übernommen.

4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Dem Vorhabenträger stehen keine geeigneten Flächen für das geplante Vorhaben zur Verfügung. Die Nutzung von neuen Außenbereichsflächen würde der negativen Auswirkung der Zersiedlung beitragen. Stattdessen dient die vorgesehene Entwicklung des vorhandenen Standortes der sinnvollen Nutzung des denkmalgeschützten „Wohn- und Wirtschaftsgebäudes“ und stellt zudem eine Bereicherung für das Stadtgebiet Meppen dar (z. B. durch Freizeitreiben, Tourismusbedingte Förderungen, etc.). In Anbetracht der vorstehenden Ausführungen kommen vertretbare Standortalternativen nicht in Betracht.