

Gemeinde Lähden

Landkreis Emsland



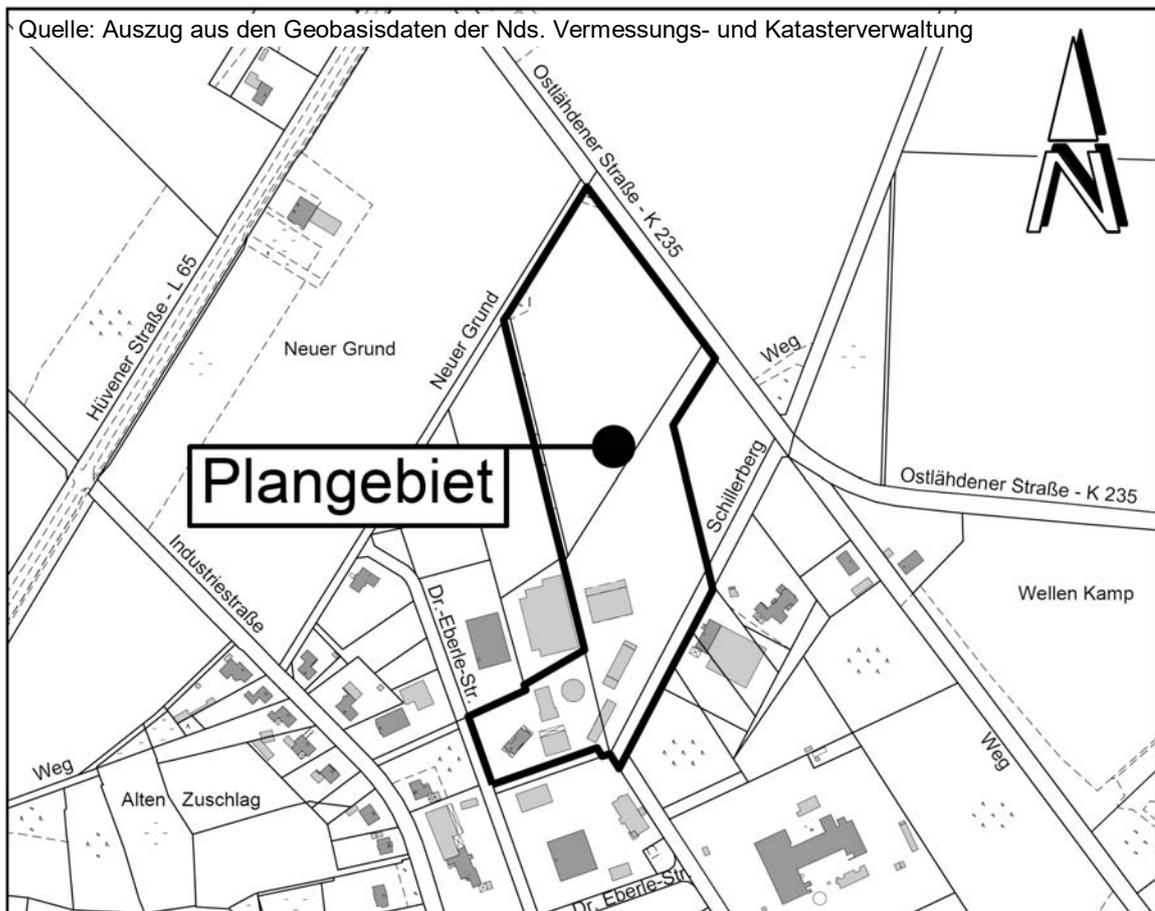
Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 65

„Sondergebiet Reitsportanlage“

mit örtlicher Bauvorschrift (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

Stand: Vorlage Satzungsbeschluss



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel.: 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Büro für Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Richard Gertken
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 95100
Fax: 05951 951020
e-mail: r.gertken@bfl-werlte.de

Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1 GELTUNGSBEREICH	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS	4
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE	5
2 RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
2.2 BISHERIGE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	5
3 KONZEPT ZUR STANDORTAUSWEISUNG	6
4 INHALT DES PLANES	7
4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
4.3 BAUWEISE	11
4.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	11
4.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	11
4.6 ERSCHLIEßUNG	12
4.6.1 Verkehrerschließung	12
4.6.2 Ver- und Entsorgung	13
5 UMWELTBERICHT	16
5.1 EINLEITUNG	16
5.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts	16
5.1.2 Ziele des Umweltschutzes	16
5.2 BESTANDSAUFNAHME	22
5.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)	22
5.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit	22
5.2.1.2 Immissionssituation	22
5.2.1.3 Erholungsfunktion	25
5.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	26
5.2.2.1 Naturraum	26
5.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild	26
5.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten	27
5.2.2.4 Klima / Luft	28
5.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften	29
5.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	31
5.3 NULLVARIANTE	31
5.4 PROGNOSE	32
5.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz	32
5.4.1.1 Einwirkungen in das Plangebiet	32
5.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld	32
5.4.1.3 Erholungsfunktion	35
5.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit	35
5.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	36
5.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild	36
5.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser	37
5.4.2.3 Klima / Luft	39
5.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften	39
5.4.2.5 Wirkungsgefüge	41

5.4.2.6	Risiken für die Umwelt.....	42
5.4.3	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe.....	42
5.4.4	Wechselwirkungen.....	43
5.4.5	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete	43
5.4.6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften.....	44
5.4.6.1	Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000).....	44
5.4.6.2	Besonderer Artenschutz.....	44
5.4.7	Sonstige Belange des Umweltschutzes	44
5.5	MAßNAHMEN	45
5.5.1	Immissionsschutzregelungen	45
5.5.2	Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft	46
5.5.3	Abhandlung der Eingriffsregelung	46
5.5.4	Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen.....	50
5.5.4.1	Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB	50
5.6	AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J BAUGB	51
5.7	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG).....	51
5.8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	52
5.8.1	Methodik	52
5.8.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	53
5.8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	53
5.8.4	Referenzliste/Quellenverzeichnis	54
6	ABWÄGUNGSERGEBNIS	55
7	STÄDTEBAULICHE DATEN	56
8	VERFAHREN.....	56
	ANLAGEN.....	57

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 65 der Gemeinde Lähden liegt im Hauptort Lähden. Es umfasst Flächen im Bereich des Gewerbestandortes im nördlichen Bereich von Lähden zwischen der Ostlähdener Straße (K 235) im Nordosten, der Straße „Neuer Grund“ im Nordwesten und der Dr.-Eberle-Straße im Westen. Der Bebauungsplan bezieht am südöstlichen Rand zudem einen Abschnitt der Straße „Schillerberg“ mit ein.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2 Anlass und Erfordernis

Die südlichen Teilflächen des Plangebietes sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbe- und Industriegebiet Lähden“, in dessen Rahmen der Gewerbestandort im nordöstlichen Bereich von Lähden entwickelt bzw. beordnet wurde. Diese Teilflächen wurden dabei als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Der übrige Gewerbestandort setzt sich nach Süden und Westen fort.

Im Plangebiet hat sich in den vergangenen Jahren schrittweise eine Reitsportanlage mit Pferdehaltung entwickelt. Neben dem Wohnhaus im südwestlichen Bereich wurden auch die für diese Nutzung erforderlichen Gebäude und Anlagen (Ställe, Reitplatz, Paddocks etc.) errichtet. Der Betreiber möchte nun ergänzende Einrichtungen, wie eine Reithalle oder Schulungsräume, realisieren und dabei weitere Flächen im nördlichen Anschluss des Bebauungsplanes Nr. 40 in Anspruch nehmen.

Mit den geplanten Anlagen entspricht der Betrieb nicht mehr den in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen. Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich planungsrechtlich um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Nach Auffassung der Gemeinde sind die Fortführung und die weitere Entwicklung der Reitsportanlage an diesem Standort jedoch sinnvoll. Er befindet sich im Randbereich des Gewerbestandortes im Übergang zum Außenbereich und ist dadurch für eine Reitsportanlage geeignet. Die Anlage stellt eine Ergänzung des nordöstlich der Ostlähdener Straße vorhandenen Reitsportgeländes dar. Die Gemeinde möchte daher die Nutzung und die Erweiterung der vorhandenen Anlagen durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Reitsportanlage“ sicherstellen. Lediglich eine Stellplatzfläche am südöstlichen Rand wird durch einen Gewerbebetrieb genutzt und soll daher unverändert dem Gewerbegebiet zugeordnet bleiben.

1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Belange gem. § 1 Abs. 5 BauGB wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgendes Ziel verfolgt:

- Berücksichtigung der Belange des Reitsports, der Freizeit und Erholung sowie der Wirtschaft durch die Entwicklung eines zweckgebundenen Gebietes für eine Reitsportanlage unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Immissionsschutzes.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Ziele der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) 2010 des Landkreises Emsland ist für den Gewerbestandort und damit auch für die südlichen Teilflächen des Plangebietes die Darstellung als Flächen mit Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherte Bereiche nachrichtlich übernommen.

Die nördlichen Teilflächen sind ohne besondere flächenhafte Darstellung. Dieser Bereich wird in West-Ost-Richtung von einer Erdgasleitung durchquert.

2.2 Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch, aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Herzlake sind die südlichen Teilflächen des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt, welche im Nordwesten zum Außenbereich hin von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft begrenzt werden. Die nördlichen Erweiterungsflächen sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie werden im nördlichen Bereich von einer Erdgasleitung durchquert. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes erfolgt im Parallelverfahren eine Darstellung als Sondergebiet „Reitsportanlage“ (Änderung Nr. 7 A des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Herzlake).

2.3 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung (Anlage 1)

Das Plangebiet liegt im Bereich des Gewerbestandortes im nordöstlichen Bereich von Lähden. Den südöstlichen Rand bildet die Straße „Schillerberg“. Im Nordosten wird das Gebiet von der Ostlähdener Straße (K 235), im Nordwesten von der Straße „Neuer Grund und im Westen von der Dr.-Eberle-Straße

begrenzt. Die Straße „Neuer Grund“ stellt sich in Höhe des Plangebietes als Landwirtschaftsweg dar, welcher nach Südwesten in eine befestigte Straße übergeht.

Im südwestlichen Bereich befindet sich ein Betriebsleiterwohnhaus. Daran schließen sich nach Osten und Nordosten die Gebäude und Anlagen der Reitsportanlage an (z.B. Stallanlagen, Lagerhalle). Die Freiflächen in diesem Bereich sind in wesentlichen Teilen als Hof- und Stellplatzfläche oder Zufahrtbereich versiegelt. Im nordwestlichen Randbereich befindet sich ein Gehölzstreifen.

Eine Teilfläche am südöstlichen Rand wird als Kfz-Stellplatz durch einen benachbarten Betrieb genutzt.

Der östliche und nördliche Bereich des Plangebietes ist bis auf einzelne Anlagen der Reitsportanlage (Longierplatz, Hindernisparcours) unbebaut, stellt sich als Grünfläche dar und wird teilweise bereits als Reit- bzw. Trainingsplatz genutzt. Diese Flächen sind zu den angrenzenden Flächen und Straßen durch Buchenhecken und einzelne Bäume eingefasst. Daran schließen sich nach Norden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen und in ca. 150 m Entfernung nördlich bzw. nordwestlich einzelne im Außenbereich gelegene Wohngebäude an. Die Grünflächen nordöstlich der Ostlähdener Straße werden temporär auch für Reitsportveranstaltungen bzw. Turniere genutzt.

Nach Süden und Westen setzt sich im Anschluss an das Plangebiet der fast vollständig bebaute Gewerbe- und Industriestandort Lähden fort.

Weitere Angaben zu den bestehenden Nutzungen und den naturräumlichen Gegebenheiten finden sich im Umweltbericht in den Kap. 5.2.1. „Bestehende Nutzungsstruktur“ und 5.2.2 „Beschreibung der Umwelt“.

3 Konzept zur Standortausweisung

Wie beschrieben, hat sich im Plangebiet in den vergangenen Jahren schrittweise eine Reitsportanlage mit Pferdehaltung entwickelt, dessen Betreiber nun ergänzende Einrichtungen, wie eine Reithalle oder Schulungsräume, realisieren möchte. Zudem werden Unterkünfte für Aufsichts- und Betreuungspersonen benötigt. Hierfür möchte der Betrieb Flächen im nördlichen Anschluss an die bestehende Anlage in Anspruch nehmen. Diese Erweiterungsflächen befinden sich vollständig im Eigentum des Betriebes und werden bereits derzeit durch den Betrieb genutzt (Longier- und Trainingsplatz, Weidefläche).

Eine Reitsportanlage ist aufgrund ihrer besonderen Art, aufgrund der Anforderungen an die Pferdehaltung und -zucht sowie aufgrund der üblichen Ausübung des Reitsports in der freien Landschaft am zweckmäßigsten im Übergangsbereich zwischen der Siedlung und dem Außenbereich untergebracht.

Im vorliegenden Fall befindet sich die Reitsportanlage im Randbereich des Gewerbestandortes von Lähden im Übergang zum Außenbereich und ist dadurch für eine Reitsportanlage günstig positioniert. Die Anlage stellt eine Ergänzung des nordöstlich der Ostlähdener Straße vorhandenen Reitsportgeländes dar.

Aufgrund der Lage am Gewerbestandort mit vorhandener Erschließung über die Straßen „Schillerberg“ und die Ostlähdener Straße (K 235) ist das Reitsportgelände auch verkehrlich gut erschlossen.

Nach Auffassung der Gemeinde ist es daher sinnvoll, statt der Entwicklung eines neuen Standortes, die Fortführung und die weitere Entwicklung der Reitsportanlage am bestehenden Standort zu ermöglichen und hierfür die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.

4 Inhalt des Planes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Reitsportanlage“

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als sonstiges Sondergebiet festgesetzt und durch die Zweckbestimmung „Reitsportanlage“ konkretisiert. Aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen wird das Sondergebiet zudem weitergehend gegliedert (SO 1 und 2).

Der südliche Teil des Plangebietes ist bereits überwiegend mit den Gebäuden und Anlagen der Reitsportanlage bebaut. Diese Nutzungen sollen durch eine Reithalle, Schulungsräume und Unterkünfte für Aufsichts- und Betreuungspersonen im zentralen Bereich ergänzt werden. Dieser Bereich (SO 1) wird daher vorrangig für eine Bebauung vorgesehen. Durch die Einschränkung der Nutzungen auf „Reitsportanlage“ sowie folgender Begrenzungen:

- a) Pferdeställe, Reithallen, Reitplätze und Paddocks;
- b) Lagergebäude und -flächen für Futtermittel und Stroh sowie Werkstätten oder technische Einrichtungen, Lager- und Stellflächen für landwirtschaftliche bzw. reitsportbezogene Maschinen und Geräte;
Lagerstätten für Festmist, sofern sie zur Vermeidung von schädlichen Geruchs-, Staub- und Ammoniakimmissionen nach dem Stand der Technik vollständig eingehaust bzw. abgedeckt werden,
- c) zugehörige Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Sanitär- und Umkleieräume sowie Gemeinschafts- bzw. Aufenthaltsräume mit gastronomischen Einrichtungen, die der allgemeinen Zweckbestimmung dienen;
- d) ein Wohngebäude mit einer Wohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter;

- e) ein weiteres Wohngebäude mit bis zu max. 3 Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen des Betriebes bzw. für die Pferdebetreuung;
- f) sonstige untergeordnete Anlagen und Nebenanlagen, die der allgemeinen Zweckbestimmung dienen, dazu zählen zum Beispiel: Garagen, Stellplätze und Zufahrten, Tribüne, Wegeflächen, Spielgeräte und Spielplatz

soll die Art der zulässigen Nutzung und deren Umfang eindeutig geregelt werden.

Der nördliche Bereich des Plangebietes (SO 2) soll als begrünte Wiese oder Pferdekoppel im Wesentlichen von Bebauung frei gehalten werden. In diesem Bereich werden daher Gebäude oder Unterstände nur als untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 300 m² und einer max. Gebäudehöhe von 8 m zugelassen. Weiterhin zulässig sein sollen

- a) Reitplätze und Paddocks
- b) Pferdeweiden und –koppeln;
- c) Lager- oder Stellflächen für Futtermittel und Stroh sowie für reitsportbezogene Maschinen und Geräte;
- d) Wege- und Stellplatzflächen bis zu einer Grundfläche von insgesamt bis zu 500 m².

Eine darüber hinausgehende Nutzung als unversiegelte Stellplatzfläche zeitlich begrenzt an bis zu 10 Tagen im Jahr.

Nach Ansicht der Gemeinde sind die bestehenden Nutzungen damit ausreichend berücksichtigt und auch für die ergänzend geplanten Nutzungen ist ein ausreichender Rahmen gesetzt.

Gewerbegebiet

Am südlichen Rand verbleibt eine kleine Teilfläche, welche als Stellplatzfläche von einem benachbarten Betrieb genutzt wird. Diese Teilfläche soll weiterhin dem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zugeordnet bleiben und für die Nutzung als Stellplätze, Carports oder Garagen vorgesehen werden.

Gewerbelärm / Emissionskontingente

Wie beschrieben, ist der südliche Teil des Plangebietes bisher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 40 der Gemeinde. In diesem Bebauungsplan wurde für den gesamten Gewerbestandort eine Neuordnung und Umverteilung der zulässigen Lärmemissionen vorgenommen. Dabei wurden die flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) für die Gewerbeflächen entsprechend dem jeweiligen konkreten Bedarf der Betriebe ermittelt und festgesetzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Teilflächen des bisherigen Gewerbegebietes als Sondergebiet überplant und weitere Flächen in die Bauges-

bietsfestsetzung einbezogen. Für den Bebauungsplan wurde daher ein neues schalltechnisches Gutachten auf Grundlage der neueren DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dez. 2006) erstellt (s. a. Kap. 5.4.1.2 und Anlage 2). In diesem Rahmen sollte geklärt werden, unter welchen Voraussetzungen bzw. Bedingungen eine Verschlechterung der Immissionssituation im Umfeld des Gewerbestandortes vermieden werden kann. Die Reitsportanlage sollte dabei wie eine gewerbliche Anlage im Sinne der TA Lärm betrachtet und für die Flächen die möglichen Emissionskontingente (L_{EK}) ermittelt werden. Dies erfolgte mit der Maßgabe, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft außerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 40 um mindestens 10 dB (A) tags/nachts unterschritten werden.

Im schalltechnischen Bericht wurden die durch den Reitsportbetrieb verursachten bzw. zu erwartenden Schallemissionen untersucht und beschrieben.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen bzw. konkret geplanten Nutzungen wird das Plangebiet daher in Bezug auf die möglichen Emissionen gegliedert. Für die Flächen (SO 1 und 2, GE) werden die im Gutachten jeweils vorgeschlagenen Emissionskontingente festgesetzt.

Gemäß einem Urteil des BVerwG (Urteil vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16) wird dem Tatbestandmerkmal des Gliederns nur Rechnung getragen, wenn das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. Bei Gewerbegebieten kann die Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dabei auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden. Jedoch muss es ein Teilgebiet geben, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

Im vorliegenden Fall wird für die am Südrand verbleibende Gewerbefläche ein Emissionskontingent von 65/52 dB (A)/qm tags/nachts vergeben. Dabei handelt es sich jedoch nur um eine kleinere Teilfläche, die von einem im Übrigen außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Betrieb als Stellplatzfläche genutzt wird. Ein Gewerbegebiet, in dem nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe jeder Art untergebracht werden können, ist jedoch im Bebauungsplan Nr. 43 „Industrie- und Gewerbegebiet Wulfsberg“ (rechtskräftig seit dem 31.08.1999) festgesetzt. Die Gliederung des Gewerbegebietes erfolgt daher im Verhältnis zu diesem Gebiet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Der südliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 40, welcher für das Gewerbegebiet (GE) bisher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festsetzt. Tatsächlich sind diese Teilflächen auch fast vollständig durch Gebäude und Anlagen des Betriebes beansprucht.

Der nördliche Teil ist bisher dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Mit der vorliegend geplanten Ausweisung eines Sondergebietes wird das bisherige Gewerbegebiet bis auf eine kleine Teilfläche im südlichen Randbereich überplant und das Baugebiet deutlich nach Norden ausgeweitet. Eine Bebauung soll jedoch im Wesentlichen auf den südlichen und zentralen Bereich des Plangebietes beschränkt werden (SO 1). Um hier die geplante Entwicklung angemessen zu berücksichtigen und eine optimale Grundstücksnutzung zu ermöglichen, wird die bislang festgesetzte GRZ von 0,8 für das gesamte SO 1 übernommen. Zudem wird für Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 19 (4) Satz 2 BauNVO oder Reitplätze über die Kappungsgrenze von 0,8 hinaus eine Überschreitungsmöglichkeit zugelassen.

Diese wird jedoch an die Bedingung geknüpft, dass der Boden durch diese Anlagen nicht vollständig versiegelt ist, sodass das anfallende Oberflächenwasser auf der Fläche versickern kann.

Die nördlichen Teilflächen (SO 2) sollen als überwiegend begrünte Fläche erhalten bleiben und werden daher vollständig als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Eine Versiegelung durch Nebenanlagen, Unterstände, Stellplätze oder Lagerflächen wird in diesem Bereich auf insgesamt max. 800 m² beschränkt. Damit verbleiben in diesem Bereich wesentliche Teilflächen als unbebaute bzw. unbefestigte Freifläche. Eine Nutzung dieser Freiflächen als unversiegelte Stellplatzfläche soll nur zu besonderen Ereignissen (z.B. Reitturnier), d.h. zeitlich begrenzt an bis zu 10 Tagen im Jahr, zulässig sein.

Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Im Bebauungsplan Nr. 40 wurde die Höhenentwicklung auf den festgesetzten Gewerbeflächen nur teilweise durch die Festsetzung einer Geschosszahl von maximal zwei Vollgeschossen begrenzt. Im Übrigen wurde für die Flächen eine maximale Gebäudehöhe von größtenteils 15 m verbunden mit einer Baumassenzahl festgesetzt.

Die Festsetzung einer Baumassenzahl erscheint für das geplante Sondergebiet nicht zweckmäßig bzw. sinnvoll. Für das Sondergebiet (SO 1) wird stattdessen eine Geschosszahl von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Zusätzlich wird die bisher festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe von 15 m übernommen, um die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen an die umliegenden Flächen anzupassen. Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der Fahrbahnachse der „Schillerstraße“ an dem zur baulichen Anlage nächstgelegenen Punkt festgesetzt.

4.3 Bauweise

Im Plangebiet wird eine Bauweise nicht festgesetzt. Dies bedeutet, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Weil sich die Baukörper im Plangebiet nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, sollen nach Auffassung der Gemeinde Gebäudelängen nicht eingeschränkt werden. Dies entspricht ebenfalls der im angrenzenden Gewerbegebiet getroffenen Regelung.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet soll eine Bebauung im Wesentlichen auf das Sondergebiet 1 beschränkt bleiben. Das SO 2 im nördlichen Bereich und die verbleibende Gewerbefläche am Südrand werden dagegen vollständig als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Im SO 1 wird die nordöstliche Baugrenze mit einem Abstand von 20 m zur Plangebietsgrenze festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass die 20 m – Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG – gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn zur Ostlähdener Straße (K 235) eingehalten wird.

Zu den übrigen Straßenverkehrsflächen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von mind. 5 - 6 m festgesetzt.

Zu den im nordwestlichen Bereich festgesetzten Gehölzstrukturen werden zu deren Schutz nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m festgesetzt. Zu den weiteren zu erhaltenden Gehölzstrukturen am Nordrand des SO 2 hält der Bauteppich Abstände von mind. 20 - 30 m ein.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt soweit möglich innerhalb des Plangebietes zu kompensieren bzw. auszugleichen.

Zu diesem Zweck werden die randlich des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen im Südwesten, Nordwesten und Nordosten erhalten. Bei den flächigen Strukturen handelt es sich um kleinere Bestände, die sich im Wesentlichen aus alten Stieleichen zusammensetzen. Bei den linearen Strukturen am nordwestlichen und nordöstlichen Rand handelt es sich um geschnittene Buchenhecken. Abgängige Gehölze in diesen Bereichen sind der Art nach zu ersetzen. Die am nordwestlichen Plangebietsrand entlang der Straße „Neuer Grund“ vorhandene Buchenhecke darf gemäß Festsetzung durch ma-

ximal eine Überfahrt in einer Breite von maximal 10 m unterbrochen werden. Von den insgesamt sechs Einzelbäumen der Stieleiche am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs wird der nördlichste Baum zum Erhalt festgesetzt.

Durch die vorliegende Planung verursachte Eingriffe in den Naturhaushalt werden im Wesentlichen durch den überwiegenden Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen und durch die verbleibenden Freiflächen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes 2 vermieden.

4.6 Erschließung

4.6.1 Verkehrserschließung

Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen sind über die Straße „Schillerberg“ im Südosten und die Dr.-Eberle-Straße im Südwesten erschlossen. Die Straße „Schillerberg“ stellt die Haupteerschließung für das Plangebiet dar und hat nach Osten Anschluss an die Ostlähdener Straße (K 235). Die Anbindung des Gebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist somit gewährleistet.

Da die Planung der Erweiterung der bereits ansässigen Reitsportanlage dient, können auch die Erweiterungsflächen über das bestehende Betriebsgrundstück erschlossen werden.

Darüber hinaus ist eine Erreichbarkeit der nördlichen Teilflächen über die nördlich verlaufende Straße „Neuer Grund“ gegeben. Diese ist westlich des Plangebietes verkehrsgerecht ausgebaut und hat dort Anschluss an die Dr.-Eberle-Straße und die Industriestraße. Im östlichen Abschnitt und vor der Einmündung in die K 235 stellt sich die Straße „Neuer Grund“ dagegen als unbefestigter landwirtschaftlicher Weg dar. Er wird auf diesem Abschnitt lediglich durch den landwirtschaftlichen Verkehr für die Erreichbarkeit und Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen genutzt und soll in dieser Funktion erhalten bleiben.

In Bezug auf die Ostlähdener Straße (K 235) befindet sich das Gebiet außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Es gelten somit bisher die Anbaubeschränkungen des § 24 NStrG:

- 20 m – Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG
- 40 m – Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG

Diese werden wie folgt berücksichtigt:

- Die 20 m – Bauverbotszone und die 40 m – Baubeschränkungszone werden entlang der K 235 nachrichtlich übernommen. Die Flächen werden im SO 2 vollständig als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Im SO 1 werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von 20 m Tiefe festgesetzt und damit die Bauverbotszone ebenfalls ausreichend berücksichtigt.

- Zusätzlich wird in der Planzeichnung ein Hinweis aufgenommen, dass innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. 24 (1) NStrG Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen. Das gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.
- Entlang der Kreisstraße wird die im Plangebiet vorhandene Hecke zum Erhalt festgesetzt und kann damit von Anfang an einen dauerhaft wirksamen Sichtschutz bieten. Bereits dadurch ist auch sichergestellt, dass Zufahrten und Zugänge vom Plangebiet auf die Kreisstraße nicht entstehen können. Zusätzlich wird jedoch entlang der Kreisstraße ein durchgängiges Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Sichtdreieck

Im Einmündungsbereich der Straße „Neuer Grund“ in die K 235 wird ein Sichtfeld in der Größenordnung 10/200 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, vorgesehen. Als Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen, dass das dargestellte Sichtdreieck von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten ist (Bäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

4.6.2 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist, aufgrund der innerörtlichen Lage, technisch voll erschlossen. Für die ergänzend geplante Bebauung ist daher der Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ (TAV).

Alle geplanten Nutzungen sollen an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden, da in diesem überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebiet mit mehr als 50 mg/l Nitrat im Grundwasser zu rechnen ist.

Löschwasserversorgung

Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden, soweit nicht bereits vorhanden, nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr erstellt. Das Merkblatt der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Emsland, Brandschaubereich Nord-Mitte-Süd "Feuerwehruzufahrten - Löschwasserversorgung" wird beachtet.

Gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist eine Löschwassermenge von:

192 cbm pro Stunde (3200 l/min) bei GE/GI

über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Sollte damit der volle Feuerlöschbedarf nicht gedeckt werden können, ergeben sich nach Überzeugung der Gemeinde hieraus keine negativen Auswirkungen. Die Löschfahrzeuge der Samtgemeinde Herzlake verfügen über ein derartiges Fassungsvermögen, dass der ordnungsgemäße Brandschutz gewährleistet ist.

Abwasserbeseitigung

Die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sind an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Für die ergänzend geplante Bebauung kann eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ebenfalls durch den Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal gewährleistet werden.

Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation (Abnahme, Einhaltung der Abwassersatzung) wird geachtet. Soweit erforderlich, wird eine Vorreinigung (Ölabscheider o.ä.) gefordert. Gegebenenfalls sind besondere Vermeidungsmaßnahmen für gefährliche Abwasserinhaltsstoffe im Sinne der Indirektleinleiterverordnung zu treffen.

Es ist nicht auszuschließen, dass auf den befestigten Außenflächen der Betriebsgrundstücke auch stark verschmutztes Oberflächenwasser anfällt. Mögliche Anfallstellen sind z.B. Be- und Entladestellen, Lagerplätze usw.. Derartig verschmutztes Oberflächenwasser ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

Oberflächenwasser

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Soweit die Flächen bisher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 40 waren, konnten diese nach den bisherigen Festsetzungen bis zu 80 % bebaut bzw. versiegelt werden. Tatsächlich sind diese Teilflächen auch fast vollständig durch Gebäude und Anlagen des Betriebes beansprucht. Um die geplanten Betriebserweiterungen realisieren zu können, müssen weitere Flächen versiegelt werden. Dies wird im geplanten SO 1 entsprechend berücksichtigt.

Im SO 2 soll eine Versiegelung in nur geringem Umfang (max. 800 m²) ermöglicht werden. Eine zusätzliche Versiegelung wird daher im Wesentlichen nur durch die Erweiterung des SO 1 gegenüber dem bisherigen Gewerbegebiet ermöglicht.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 40 wurde geregelt, dass das auf den Dachflächen und den versiegelten Außenflächen anfallende unbelastete Nie-

derschlagswasser, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich zu versickern ist. Soweit eine Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken nicht möglich ist, sollen bei entsprechendem Nachweis durch den Bauherrn Anschlüsse an den Regenwasserkanal erfolgen können.

Diese Regelung wird für das vorliegende Plangebiet übernommen. Da das geplante Sondergebiet durch einen einzigen Betrieb genutzt wird und die Flächen im SO 2 fast vollständig unversiegelt bleiben sollen, stehen für eine Versickerung vor Ort im vorliegenden Fall ausreichende Flächen zur Verfügung.

Für geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt werden.

Erdgasleitung

Das Plangebiet wird in West-Ost-Richtung von einer Ferngasleitung durchquert. Für diese Leitung ist bei den Planungen ein Schutzstreifen von 6 m (3 m beidseitig der Rohrachse) zu berücksichtigen. Dieser ist im Bebauungsplan dargestellt und darf nicht überbaut werden. Bäume oder tiefwurzelnde Pflanzen müssen einen lichten Abstand von mind. 2,5 m zur Leitungstrasse aufweisen.

Der Trassenverlauf der Leitung ist nicht eingemessen. Bei Baumaßnahmen sind die Lage und der Verlauf der Trasse daher in Abstimmung mit dem Leitungsträger vorab in der Örtlichkeit konkret zu ermitteln. Sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bedürfen der Zustimmung und Einweisung des Leitungsträgers. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 1.2 und 3 dient die vorliegende Planung der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt und zur weiteren Entwicklung einer Reitsportanlage.

Für die Planung werden Flächen in einer Größe von ca. 5 ha in Anspruch genommen, von denen jedoch der gesamte südliche Bereich bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 40 als Gewerbegebiet bzw. als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde. Eine Bebauung wurde auf Grundlage der dort getroffenen Festsetzungen realisiert.

Zukünftig können insbesondere die Flächen im südlichen und zentralen Bereich des Plangebietes (SO 1) durch Gebäude mit einer Höhe von bis zu 15 m bebaut sowie durch Lager- und Wegeflächen bis zu etwa 80 % versiegelt werden. Eine darüber hinausgehende Nutzung der Flächen (z.B. für Reitplätze) soll zulässig sein, soweit die Flächen wasserdurchlässig gestaltet sind (z.B. als Sandplatz).

Der wesentliche Planinhalt ist in Kap. 4 dargestellt. Auf die Umwelt sind dabei insbesondere folgende Auswirkungen möglich:

Durch die ergänzend geplante Bebauung und deren Nebenanlagen können insbesondere auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Auf das Schutzgut Mensch sind im vorliegenden Fall Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durch Gewerbe- und Verkehrslärm und Geruchsimmissionen der Landwirtschaft denkbar.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird eine Bebauung bis zu einer maximalen Höhe von bis zu 15 m ermöglicht. Diese Festsetzung entspricht den vorhandenen Gebäudehöhen am Gewerbestandort und der im Bebauungsplan Nr. 40 getroffenen Höhenfestsetzung. Die ergänzend geplante Bebauung im vorliegenden Gebiet soll in ihrer Höhenentwicklung somit an die im südlichen Bereich und angrenzend bestehenden Möglichkeiten angepasst werden.

5.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von

Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 15 (Verursacherplichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 18 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Hiernach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten unter bestimmten Voraussetzungen Einschränkungen der speziellen artenschutzrechtlichen Verbote:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Hand-

lungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote vor.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Das NAGBNatSchG bezieht sich zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope auf das BNatSchG.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), § 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1 NAGBNatSchG, der Flächen im Sinne von § 22 Abs. 4 Satz 1 und der gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG sowie der Natura 2000-Gebiete in ihrem Bereich.

Das Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder nach dem BNatSchG geschützter Bereich gekennzeichnet, ist jedoch Bestandteil des Naturparks Hümmling.

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

Im Landschaftsrahmenplan werden gem. § 10 BNatSchG die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Landschaftsrahmenpläne sind für alle Teile des Landes aufzustellen. Gemäß § 3 NAGBNatSchG ist die Naturschutzbehörde für die Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes zuständig.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) ist das Plangebiet als Raum mit sekundärer Planungspriorität gekennzeichnet. In solchen Bereichen sollten allgemein gültige Maßnahmen zur Verbesserung sowie zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen werden. Von den vorgeschlagenen Maßnahmen treffen „Erweiterung des Heckennetzes“ und die „Anreicherung der Feldflur mit Kleinstrukturen“ auf den Bereich des Plangebietes zu.

Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche nicht ausgewiesen.

Die Aussagen des LRP werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes im Landschaftsplan dargestellt. Der Landschaftsplan enthält Angaben über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die Gemeinde Lähden bzw. die Samtgemeinde Herzlake haben keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Bei Sondergebieten richtet sich die Schutzbedürftigkeit nach dem konkreten Gebietscharakter. Im vorliegenden Fall wurden die Gebäude und Anlagen der Reitsportanlage einschließlich der Betriebsleiterwohnung auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 (eingeschränktes Gewerbegebiet) genehmigt. Die Nutzungen sollen bestehen bleiben und durch Anlagen, wie eine Reithalle oder Schulungsräume, ergänzt werden. Für das Plangebiet kann daher unverändert von einem Schutzanspruch wie für ein Gewerbegebiet ausgegangen werden.

Lärmimmissionen

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002). Im vorliegenden Fall gehen von den vorhandenen und geplanten Nutzungen Immissionen aus. Darüber hinaus sind im Plangebiet Lärmbelastungen durch die Ostländener Straße (K 235) möglich. Im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 sind, bezogen auf Gewerbe- und Verkehrslärm, Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005-1			
	Gewerbegebiet	Mischgebiet / Außenbereich	Allgemeines Wohngebiet
Tags	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB (A)
Nachts (Verkehr / Gewerbe)	55 / 50 dB (A)	50 / 45 dB (A)	45 / 40 dB (A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind nicht als Grenzwerte definiert. Bezogen auf Anlagen i.S.d. BImSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Die für Verkehr anzustrebenden Orientierungswerte können in belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, oft nicht eingehalten werden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 und vom 22.03.2007 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 - 4N6.88 - UPR 1991, S. 151 und Urteil vom 22.03.2007 - 4CN2.06 - UPR 2007, S. 304). Auch die TA Lärm berücksichtigt unter Kap. 6.7 Gemengelagen, bei denen Zwischenwerte gebildet werden können, die jedoch die Mischgebietswerte nicht überschreiten sollen.

Zusätzlich werden in der DIN 18005-1 Hinweise für die Abwägung gegeben. Dazu zählt folgende Aussage: „Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

Verkehrslärm (Vorsorgewerte)

Hinsichtlich des Verkehrslärms finden sich Bewertungsmaßstäbe neben der DIN 18005-1 auch in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990). Die Verordnung gilt unmittelbar jedoch nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen. In ihr sind folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt, die nach der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 als Werte der „Lärmvorsorge“ zu verstehen sind:

Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Verkehr	
	Gewerbe- und Industriegebiete
tags	69 dB(A)
nachts	59 dB(A)

Landwirtschaftliche Immissionen

Nach dem gemeinschaftlichen Runderlass d. MU, d. MS, d. ML u.d. MW v. 23.07.2009 (veröffentlicht im Nds. Mbl. Nr. 36/2009) ist für den Bereich der

Landwirtschaft zunächst die TA-Luft sowie die jeweils maßgebliche VDI-Richtlinie¹ anzuwenden. Nur sofern sich damit Probleme nicht lösen lassen, kommen die weiteren Verfahrensschritte nach der aktuellen Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL, Stand 2008) zur Anwendung.

Die GIRL 2008 enthält für verschiedene Baugebietsarten Richtwerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG. Der GIRL-Richtwert für Gewerbe- und Industriegebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 15 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,15) und für Wohn- und Mischgebiete an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10). Im Außenbereich ist das Wohnen mit einem immissionsschutzrechtlich geringeren Schutzanspruch verbunden.

In den Auslegungshinweisen zu Nr. 5 der GIRL 2008 wird ausgeführt, dass im begründeten Einzelfall eine Abweichung von den Immissionswerten in gewissem Rahmen möglich ist. Insbesondere im Siedlungsrandbereich und im Übergang zu landwirtschaftlich geprägten Flächen können Zwischenwerte gebildet werden.

Sonstige Immissionen

Schädliche Umwelteinwirkungen wie z.B. Geruch, Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht und Wärme, sind zu berücksichtigen, wenn sie gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Sind bezüglich der Luftqualität maßgebliche Werte, insbesondere die der 22. BImSchV, überschritten, sind Luftreinhaltepläne zu erstellen. In Gebieten, in denen kein Luftreinhalteplan erstellt wurde oder erforderlich ist, ist der Erhalt der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (§1a (6) Nr. 7 h BauGB).

¹ Die früheren VDI-Richtlinien 3471 bis 3474 (Emissionsminderung für unterschiedliche Tierarten) wurden zwischenzeitlich durch die VDI-Richtlinie 3894 „Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen“, Blatt 1 und 2, Sept. 2011, ersetzt.

5.2 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

5.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

5.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit

Eine kartographische Darstellung der bisher bestehenden Festsetzungen und vorhandenen Nutzungssituation erfolgt in der Anlage 1, eine Beschreibung ist auch in Kap. 2.3 zu finden.

Der südliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil des Gewerbestandortes Lähden - Nord und mit den Gebäuden und Anlagen der Reitsportanlage bebaut. Der nördliche Teil ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Nordöstlich angrenzend verläuft die Kreisstraße (K 235).

Im Süden und Südwesten schließen sich innerhalb ausgewiesener Industrie- und Gewerbegebiete gewerbliche Nutzungen (Schlosserei, Bauunternehmen, Heizungsbau, Tischlerei etc.) an. Innerhalb des Gewerbestandortes befinden sich einzelne Betriebswohnungen. Weitere im Außenbereich gelegene Wohnbebauung befindet sich in ca. 150 m Entfernung nördlich und in ca. 200-250 m Entfernung westlich des Plangebietes. Die Wohnbebauung ist mit ihrem jeweiligen Schutzanspruch zu berücksichtigen.

5.2.1.2 Immissionssituation

Gewerbelärm

Der südliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 40 der Gemeinde. In diesem Bebauungsplan wurde für den gesamten Gewerbestandort eine Neuordnung und Umverteilung der zulässigen Lärmemissionen vorgenommen. Dabei wurden die flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) für die Gewerbeflächen entsprechend dem jeweiligen konkreten Bedarf der Betriebe ermittelt und festgesetzt.

Gleichzeitig sollte jedoch auch eine Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten im unmittelbaren Umfeld des Gewerbestandortes gewährleistet werden. Dabei wurden die möglichen Emissionsanteile insbesondere durch die westlich des Gewerbestandortes gelegene Wohnbebauung bestimmt, die bei den Berechnungen, trotz teilweiser Festsetzung als Mischgebiet, insgesamt mit dem erhöhten Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt wurde. Nach dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 40 werden hier durch das Gewerbe- und Industriegebiet Lähden die maßgeblichen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet bereits ausgeschöpft.

Die weitere Entwicklung des Gewerbestandortes (Bebauungspläne Nr. 58, 59 und 60) erfolgte daher mit der Maßgabe, dass die rechnerische Belastung durch die gewerblichen Erweiterungsflächen die Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. die Richtwerte der TA Lärm an diesen Immissionsorten um 10 dB (A) und mehr unterschreiten müssen, da sich diese nach der TA Lärm dann nicht mehr im schalltechnischen Einwirkungsbereich der Anlage befinden.

An den übrigen Immissionsorten sollten die Immissionsrichtwerte durch die Gesamtbelastung (Summe Vorbelastung und Zusatzbelastung) eingehalten oder unterschritten werden.

Mit der vorliegenden Planung soll eine Teilfläche des Gewerbegebietes als Sondergebiet ausgewiesen und dieses Sondergebiet für die Entwicklung der Reitsportanlage gleichzeitig erweitert werden. Die Reitsportanlage soll dabei wie eine gewerbliche Anlage im Sinne der TA Lärm berücksichtigt und die Flächen mit Emissionskontingenten belegt werden. Diese sollen so ausgelegt werden, dass die Immissionsrichtwerte an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft um mindestens 10 dB (A) unterschritten werden (zu den Auswirkungen s. Kap. 5.4.1.2).

Geruchsimmissionen (Anlagen 3 und 3 a)

Im Bereich des Plangebiets ist eine Reitsportanlage ansässig. Für diese Nutzung sollen im Rahmen eines Sondergebietes „Reitsportanlage“ weitere Gebäude und Anlagen ermöglicht werden.

Bei Sondergebieten richtet sich die Schutzbedürftigkeit nach dem konkreten Gebietscharakter. Im vorliegenden Fall wurden die Gebäude und Anlagen der Reitsportanlage einschließlich der Betriebsleiterwohnung auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 (eingeschränktes Gewerbegebiet) genehmigt. Die vorhandenen Anlagen sollen bestehen bleiben und durch weitere Anlagen, wie eine Reithalle oder Schulungsräume, ergänzt werden. Für das Plangebiet kann daher unverändert von einem Schutzanspruch wie für ein Gewerbegebiet ausgegangen werden.

Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes befinden sich im Außenbereich Tierhaltungsanlagen und eine Biogasanlage. Zudem befanden sich am Gewerbestandort bislang eine Bäckerei und eine Versandschlachtereier.

Diese Nutzungen wurden einer geruchstechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Zech GmbH, Lingen, zur Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen nach der aktuellen Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL 2008) zugrunde gelegt (Bericht Nr. LG13612.1/01 vom 22.03.2018, Anlage 3).

Danach ist die Betriebsleiterwohnung der Reitsportanlage mit Geruchsimmissionen von $IW = 0,19$ belastet. Die Ermittlung der Geruchsimmissionen erfolgt jedoch zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor emittierenden Betrieben. Da die Pferdehaltung dem Betriebsleiterwohnhaus zuzuordnen ist, ist diese Wohnnutzung nicht beurteilungsrelevant. Dies gilt auch für das

Betriebswohnhaus der Bäckerei, bei dem die Geruchshäufigkeit von bis zu 13 % der Jahresstunden ebenfalls im Wesentlichen durch den eigenen Betrieb hervorgerufen wird.

An den beurteilungsrelevanten Fremdwohnnutzungen im Umfeld beträgt die Geruchsbelastung durch das Plangebiet weniger als 13 % der Jahresstunden oder es wird (unter Berücksichtigung des am Gewerbestandort bislang vorhandenen Schlachthofes mit einem zusätzlichen Immissionswert von bis zu 2 %) der Immissionswert der GIRL für ein Gewerbegebiet von 15 % der Jahresstunden in allen Fällen unterschritten.

Im Bereich der westlich und östlich des Gewerbestandortes im Außenbereich gelegenen Wohngebäude werden jeweils Immissionswerte von unter 10 % der Jahresstunden erreicht und damit selbst der Immissionswert für Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten.

Bei den umliegenden Betriebsgebäuden (ohne Wohnnutzung) am Gewerbestandort wurden jedoch z.T. höhere Geruchsbelastungen ermittelt, wobei die höchste Geruchsbelastung von bis zu 21 % (unter Berücksichtigung des Schlachthofes 23 %, IW = 0,23) der Jahresstunden im Bereich des unmittelbar westlich an die Reitsportanlage angrenzenden Betriebes zu erwarten ist. Diese höhere Belastung wird insbesondere durch einen Mistlagerplatz der Reitsportanlage verursacht.

Um die Gesamtbelastung zu senken, ist vorgesehen, die als Mistlager genutzten Container im vorliegenden Plangebiet abzudecken. Zudem ist mittlerweile der Betrieb der Versandschlachtereier am Gewerbestandort dauerhaft eingestellt und das Betriebsgrundstück an den Betreiber der Reitsportanlage veräußert worden. Geruchsemissionen durch den Schlachthof sind daher nicht weiter zu berücksichtigen.

Aufgrund der geänderten Ausgangslage wurde für das Plangebiet daher eine Neuberechnung der Geruchsimmissionen durchgeführt (zu den Auswirkungen s. Kap. 5.4.1.2 und Anlage 3 a).

Auch eine am Gewerbestandort ansässige Bäckerei hat ihren Betrieb eingestellt. Ob diese ihren Betrieb wieder aufnimmt, kann derzeit jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Geruchsimmissionen der Bäckerei wurden deshalb bei der Neuermittlung der Gesamtbelastung weiterhin berücksichtigt.

Verkehrsimmissionen (K 235)

Mit der Ostlähdener Straße verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße (K 235) unmittelbar nordöstlich des Plangebietes. Bei der Verkehrszählung 2010 wurde auf der K 235 in Höhe von Lähden eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV-Wert) von 568 Kfz ermittelt. Der Lkw-Anteil (p) betrug mit 88 Fahrzeugen 15,5 %.

Die vorhandenen Gebäude und Anlagen im Plangebiet halten zur Kreisstraße Abstände von über 170 m, das Betriebsleiterwohnhaus von über 300 m ein.

Mit der vorliegenden Planung wird der Bauteppich jedoch nach Osten ausgeweitet und die östliche Baugrenze mit einem Abstand von ca. 27 m zur Fahrbahnmitte der Kreisstraße festgesetzt.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben.

Das Bundesverkehrsministerium geht jedoch in seinem Bundesverkehrswegeplan bis zum Planungshorizont 2030 noch von einer jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % aus. Diese jährliche Steigerung wurde daher den Berechnungen zugrunde gelegt (DTV-Wert: 640 Kfz, s. Anlage 4).

Unter der Annahme einer ungehinderten Schallausbreitung und unter Berücksichtigung einer Höchstgeschwindigkeit von 100/80 km/h für Pkw/Lkw ergeben die anliegenden Berechnungen Beurteilungspegel von ca. 56/45,5 dB (A) tags/nachts und damit deutliche Unterschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Gewerbegebiet von 65/55 dB (A) tags/nachts.

Im Plangebiet sind daher unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nicht zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Im Umfeld des Plangebietes sind keine sonstigen Anlagen (z.B. Sportanlagen) vorhanden, deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind. Es sind im Plangebiet daher keine weiteren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

5.2.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich mit den Gebäuden und Anlagen einer Reitsportanlage bebaut. Die vorhandenen Nutzungen dienen dem Reitsport, der Freizeit und der Erholung. Die Anlagen sollen erhalten bleiben und durch die vorliegende Planung planungsrechtlich abgesichert werden.

5.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

5.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt naturräumlich in der **Sögel-Linderner Geest**, die sich innerhalb der Haupteinheit der **Sögeler Geest (Hümmling)** befindet.

Die Sögel-Linderner Geest ist ein sandig-lehmiges, flachwellig bis ebenes Grundmoränengebiet mit sich in nordöstlicher Richtung erstreckenden, stark durch kleine Niederungen gegliederten Geestrücken und parallel zu ihnen verlaufenden, breiten, ehemals stark versumpften Niederungen der Nord-, Mittel- und Südradde.

Dieser leicht hügelige Grundmoränenrücken trägt auf wechselnd sandigen und lehmigen, meist frisch bis staufeuchten Böden (Podsole oder podsoliierte Braunerden) einen Stieleichen-Birken- oder Buchen-Eichen-Wald als potenzielle natürliche Vegetation. Diese Standorte sind heute Ackerland mit vereinzelt eingestreuten Laubwaldresten, auf Dünengebieten auch größeren Kiefernauaufforstungen. Die Sögel-Linderner Geest stellt eine bevorzugte Siedlungslage mit zahlreichen alten Haufendörfern am Rande der dazugehörigen Esche dar und war frühgeschichtlich ein Durchgangsland, was sich anhand des Vorkommens von Großsteingräbern dokumentiert.

Die Niederungsbereiche der Radden wurden nach Begradigungs- und Landbaumaßnahmen im Rahmen von Flurbereinigungsmaßnahmen grünlandfähig, stellen aber potenzielle Erlen- und randlich auch Birkenbruchwaldstandorte dar.

(Quelle: Sophie Meisel; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg/Lingen, 1959)

5.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Ortsmitte von Lähden, zwischen der Ostlähdener Straße (K 235) im Nordosten, der Straße „Neuer Grund“ im Nordwesten und der Dr.-Eberle-Straße im Westen. Am südöstlichen Rand bezieht der Bebauungsplan einen Abschnitt der Straße „Schillerberg“ mit ein.

Das Bild des Planungsraumes wird vorrangig geprägt durch die vorhandenen Gebäude und Anlagen des sich westlich und südlich unmittelbar anschließenden Gewerbe- und Industriestandorts. Der südwestliche Bereich der Plangebietsfläche ist zum überwiegenden Teil bebaut bzw. durch angrenzende Stellplätze und Lagerflächen befestigt. Der nordöstliche Bereich stellt sich als Grünfläche dar, die regelmäßig unterhalten bzw. gepflegt wird. Innerhalb dieser Fläche befinden sich randlich Anlagen, die bei Reitsportveranstaltungen bzw. Turniere als Hindernisparcours genutzt werden. Dieser gesamte Bereich ist in nordwestlicher, nordöstlicher und südöstlicher Richtung durch eine geschnittene Buchenhecke mit einzelnen noch jüngeren Bäumen eingefasst. Als wertvolle Elemente des Landschaftsbildes sind die am nördlichen Plangebietsrand vorhandenen Baumstrukturen zu bewerten. Hierbei handelt es sich

um ältere Stieleichen, die z.T. in Gruppen oder auch am nordwestlichen Rand einzeln bzw. paarweise stehen.

In nordwestliche Richtung schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen in Form von Weide- und Ackerflächen an. Auch in nordöstliche Richtung wird das Landschaftsbild durch überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen geprägt. Südöstlich der Plangebietsfläche schließt sich eine größere zusammenhängende Waldfläche an. Unmittelbar südwestlich schließt sich der vorhandene Gewerbe- und Industriestandort Lähden an.

Das Landschaftsbild ist durch die Lage zwischen den vorhandenen Straßenverkehrsflächen und unmittelbar angrenzend zum vorhandenen Gewerbe-standort nicht von besonderer Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Wichtige Elemente des Landschaftsbildes sind jedoch die vorhandenen Baumstrukturen am nördlichen Plangebietsrand.

5.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

a) Boden

Gemäß Kartenserver des LBEG (Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000) ist im überwiegenden Bereich des Plangebietes als Bodentyp ein mittlerer Podsol anzusprechen. Im äußersten südwestlichen Planbereich ist als Bodentyp ein sehr tiefer podsolierter Regosol vorherrschend.

Der Podsol besitzt ein geringes Ertragspotenzial, ein geringes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden. Er ist beregnungsbedürftig, weniger verdichtungsempfindlich und auswaschungsgefährdet gegenüber Nähr- und Schadstoffen und besitzt eine geringe Pufferkapazität und eine Erosionsgefahr durch Wind.

Der Regosol ist ein flachgründiger Boden, der sich in einem frühen Stadium der Bodenentwicklung auf kalkfreiem bis kalkarmem Lockermaterial bildet, dies ist klassischerweise Sand. Sand kann kaum Wasser und Nährstoffe speichern. Von daher sind Regosole Risikostandorte für Trockenstress und Nährstoffmangel. Wegen des Einzelkorngefüges von Sand ist das Material sehr erosionsanfällig. Vorteile von Sand sind eine gute Bearbeitbarkeit, Durchwurzelbarkeit, Durchlüftung und Erwärmbarkeit. Der pH-Wert kann stark schwanken.

Sobald sich eine Besiedlung mit Pflanzen einstellt, kommt es zur Bildung von Humus. Wenn der humose Horizont eine Mächtigkeit von über 2 cm erreicht, ist der Boden ein Regosol.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de

b) Wasserhaushalt

Innerhalb und angrenzend zum Plangebiet befinden sich keine natürlich oder anthropogen entstandenen Oberflächengewässer.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1 : 200.000) liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 100 – 200 mm im Jahr vor. Das Schutzpotenzial gilt aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Gesteine und ihrer Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befruchtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen, als „mittel“. Das Grundwasser gilt dort als gut geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen.

Beim Schutzgut Wasser ist kein besonderer Schutzbedarf gegeben, da die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel unter 200 mm/a liegt.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de

c) Altlasten

Der Gemeinde liegen zurzeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes oder der Umgebung Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

5.2.2.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritim-subkontinentalen Flachlandregion und ist der grundwasserfernen ebenen bis welligen Geest zuzuordnen. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 700 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 81%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.4°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 16.4°C.

Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 200 - 300 mm im Jahr auf, wobei ein Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 220 Tagen ist relativ lang.

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Osnabrück, 1975)

Im Emsland herrschen westliche Winde vor. Im Herbst und Winter überwiegt eine südwestliche und im Frühjahr und Sommer eine westliche bis nordwestliche Windrichtung.

Die Luftqualität gilt im Emsland als vergleichsweise gut bzw. unterscheidet sich wenig von anderen ländlichen Gebieten in Niedersachsen. Lokal erzeugte Emissionen erreichen die Grenzwerte (nach Technischer Anleitung zur Reinhaltung der Luft) auch nicht annähernd. Kleinräumige Belastungen durch

vielbefahrene Straßen oder hohe Tierkonzentrationen können aber vorkommen.

(Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland, 2001)

5.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1:50.000) würde sich das Plangebiet bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes entwickeln.

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter der von der Rot-Buche dominierten Schlussgesellschaft kämen Hänge-Birke, Stiel-Eiche, Traubeneiche, Zitterpappel und Eberesche natürlicherweise im Plangebiet vor.

(Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 5

Reitsportanlage (PSR)

Der nordöstliche Bereich der Plangebietsfläche stellt sich als Grünlandfläche dar, die für Trainingszwecke vielfältig genutzt wird. Am nördlichen Rand der Fläche befinden sich bauliche Anlagen, die dabei als Hindernisparcours genutzt werden. Die Fläche setzt sich als Sportrasen nahezu ausschließlich aus Süßgräsern zusammen und wird intensiv genutzt und gepflegt. Blühaspekte sind aufgrund der intensiven Nutzung bzw. Pflege nicht gegeben. Gemäß Städtetagmodell kann diese Sportrasenfläche dem **Wertfaktor 1 WF** zugeordnet werden.

Einzelbaum / Baumgruppen (HBE)

Am nördlichen Rand der Plangebietsfläche befinden sich Baumstrukturen, die sich ausschließlich aus älteren Stieleichen zusammensetzen und z.T. in Gruppen oder auch am nordwestlichen Rand einzeln bzw. paarweise stehen. Auch der Baumbestand im südwestlichen Planbereich setzt sich in der Baumschicht überwiegend aus älteren Stieleichen zusammen. Die in Gruppen stehenden Stieleichen gehen mit dem **Wertfaktor 4 WF** in die Bilanz zur Ein-

griffs- und Kompensationsermittlung ein und werden als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, so dass sie dauerhaft in ihrem Bestand gesichert sind. Von den einzeln und paarweise stehenden Eichen wird lediglich die nördlichste als zu erhaltender Baum festgesetzt. Die Einzelbäume über 10 m Kronendurchmesser gehen mit dem **Wertfaktor 4 WF** und die Bäume über 5 m Kronendurchmesser mit dem **Wertfaktor 3 WF** in die Bilanz zur Eingriffs- und Kompensationsermittlung ein.

Zierhecke (BZH)

Am nordwestlichen und nordöstlichen Rand ist die Plangebietsfläche mit einer geschnittenen Buchenhecke eingefasst. Diese wird gemäß dem Städtetagmodell mit dem **Wertfaktor 2 WF** bewertet und durch Festsetzung in ihrem Bestand gesichert.

Gem. Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbe- und Industriegebiet Lähden“ festgesetzte Flächen

Der südliche Teil der Plangebietsfläche ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in diesem Bereich eingeschränkte Gewerbegebietsnutzung und eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Im vorliegenden Bebauungsplan ist dieser Bereich als Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Reitsportanlage“ bzw. als Stellplatzfläche (GE) festgesetzt.

Straßenverkehrsfläche (OVS)

Am südöstlichen Rand bezieht der vorliegende Bebauungsplan einen Abschnitt der Straße „Schillerberg“ in den Geltungsbereich mit ein. Da die Straßenverkehrsfläche jedoch durch die vorliegende Planung keine Veränderung erfährt, geht sie ohne Inwertsetzung in die Bilanz zur Eingriffs- und Kompensationsermittlung ein.

Fauna (Artenschutz)

Situation im Plangebiet

Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland am 17.03.2020 kann auf die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend zum vorhandenen Gewerbe- und Industriestandort Lähden sowie der heute bereits intensiven Nutzung der Plangebietsfläche als Reitsportanlage, spielt die Fläche im Hinblick auf den Tier- und Artenschutz eine eher untergeordnete Rolle.

Die unmittelbare Nähe zur gewerblichen Bebauung und die heutige Nutzung der Fläche als Reit- und Trainingsplatz sowie die damit verbundene Anwesenheit von Menschen, Fahrzeugen und verschiedenen Lärmemissionen macht den Plangebietsbereich für scheue Tierarten mit hohen Fluchtdistanzen zu einem Habitat von eingeschränkter Eignung. Für Wiesenvögel besitzt diese Fläche aufgrund ihrer Nähe zu Bebauung und den randlich des Geltungsbereichs vorhandenen Gehölzstrukturen keine Bedeutung.

Von Bedeutung als Lebensraum für die Fauna sind die Baumstrukturen am nördlichen Rand der Plangebietsfläche. Sie übernehmen nicht nur wichtige Funktionen vor allem für die Tierartengruppen der Vögel und der Fledermäuse, sondern auch für den Naturhaushalt als Leitlinien und Trittsteinbiotope zur Vernetzung der Landschaft. Sie stellen Rückzugshabitate und Lebensraum für viele Tierarten dar. In den vorhandenen Gehölzen können Nistplätze oder Höhlen von Fledermäusen oder Brutvögeln vorhanden sein.

Angesichts der Lage und der Nutzung des Plangebietes ist jedoch nur mit dem potentiellen Vorkommen von sogen. „Allerweltsarten“ zu rechnen, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist. Diese Allerweltsarten können problemlos auf gleichartige Strukturen ausweichen, die in unmittelbarer Nähe vorhanden sind, sodass ein Fortbestand der lokalen Population im derzeitigen Erhaltungszustand gegeben wäre.

5.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Am äußersten nordwestlichen Randbereich befindet sich ein Bodendenkmal (Grabhügel). Dieser ist in der Örtlichkeit lediglich als Sandhügel zu erkennen, der von Bäumen umgeben ist.

Weitere bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen, sind der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der Umgebung nicht bekannt. Es sind keine sonstigen wertvollen Kultur- oder Sachgüter vorhanden.

5.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die derzeitigen Nutzungen im Plangebiet fortgeführt. Im südlichen Bereich wäre eine ergänzende oder Neubebauung auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 möglich.

Der nördliche Teil des Plangebietes würde im Außenbereich verbleiben. Damit würden in diesem Bereich auch die Eingriffe in Natur und Landschaft unterbleiben und Kompensationsmaßnahmen wären nicht erforderlich.

Die derzeitige Immissionssituation für im Umfeld vorhandene Wohnnutzungen würde unverändert bestehen bleiben.

Das im Gebiet vorhandene Bodendenkmal wird im Bebauungsplan als Einzelanlage (unbeweglichen Kulturdenkmal) gekennzeichnet, welche dem Denkmalschutz unterliegt. Auch die umgebenden Gehölzstrukturen werden überwiegend zum Erhalt festgesetzt. Veränderte Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung sind daher für das Bodendenkmal nicht zu erwarten.

5.4 Prognose

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Auswirkungen der Bau- und der Betriebsphase)

5.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Menschen ist zu unterscheiden zwischen den Auswirkungen, die durch das geplante Baugebiet in der Nachbarschaft, d.h. insbesondere an benachbarten Wohnnutzungen, zu erwarten sind und den Auswirkungen, die durch vorhandene Immissionen auf die geplante Nutzung einwirken. Von Belang sind dabei, bezogen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere die Wohn- und Arbeits- sowie die Erholungsfunktionen.

5.4.1.1 Einwirkungen in das Plangebiet

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 5.2.1.2 stellt sich das Plangebiet als nicht erheblich immissionsbelastet (z.B. Staub, Erschütterungen, Licht und Wärme) dar, sodass Schutzmaßnahmen für das Plangebiet nicht erforderlich sind.

5.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld

Gewerbliche Immissionen

Bauphase

Während der Bauphase ist insbesondere mit akustischen Auswirkungen und im Einzelfall mit Staubemissionen zu rechnen. Solche Immissionen sind regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Entwicklung neuer Baugebiete. Sie sind jedoch während der Entstehungsphase (Bautätigkeit, Bauverkehr) unvermeidbar und nur zeitlich begrenzt zu erwarten. Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen“ (August 1970) zu beachten.

Betriebsphase

Optisches Erscheinungsbild

Durch die entstehenden Baukörper ergeben sich für den Menschen auch optische Auswirkungen. Der südliche Teil des Plangebietes ist jedoch bereits in

wesentlichen Teilen bebaut. Die im zentralen Bereich ergänzend geplante Bebauung wird in ihrer Höhenentwicklung an die vorhandenen Gebäudehöhen am Gewerbestandort bzw. die dort getroffenen Höhenfestsetzungen angepasst. Dadurch sind erhebliche negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

An das Plangebiet grenzen nur gewerblich genutzte Gebäude an. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind noch unbebaut. Die nächstgelegene nichtgewerbliche Wohnbebauung nördlich des Plangebietes hält bereits einen Abstand von 150 m ein. Zudem wird der nördliche Teilbereich des Plangebietes vollständig als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Aufgrund dieser Gegebenheiten sind unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Folge des Erscheinungsbildes (erdrückende Wirkung) oder einer Verschattung durch Baukörper nicht anzunehmen.

Lärm (Anlage 2)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Teilflächen des bisherigen Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 40) als Sondergebiet überplant und weitere Flächen in die Baugebietsfestsetzung einbezogen. Daher wurde für das Plangebiet eine neue lärmtechnische Untersuchung zur Neufestlegung der Lärmemissionskontingente durchgeführt (Anlage 2, Bericht Nr. 217573-02.02 vom 14.10.2019). In diesem Rahmen sollte geklärt werden, unter welchen Voraussetzungen bzw. Bedingungen eine Verschlechterung der Immissionsituation im Umfeld des Gewerbestandortes vermieden werden kann. Die Reitsportanlage sollte dabei wie eine gewerbliche Anlage im Sinne der TA Lärm betrachtet werden.

Die Festsetzung der Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dez. 2006) erfolgte für das Plangebiet daher mit der Maßgabe, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft außerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 40 um mindestens 10 dB (A) tags/nachts unterschritten werden.

Gemäß TA Lärm (Punkt 3.2.1) darf aus Gründen des Lärmschutzes eine Genehmigung nicht versagt werden, wenn der verursachte Immissionsbeitrag durch eine hinzutretende Nutzung im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB (A) unterschreiten. Unter dieser Voraussetzung kann nach den Bestimmungen der TA Lärm die Ermittlung der Vorbelastung entfallen.

Bei einer Unterschreitung um 10 dB (A) befinden sich die Immissionsorte nach der TA Lärm, wie bereits beschrieben, nicht mehr im schalltechnischen Einwirkungsbereich der Anlage. Um sicherzustellen, dass sich durch die Planung keine wesentlichen Auswirkungen an den benachbarten Wohnnutzungen ergeben, wurde eine Unterschreitung der maßgeblichen Immissionswerte um mind. 10 dB (A) daher als einzuhaltendes Kriterium angenommen.

Als Immissionsorte wurden neben den bereits in früheren Bauleitplanverfahren als maßgeblich berücksichtigten nächstgelegenen Wohnnutzungen (IP 1 bis 7) zwei weitere Immissionsorte ergänzt, an die das Sondergebiet näher heranrückt (IP 8 und 9).

Die Berechnungen ergeben, dass bei gestaffelt festgesetzten Emissionskontingenten von

67/52 dB (A) tags/nachts für das Gewerbegebiet (GE),
57/42 dB (A) tags/nachts für das Sondergebiet 1 (SO 1) und
55/40 dB (A) tags/nachts für das Sondergebiet 2 (SO 2)

die Bedingung an allen Immissionsorten eingehalten werden kann. Nach den Berechnungen wird der Zielwert (Immissionsrichtwert minus 10 dB) lediglich an den Immissionsorten 4 und 5 (Industriestraße 29 und 35) ausgeschöpft, an allen anderen Immissionsorten dagegen um weitere 1-11 dB unterschritten (s. Tabelle 3 und Kap. 5 des Gutachtens).

In einem weiteren Schritt erfolgte eine Machbarkeitsprüfung, ob der Betrieb mit den geplanten Erweiterungsvorhaben die mit den Emissionskontingenten zulässigen Zielwerte einhalten kann. Dabei wurde nur der Tageszeitraum betrachtet, da auf dem Reiterhof nachts keine relevanten Geräuschemissionen auftreten. Zudem findet im Plangebiet einmal jährlich eine größere Veranstaltung (Reitturnier) statt. Diese Veranstaltung ist jedoch als seltenes Ereignis einzustufen und wurde daher ebenfalls nicht näher betrachtet.

Die Überprüfung der tatsächlich geplanten Nutzungen ergab, dass der Zielwert (Immissionsrichtwert minus 10 dB) durch die vorhandenen und derzeit konkret geplanten Anlagen an allen betrachteten Immissionspunkten noch um weitere mindestens 6 dB unterschritten wird.

Durch die Planung sind somit im Bereich der umliegenden Nutzungen wesentliche oder unzumutbare Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen nicht zu erwarten.

Geruch

Wie beschrieben, befinden sich im Umfeld des Plangebietes mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung und eine Biogasanlage. Von der Reitsportanlage und der damit verbundenen Pferdehaltung im Plangebiet gehen ebenfalls Geruchsemissionen aus. Dadurch sind das Plangebiet und die Umgebung bereits vorbelastet.

Mit der vorliegenden Planung sollen für die Reitsportanlage zusätzliche Anlagen ermöglicht werden. Eine Ausweitung der Pferdehaltung ist jedoch nicht vorgesehen. Dagegen sollen im Plangebiet Maßnahmen zur Senkung der Geruchsimmissionen (Abdeckung des Mistlagers) vorgenommen werden. Zudem wurde eine bislang am Gewerbestandort ansässige Versandschlachtereier dauerhaft aufgegeben.

Diese Bedingungen wurden einer Neuberechnung der zu erwartenden Geruchsimmissionen durch die Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter

GmbH, Lingen, zugrunde gelegt (Anlage 3 a). Auch eine Bäckerei hat den Betrieb derzeit eingestellt. Ob diese ihren Betrieb wieder aufnimmt, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Geruchsmissionen der Bäckerei wurden deshalb bei der Neuermittlung der Gesamtbelastung weiterhin berücksichtigt.

Die Berechnung ergab, dass mit den genannten Änderungen im Bereich des westlich angrenzenden, bislang mit über 20 % der Jahresstunden am stärksten belasteten Betriebes (s.a. Kap. 5.2.1.2) die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen auf 11 % der Jahresstunden ($IW = 0,11$) reduziert werden kann. Damit kann auch hier der für ein Gewerbegebiet maßgebliche Immissionswert von 0,15 eingehalten werden.

An den beurteilungsrelevanten Fremdwohnnutzungen im Umfeld wurde bereits ohne diese Maßnahme festgestellt, dass der Immissionswert von 15 % der Jahresstunden in allen Fällen unterschritten wird (s. Anlage 3).

Aus geruchstechnischer Sicht sind durch die geplante Sondergebietsausweisung „Reitsportanlage“ somit keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind von den künftigen Bewohnern im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Sonstige gewerbliche Immissionen

Sonstige Immissionen (z.B. durch Licht, Strahlung, Erschütterungen) sind in erheblichem Umfang im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Sie können ggf. sinnvoll aber auch ausreichend noch auf der Ebene der Anlagengenehmigung beurteilt werden.

5.4.1.3 Erholungsfunktion

Die vorhandene Reitsportanlage erfüllt durch ihre Lage am Rande des Gewerbebestandes im Übergang zur freien Landschaft bereits eine gewisse Erholungsfunktion. Diese wird durch die Erweiterung bzw. Entwicklung der Anlage nochmals erhöht. Auch der nahezu vollständige Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet trägt hierzu bei.

5.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe

vorgesehen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung zu einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

5.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

5.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Bauphase

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Baumaschinen bzw. Baugeräten oder -hilfsmitteln wie z.B. Baukränen oder auch Baugerüsten zu rechnen. Auch durch die Lagerung verschiedener Baumaterialien kann es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Baugebiete. Sie sind während der Entstehungsphase (Bautätigkeit) unvermeidbar und auch zeitlich begrenzt zu erwarten.

Betriebsphase

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch die Lage zwischen den vorhandenen Straßenverkehrsflächen und unmittelbar angrenzend zum vorhandenen Gewerbestandort nicht von besonderer Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Wichtige Elemente des Landschaftsbildes sind jedoch die vorhandenen Baumstrukturen am nördlichen Plangebietsrand.

Mit der vorliegend geplanten Erweiterung der Reitsportanlage und den ergänzenden Einrichtungen, wie eine Reithalle und Schulungsräume, wird die Erholungsfunktion des Plangebietes deutlich erhöht.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper und die damit verbundene Versiegelung von heute intensiv genutzter Grünfläche hervorgerufen. Durch die Planung im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird die vorhandene Reitsportanlage jedoch städtebaulich sinnvoll erweitert und in ihrer Freizeit- und Erholungsfunktion aufgewertet.

Durch die Begrenzung der Bauhöhe und die Festsetzung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe, die sich der Bauhöhe der angrenzend vorhandenen Bebauung anpasst, werden weitere Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

Auch der weitgehende Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen am südwestlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Plangebietsrand trägt zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen bei. Die vorhandenen Gehölzstrukturen binden die ergänzenden Anlagen von Anfang an in das Orts- und Landschaftsbild ein, sodass keine erhebliche Beeinträchtigung für das Landschaftsbild verursacht wird.

5.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser

Fläche

Mit der vorliegenden Planung soll die in Teilen bereits vorhandene Reitsportanlage weitergeführt und weiter entwickelt werden. Damit wird auf bereits teilweise bebaute bzw. versiegelte Flächen zurückgegriffen. Bei den für die Erweiterung neu in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um ebenfalls bereits durch die Reitsportanlage genutzte, anthropogen beeinflusste Flächen. Die Wertigkeit dieser Fläche ist eher gering. Wertvolle Bestandteile, wie randlich vorhandene Gehölzstrukturen, sollen im Wesentlichen erhalten bleiben.

Die im Rahmen der ergänzenden Bebauung erforderliche Versiegelung wird auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert und gleichzeitig werden die innerhalb der Plangebietsfläche vorhandenen Gehölzstrukturen weitestgehend erhalten und durch Festsetzung dauerhaft gesichert.

Boden/Wasser

Bauphase

Durch das Freimachen der Baufelder und das damit verbundene Abschieben des vorhandenen Oberbodens sowie durch evtl. kurzzeitig erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen können sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben. Die Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Entwicklung derartiger Anlagen. Die mit der vorliegenden Planung verursachten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden werden durch entsprechende externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen und kompensiert.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht darüber hinaus Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten generell verringert.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 40 wurde geregelt, dass das auf den Dachflächen und den versiegelten Außenflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich zu versickern ist. Soweit eine Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken nicht möglich ist, sollen bei entsprechendem Nachweis durch den Bauherrn Anschlüsse an den Regenwasserkanal erfolgen können.

Diese Regelung wird für das vorliegende Plangebiet übernommen. Da das geplante Sondergebiet durch einen einzigen Betrieb genutzt wird und die Flächen im SO 2 fast vollständig unversiegelt bleiben sollen, stehen für eine Versickerung vor Ort ausreichende Flächen zur Verfügung.

Betriebsphase

Der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen wie z.B. Filter- und Pufferfunktionen verloren.

Mit der Weiterentwicklung einer bereits bestehenden Anlage werden die Entwicklung eines neuen Standortes und die damit verbundene Inanspruchnahme heutiger Freifläche im unbeplanten Außenbereich bzw. in der freien Landschaft vermieden.

Der weitestgehende Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die Bereiche der verbleibenden Freiflächen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes tragen überdies zu einer Vermeidung bzw. zu einem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Bodens bei.

Aufgrund der Größe der versiegelbaren Fläche verbleiben jedoch erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens innerhalb des Plangebietes. Zur vollständigen Kompensation ist daher die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht darüber hinaus Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten generell verringert.

Die Entwässerung der Plangebietsfläche soll entsprechend der im Bebauungsplan Nr. 40 getroffenen Festsetzung erfolgen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 40 wurde geregelt, dass das auf den Dachflächen und den versiegelten Außenflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich zu versickern ist. Soweit eine Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken nicht möglich ist, sollen bei entsprechendem Nachweis durch den Bauherrn Anschlüsse an den Regenwasserkanal erfolgen können.

Diese Regelung wird für das vorliegende Plangebiet übernommen. Da das geplante Sondergebiet durch einen einzigen Betrieb genutzt wird und die Flächen im SO 2 fast vollständig unversiegelt bleiben sollen, stehen für eine Versickerung vor Ort im vorliegenden Fall ausreichende Flächen zur Verfügung.

Mit der vollständigen Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb der Plangebietsfläche werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden.

Durch die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen werden sich zusätzlich positive Auswirkungen für das Schutzgut Wasser ergeben, sodass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

5.4.2.3 Klima / Luft

Bauphase

In der Bauphase wird sich kurzzeitig z.B. für die Anlieferung von Baustoffen und für die notwendigen Bauarbeiten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einstellen. Dieses kann grundsätzlich den Klimawandel begünstigen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind erhebliche Auswirkungen auf das Klima jedoch nicht zu erwarten.

Betriebsphase

Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust an Vegetationsfläche kommt es kleinräumig zu einer stärkeren und schnelleren Erwärmung. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand und der vorgesehenen Versiegelung wirkt sich die Bebauung negativ auf das Schutzgut aus. Die siedlungsnahe Freifläche als Frischluftentstehungsgebiet wird reduziert.

Durch den überwiegenden Erhalt der innerhalb der Plangebietsfläche vorhandenen Baumstrukturen werden die für das Kleinklima und die Luftqualität wertvollen Elemente in ihrem Bestand dauerhaft gesichert.

Die innerhalb des festgesetzten Sondergebietes verbleibenden Freiflächen übernehmen ebenfalls klimatisch ausgleichende Funktionen, so dass auch diese zu einer Minimierung der negativen Auswirkungen durch die Flächenversiegelung beitragen.

Insgesamt werden durch die festgesetzte Begrenzung der Versiegelung und durch den nahezu vollständigen Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes hervorgerufen.

Darüber hinaus werden die auf externen Kompensationsflächen geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auch zu einer Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft beitragen. Insgesamt verbleiben somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

5.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird im Wesentlichen durch die Überplanung einer als Reit- und Trainingsplatz genutzten Grünfläche verursacht.

Artenschutzprüfung

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

- besonders geschützte Arten:
 - a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Abl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
 - b) Nicht unter Buchstabe a fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
 - bb) europäische Vogelarten,
 - c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;
- streng geschützte Arten:

besonders geschützte Arten, die

 - a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
 - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
 - c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen ei-

ner Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

Artenschutzrechtliches Fazit

Da ein wesentlicher Teil der Plangebietsfläche und der vorhandenen Baumstrukturen erhalten bleibt, sind durch die vorliegende Planung weder artenschutzrechtliche Verbotstatbestände noch erhebliche Beeinträchtigungen für die Fauna des Gebietes zu erwarten. Aufgrund der Nähe zum vorhandenen Gewerbestandort und der intensiven Nutzung der Grünfläche ist darüber hinaus nur mit dem potenziellen Vorkommen von sogenannten Allerweltsarten auszugehen, die problemlos auf gleichartige Strukturen im Nahbereich der Eingriffsfläche ausweichen können.

Um für die potenziell hier möglichen Allerweltsarten eventuell mögliche Beeinträchtigungen soweit es geht zu reduzieren, sollten die Maßnahmen zur Herichtung der Baufläche auf der Freifläche und eventuell erforderliche Roudungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) dennoch nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächen- und Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September stattfinden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen ist von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

Außerdem müssen als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Quartierstätten an Bäumen in der direkten Umgebung 8 Höhlenbrüternistkästen (4 Kästen für Kohlmeise/Kleiber mit Schlupflochdurchmesser 32 mm und 4 Kästen für Blaumeise/Sumpfmehlschäfer mit Schlupflochdurchmesser 26 mm) sowie 3 Fledermauskästen (wartungsfreie Flachkästen) angebracht werden. Die Vogelnist- und der Fledermauskästen sind jährlich zu warten.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

5.4.2.5 Wirkungsgefüge

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf das eine Schutzgut positive, auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Mit der Planung soll eine vorhandene Reitsportanlage und deren Entwicklung bauleitplanerisch gesichert werden. Mit der Planung wird somit auf einen teilweise bebauten bzw. versiegelten Bereich zurückgegriffen.

Durch die ergänzend geplanten Anlagen und Einrichtungen wird auf Teilflächen des Plangebietes der Versiegelungsgrad erhöht. Durch die Bodenver-

siegelung werden die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate in diesem Bereich reduziert. Die Flächen stehen nicht mehr als Nahrungsraum für die Fauna des Gebietes zur Verfügung.

Mit der geplanten Begrenzung der Bauhöhe und dem nahezu vollständigen Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und damit auch des Schutzgutes Mensch weitgehend vermieden.

Verbleibende Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes und der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Insgesamt wird mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt.

5.4.2.6 Risiken für die Umwelt

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Reitsportanlage“ und eines Gewerbegebietes (Stellplatzfläche) am vorliegenden Standort und der damit verbundenen Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Nutzungen oder Anlagen ist kein besonderes Unfall- und Katastrophenrisiko verbunden. Die vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen verursachen keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit und für das Ökosystem.

5.4.3 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe

Am äußersten nordwestlichen Randbereich befindet sich ein Bodendenkmal (Grabhügel). Dieser ist in der Örtlichkeit lediglich als Sandhügel zu erkennen, der von Bäumen umgeben ist. Der Grabhügel wird im Bebauungsplan als Einzelanlage (unbeweglichen Kulturdenkmal) gekennzeichnet, welche dem Denkmalschutz unterliegt. Auch die umgebenden Gehölzstrukturen werden zum Erhalt festgesetzt.

Im Umfeld des Kulturdenkmals (Grabhügel) sind jegliche Bau- und Erschließungsarbeiten nur in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde zulässig. Bei Bauvorhaben muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig im Vorfeld mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

Sollten in den übrigen Bereichen des Plangebietes bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

5.4.4 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen.

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Die vorliegend geplante Ausweisung eines Sondergebietes „Reitsportanlage“ und einer Stellplatzfläche im verbleibenden Gewerbegebiet dient dem Erhalt und der Sicherung der bereits bestehenden Nutzungen und deren Erweiterung. Hierdurch entstehen keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter) die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

5.4.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete

Der südliche Teil des Plangebietes war bislang bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen (Bebauungsplan Nr. 40). In diesem Rahmen wurden für die Gewerbeflächen flächenbezogene Schalleistungspegel (FBS) festgesetzt. Der Gewerbestandort setzt sich nach Süden und Westen fort. Durch die dort ansässigen Nutzungen ist im vorliegenden Siedlungsbereich, insbesondere hinsichtlich möglicher Lärmemissionen, eine Vorbelastung gegeben.

Durch die vorliegende Planung werden die mit dem Bebauungsplan Nr. 40 ausgewiesenen Gewerbeflächen teilweise als Sondergebiet überplant und erweitert. Aufgrund der Vorbelastung durch den bestehenden Gewerbestandort werden für das gesamte Plangebiet Emissionskontingente mit der Vorgabe festgesetzt, dass die anteiligen Lärmemissionen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 10 dB (A) unterschreiten müssen. Damit kann sichergestellt werden, dass sich aus der Kumulation von Vor- und Zusatzbelastung für die maßgeblichen Immissionsorte keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ergeben.

5.4.6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften

5.4.6.1 Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)

Durch die Planung sind keine nationalen oder internationalen (Natura 2000) Schutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotope oder geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 22 (4) Nr. 1 NAGBNatSchG betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke solcher Gebiete sind daher nicht vorhanden. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

5.4.6.2 Besonderer Artenschutz

Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland am 17.03.2020 kann auf die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Unter Berücksichtigung, dass die Maßnahmen zur Herrichtung der Baufläche auf der Freifläche und eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächen- und Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September stattfinden, können die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Außerdem müssen als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Quartierstätten an Bäumen in der direkten Umgebung 8 Höhlenbrüternistkästen (4 Kästen für Kohlmeise/Kleiber mit Schlupflochdurchmesser 32 mm und 4 Kästen für Blaumeise/Sumpfmehlschäfer mit Schlupflochdurchmesser 26 mm) sowie 3 Fledermauskästen (wartungsfreie Flachkästen) angebracht werden. Die Vogelnist- und der Fledermauskästen sind jährlich zu warten.

5.4.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) wird durch den Landkreis bzw. die Entsorgungsträger gewährleistet.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist nicht erklärte Zielsetzung oder Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) soll jedoch möglich sein. Hierzu wird auch auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) verwiesen, welches am

1. Januar 2009 in Kraft getreten ist. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden. Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. Zum 1.1.2016 wurden die energetischen Anforderungen für neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude nochmals erhöht. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Festsetzung eines Sondergebietes „Reitsportanlage“ und einer Stellplatzfläche im verbleibenden Gewerbegebiet sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden (z.B. Energieeinsparverordnung, EEWärmeG u.ä.).

5.5 Maßnahmen

Zusammenfassung der geplanten Maßnahmen, mit denen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert und ausgeglichen werden sollen

5.5.1 Immissionsschutzregelungen

Zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmbelastungen im Bereich der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung, die durch den Betrieb der vorhandenen und geplanten Anlagen sowie durch das Zusammenwirken mit anderen am Gewerbestandort bestehenden gewerblichen Anlagen entstehen könnten, sollen die im anliegenden Lärmgutachten (Anlage 2) vorgeschlagenen Emissionskontingente (L_{EK}) verbindlich festgesetzt werden.

Die Anlagen sind dann so zu errichten und zu betreiben, dass an den jeweiligen Immissionsorten die von den jeweiligen Flächen ausgehende tatsächliche Schallbelastung nicht höher ist als der zulässige Immissionsanteil der sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergibt.

Durch der Reitsportanlage zugeordnete Nutzungen, wie Lagerstätten für Festmist können zusätzliche Geruchemissionen hervorgerufen werden. Die Zulässigkeit solcher Lagerstätten wird daher an die Bedingung geknüpft, dass sie nach dem Stand der Technik vollständig eingehaust bzw. abgedeckt werden müssen.

Die abschließende Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit der geplanten Anlagen erfolgt in dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. In diesem Rahmen können bei Bedarf weitere Maßnahmen durch die Genehmigungsbehörde festgelegt werden.

5.5.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft

Um Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft soweit wie möglich zu vermeiden, wird die Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Die innerhalb des Plangebietes verbleibenden Gehölz- und Baumstrukturen und auch die verbleibenden Freiflächen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes tragen ebenfalls zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen bei. Um Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes soweit wie möglich zu vermeiden, wird das im Plangebiet zusätzlich anfallende Oberflächenwasser vollständig innerhalb der Plangebietsfläche versickert.

Mit der Einhaltung der angegebenen Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitung und die Rodung von Gehölzen werden erhebliche Beeinträchtigungen für die Fauna vermieden.

5.5.3 Abhandlung der Eingriffsregelung

a) Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Plangebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen z.T. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 15 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder zu ersetzen.

Der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt das Verfahren bei Eingriffen in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gem. § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt in § 1a (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) die entsprechenden Vorschriften auf. Danach heißt es in § 1a Abs. 3 BauGB: „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen“ und „ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt nach diesen Vorschriften.

Die durch diese Planung verursachten Eingriffe werden durch verschiedene, in den vorherigen Kapiteln schutzgutbezogen aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, sodass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt sind. Das Plangebiet erfüllt nicht diese Voraussetzungen.

Weil auch andere für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Belange von Sport, Freizeit und Erholung sowie der Wirtschaft und der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bedeutsame öffentliche Belange darstellen, sind nach Überzeugung der Gemeinde Lähden die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

b) Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotop aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Die Biotop wurden in den vorange-

gangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Städtetagmodell wird den Biotopen des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet.

Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Reitsportanlage (PSR)	23.110 qm	1 WF	23.110 WE
Einzelbaum/Baumgruppen (HBE)	-	-	-
geschlossene Baumgruppen i. Norden	345 qm	4 WF	1.380 WE
<i>zusätzlich zur Grundfläche</i>	<i>400 qm</i>	-	-
<i>4 Einzelbäume je 80 qm</i>	<i>320 qm</i>	<i>4 WF</i>	<i>1.280 WE</i>
<i>2 Einzelbäume je 40 qm</i>	<i>80 qm</i>	<i>3 WF</i>	<i>240 WE</i>
Zierhecke (BZH)	232 qm	2 WF	464 WE
Gem. BBP Nr. 40 festges. Flächen	23.652 qm	-	-
Eingeschr. Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	23.652 qm	-	-
versiegelt (80 %)	18.922 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %), davon	2.583 qm	1 WF	2.583 WE
Fläche z. Anpfl.v. Bäumen u.Str.	2.147 qm	3 WF	6.441 WE
Straßenverkehrsfläche*	1.976 qm	-	-
Gesamtfläche:	49.315 qm		
Eingriffsflächenwert:			35.498 WE

d) Ermittlung des Kompensationsbedarfes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden schutzgutbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs beschrieben. Zusammengefasst sind dieses der überwiegende Erhalt der vorhandenen Gehölz- und Baumstrukturen sowie der Verbleib von Freiflächen innerhalb der festgesetzten Sondergebietsfläche.

Diesen Maßnahmen wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtetagmodell zugeordnet. Sie sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert:

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Sondergebiet (SO 1) GRZ 0,8	33.526 qm	-	-
versiegelbar 95 %	31.850 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (5 %), davon	1.057 qm	1 WF	1.057 WE
Fläche z.Erhalt v.Bäumen u.Str.	619 qm	3 WF	1.857 WE
Sondergebiet (SO 2) GR 800 qm	12.305 qm	-	-
versiegelbar (800 qm)	800 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt, davon	10.928 qm	1 WF	10.928 WE
Fl.z.Erhalt v.Bäumen u.Str. (Baumgr.)	345 qm	4 WF	1.380 WE
Fl.z.Erhalt v.Bäumen u.Str. (Zierhecke)	232 qm	2 WF	464 WE
<i>zu erhaltende Einzelbäume</i>	<i>80 qm</i>	-	-
<i>1 Einzelbaum je 80 qm</i>	<i>80 qm</i>	<i>4 WF</i>	<i>320 WE</i>
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	1.508 qm	-	-
versiegelbar (80 %)	1.206 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %)	302 qm	1 WF	302 WE
Straßenverkehrsfläche*	1.976 qm	-	-
Gesamtfläche:	49.315 qm		
Kompensationswert:			16.308 WE

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **16.308 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**35.498 WE**) verbleibt ein Kompensationsdefizit von **19.190 WE**, sodass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

e) Externe Kompensationsmaßnahmen (Anlage 6)

Für die externe Kompensation steht dem Vorhabenträger folgendes Flurstück zur Verfügung:

- Flurstück 9/26, Flur 13, Gemarkung Lähden (Größe: 10.268 qm)

Das Flurstück befindet sich südöstlich der Ortsmitte von Lähden, östlich der Herzlaker Straße (K 267), westlich des Gewerbegebietes „Wulfsberg“.

Mit Schreiben vom 18.12.2018 ist das Flurstück durch den Landkreis Emsland auf seine Eignung als Kompensationsmaßnahme geprüft worden. Zur Zeit der Beurteilung stellte sich das Flurstück als Sandackerfläche dar. Gemäß dem Städtetagmodell wird die Fläche als Sandacker mit dem Wertfaktor 1 WF bewertet.

10.268 qm x 1 WF = 10.268 WE (Bewertung im heutigen Zustand)

Als Kompensationsfläche soll diese Fläche als Erweiterung der unmittelbar westlich angrenzenden Waldfläche mit standortgerechten, heimischen, flachwurzelnden Laubgehölzen bepflanzt werden und als Laubwald dauerhaft gesichert werden. Die Fläche soll gemäß Schreiben vom 18.12.2018 mit Straucharten wie Faulbaum, Schlehe, Weißdorn, Stechpalme und Eberesche und Baumarten wie Hainbuche, Weißbirke und Feldahorn bepflanzt werden. Die Bepflanzung soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem zuständigen Bezirksförster der Landwirtschaftskammer Weser-Ems erfolgen. Die aufgeforstete Gehölzfläche ist gegen Wildverbiss mit einem geeigneten Wildschutzzaun einzuzäunen. Nach Herrichtung als standortgerechter Laubwald kann die Fläche dem Wertfaktor 3 WF zugeordnet werden.

10.268 qm x 3 WF = 30.804 WE (Bewertung nach Herrichtung)

30.804 WE

- 10.268 WE

20.536 WE Kompensation

Im Bereich des Flurstücks 9/26 steht somit eine Kompensation in Höhe von 20.536 WE zur Verfügung.

Von diesen zur Verfügung stehenden Werteinheiten werden entsprechend dem verbleibenden Defizit 19.190 WE in Anspruch genommen und dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Im Bereich des Flurstücks 9/26 stehen demnach noch 1.346 WE für die Kompensation anderweitiger Eingriffe zur Verfügung.

f) Schlussbetrachtung

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und externen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Lähden davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 65 „Sondergebiet Reitsportanlage“ verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sowie dem Artenschutz gem. § 44 BNatSchG entsprochen ist.

5.5.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen

5.5.4.1 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere sollen die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung strebt die Gemeinde die Schaffung eines Sondergebietes „Reitsportanlage“ an. Eine Teilfläche soll unverändert als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Für die Planung werden insgesamt ca. 5 ha in wesentlichen Teilen jedoch bereits bebaute bzw. entsprechend der geplanten Zweckbestimmung genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Fortführung und weitere Entwicklung der vorhandenen Nutzungen ist an diesem Standort als sinnvoll anzusehen.

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass dadurch auch der Bodenschutzklausel ausreichend Rechnung getragen wird.

5.6 Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe j BauGB

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Im Plangebiet sind daher keine Auswirkungen, aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

5.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder U. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 491 VHW-Verlag August 2004).

Wie in Kap. 1.2 und 3 beschrieben, soll mit der vorliegenden Planung die ansässige Reitsportanlage planungsrechtlich abgesichert und erweitert werden. Die Erweiterungsflächen befinden sich vollständig im Eigentum des Betriebes und werden bereits derzeit durch den Betrieb genutzt. Mit der Planung wird ein eindeutiger Rahmen für die weitere Entwicklung vorgegeben. Eine Teilfläche wird als Stellplatzfläche durch einen angrenzenden Betrieb genutzt. Diese Nutzung soll erhalten bleiben.

Die Reitsportanlage befindet sich im Randbereich des Gewerbebestandes von Lähden im Übergang zum Außenbereich und ist dadurch für eine Reitsportanlage günstig positioniert. Die Anlage stellt eine Ergänzung des nordöstlich der Ostlähdener Straße vorhandenen Reitsportgeländes dar.

Sinnvolle Alternativen zur Verwirklichung der Planungsziele, z.B. an anderer Stelle im Außenbereich, drängen sich nicht auf. Sie würden, soweit sie voll-

ständig im Außenbereich angesiedelt wären, im Übrigen für Natur und Landschaft voraussichtlich deutlich höhere Beeinträchtigungen mit sich bringen.

Im Ergebnis stellt die vorliegende Planung daher eine städtebaulich sinnvolle und angemessene Lösung dar.

5.8 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

5.8.1 Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages“ (2013) ermittelt.

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen im Bereich der Plangebietsfläche und aufgrund der Lage der Plangebietsfläche unmittelbar angrenzend zum vorhandenen Gewerbestandort war eine artenschutzrechtliche Prüfung mit Erhebung faunistischer Daten nicht erforderlich. Die Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften erfolgte anhand der vorgefundenen Biotopstrukturen.

Die zulässigen Lärmemissionen wurden gutachterlich auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006) ermittelt. Die im Plangebiet zulässigen Lärmemissionen L_{EK} werden nach den Empfehlungen des anliegenden Lärmgutachtens definiert. Das heißt, den Flächen (SO 1 und 2, GE) werden jeweils bestimmte Schallkontingente zugeordnet. Die Immissionsbelastung wurde anhand der DIN 18005-1 unter Zuhilfenahme der TA Lärm bewertet und die zu erwartende Lärmsituation zudem in Bezug auf die konkret geplanten Vorhaben überprüft (Machbarkeitsprüfung).

Die Verkehrslärmbelastung wurde nach dem Verfahren der RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ ermittelt und nach der DIN 18005-1 bewertet. Den Berechnungen wurden dabei Verkehrsdaten der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr von 2010 zugrunde gelegt und auf das Horizontjahr 2030 hochgerechnet.

Die zu erwartenden Geruchsemissionen aus dem Plangebiet wurden unter Berücksichtigung der in der Umgebung bestehenden Nutzungen und Tierhaltungsanlagen als Gesamtbelastung gemäß der aktuellen Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL 2008) Niedersachsen ermittelt und bewertet.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

5.8.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und geplanten Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Einhaltung der Emissionskontingente (L_{EK}) kann im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung nachgewiesen werden. Die Genehmigungsbehörde kann die Genehmigung mit der Forderung verbinden, dass bei Bedarf bzw. wenn Anhaltspunkte die Nichteinhaltung der Emissionskontingente vermuten lassen, Überwachungsmessungen durchgeführt werden und ggf. die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen anordnen. Auch erforderliche Geruchsminierungsmaßnahmen können in diesem Zuge vorgesehen werden.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf externen Flächen, die dem Vorhabenträger dauerhaft zur Verfügung stehen. Für diese Flächen wird die Gemeinde durch Vertrag und Grundbucheintrag die Durchführung der Maßnahmen sichern. Die Gemeinde wird nach Anfangskontrollen im ersten und dritten Jahr nach der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen regelmäßig, d.h. alle 5 Jahre, eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen.

5.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Reitsportanlage“ und einer Stellplatzfläche im verbleibenden Gewerbegebiet sollen die bereits bestehenden Nutzungen im Plangebiet in ihrem Bestand gesichert und für die Reitsportanlage ein Rahmen für eine Erweiterung vorgegeben werden.

Aufgrund der Bestandssituation sind die Flächen im Plangebiet bereits in Teilen bebaut bzw. versiegelt oder werden als Grünfläche zu Trainingszwecken genutzt. Damit wird auf einen stark anthropogen veränderten Boden (Stoffeinträge, Bodenverdichtung) zurückgegriffen und die Überplanung eines noch nicht veränderten oder weniger veränderten Bodens vermieden.

Mit der ergänzend geplanten Bebauung bzw. Versiegelung gehen jedoch offene Bodenflächen verloren. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Durch die geplante Versickerung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Die durch die Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und können durch Anpflanzungsmaßnahmen auf externen Flächen ausgeglichen werden. Damit und durch die bei der Errichtung

von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung kann auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden (z.B. Bindung von CO₂).

Von der Reitsportanlage gehen Geruchsemissionen aus. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere emittierende Betriebe oder Anlagen. Durch die Aufgabe des Schlachthofes und die im Plangebiet vorgesehene Geruchsminierungsmaßnahme können die belästigungsrelevanten Kenngrößen jedoch soweit reduziert werden, dass die Immissionswerte für ein Gewerbegebiet auch auf den unmittelbar angrenzenden Flächen eingehalten bzw. unterschritten werden.

Die zulässigen Lärmemissionen des Plangebietes werden durch die Festsetzung von Emissionskontingenten (L_{EK}) so kontingentiert, dass sich die nächstgelegene Wohnbebauung bereits nicht mehr im schalltechnischen Einwirkungsbereich der Anlage befindet und damit dort nicht mit einer wahrnehmbaren Erhöhung der Lärmbelastung zu rechnen ist.

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen bestehen nicht.

Den Belangen der Denkmalpflege wird durch den Erhalt des Bodendenkmals Rechnung getragen. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

5.8.4 Referenzliste/Quellenverzeichnis

- DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2002)
- Bleiblatt 1 zur DIN 18005 -1, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung – Berechnungsverfahren, Ausgabe Mai 1987
- RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, Ausgabe 1990
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), Ausgabe August 1998
- DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ Ausgabe Okt. 1999
- Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) Niedersachsen, Stand 2008
- Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg / Lingen, 1959)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001)
- Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz

- Karten des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Osnabrück, 1975)
- NIBIS® KARTENSERVEN, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016)
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

6 Abwägungsergebnis

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht, dargelegten sind nicht zu berücksichtigen.

Wie die Umweltprüfung (Kap. 5 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und werden, soweit möglich, im Plangebiet ausgeglichen. Das verbleibende rechnerische Kompensationsdefizit von 19.190 WE kann auf den zur Verfügung stehenden externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten Nutzung als Reitsportanlage, unter Berücksichtigung der angegebenen Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitung und das Beseitigen bzw. Roden von Gehölzen, nicht entgegen. Außerdem müssen als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Quartierstätten an Bäumen in der direkten Umgebung 8 Höhlenbrüternistkästen sowie 3 Fledermauskästen angebracht werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können durch die vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet vermieden werden.

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind unter Berücksichtigung der Festsetzung der Emissionskontingente (L_{EK}) nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestehen nicht.

Unzulässigen Geruchsbelastungen kann durch Geruchsminderungsmaßnahmen (Abdeckung des Mistlagers) Rechnung getragen werden.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die bei der Errichtung von bei Gebäuden einzuhaltenden Gesetzen und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Sondergebiet, davon • Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern	45.831 qm (1.196 qm)	92,9 %
Gewerbegebiet (Stellplatzfläche)	1.508 qm	3,1 %
Straßenverkehrsfläche	1.976 qm	4,0 %
Plangebiet	49.315 qm	100 %

8 Verfahren

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde Lähden hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

An der Planung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht. Auf der Grundlage des § 4 (1) BauGB setzte die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden zwei Wochen vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

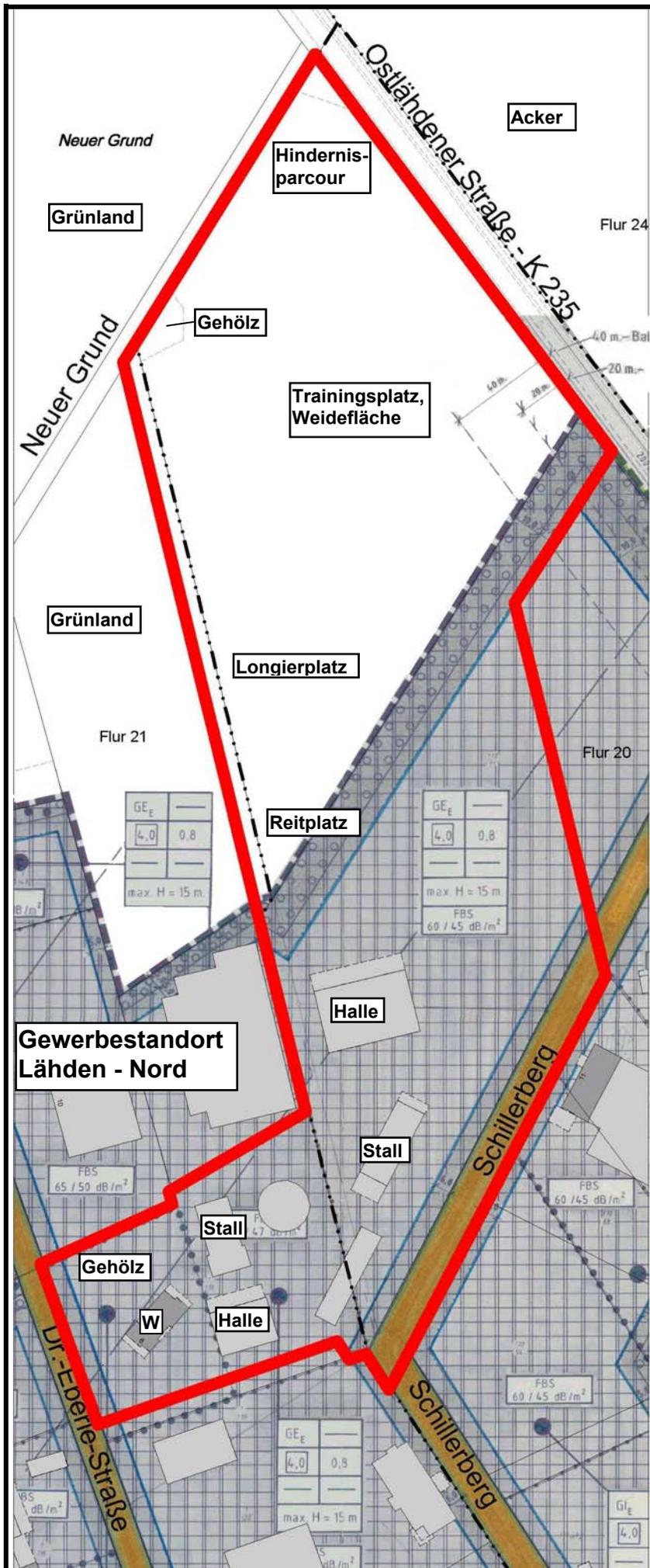
Lähden, den

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Anlagen

1. Bestehende Nutzungsstruktur und bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40
2. Schalltechnischer Bericht (Nr. 217523-02.02, Kötter Consulting Engineers vom 14.10.2019)
3. Geruchstechnischer Bericht (Nr. LG 13612.1/01, Zech Ingenieurgesellschaft Lingen vom 22.03.2018)
 - 3a. Geruchstechnische Untersuchung (Nr. G20079.1, Fides Immissionschutz & Umweltgutachter vom 31.3.2020)
4. Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen (K 235)
5. Plangebiet –Biotoptypen-
6. Externe Kompensationsmaßnahme



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 65
- W Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 40 Betriebswohnung

Bisherige Festsetzungen:

- GE Gewerbegebiet E mit Einschränkung
- GI Industriegebiet
- 0,8 Grundflächenzahl
- 4,0 Baumassenzahl
- Max. H Maximale Gebäudehöhe
- FBS zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel in dB (A) /m² tags/nachts
- ○ ○ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Straßenverkehrsfläche

Gemeinde Lähden

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 65**

**Bisherige
planungsrechtliche
Festsetzungen und
bestehende
Nutzungssituation
- unmaßstäblich -**

**Bebauungsplan Nr. 65
der Gemeinde Lähden**

- Schalltechnischer Bericht -

**Bebauungsplan Nr. 65
der Gemeinde Lähden**

- Geruchstechnischer Bericht -

**Bebauungsplan Nr. 65
der Gemeinde Lähden**

- Geruchstechnische Untersuchung -

Verkehrsimmissionen – Ostländener Straße (K 235)

Berechnung gemäß RLS 90 (entspricht 16. BImSchV)

Bei der Verkehrszählung 2010 wurde auf der K 235 in Höhe von Lähden eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV-Wert) von 568 Kfz/24 h ermittelt. Der Lkw-Anteil betrug mit 88 Fahrzeugen 15,5 %.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben.

Das Bundesverkehrsministerium geht jedoch in seinem Bundesverkehrswegeplan bis zum Planungshorizont 2030 noch von einer jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % aus. Diese jährliche Steigerung wurde daher den Berechnungen zugrunde gelegt (DTV-Wert: 640 Kfz).

Das Plangebiet soll als Sondergebiet „Reitsportanlage bzw. als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Bei Sondergebieten richtet sich die Schutzbedürftigkeit nach dem konkreten Gebietscharakter. Im vorliegenden Fall wurden die Gebäude und Anlagen der Reitsportanlage einschließlich der Betriebsleiterwohnung auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 (eingeschränktes Gewerbegebiet) genehmigt. Für das Plangebiet wird daher der Schutzanspruch für ein Gewerbegebiet zugrunde gelegt.

	Orientierungswerte der DIN 18005	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV
	Gewerbegebiet	Gewerbegebiet
Tags/ nachts	65 dB (A) 55 dB (A)	69 dB (A) 59 dB (A)

Die nordöstliche Baugrenze hält zur Mitte der Fahrbahn der K 235 einen Abstand von ca. 27 m ein.

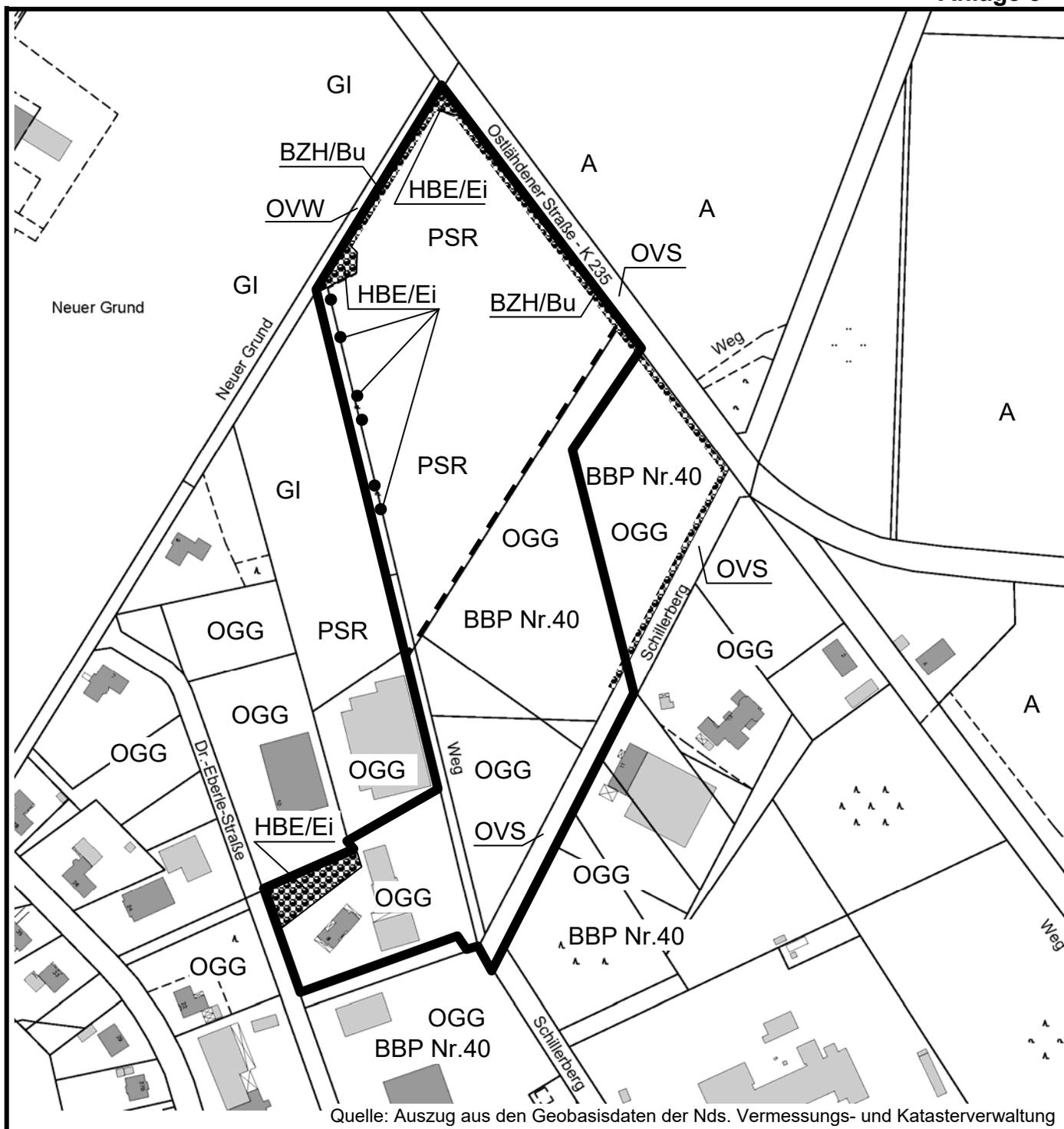
Ostländener Straße (K 235)

Eingabe	Abkürzung	Bezeichnung
568	DTV _{gezählt}	gezählte durchschn. tägliche Verkehrsbelastung
640	DTV	Durchschn. tägliche Verkehrsbelastung incl. Verkehrsprognose
100	v _{Pkw}	Geschwindigkeit Pkw
80	v _{Lkw}	Geschwindigkeit Lkw
27	s _L	Unterschiede im Abstand zw. Emissionsort und Immissionsort
1,65	h _m	mittlere Höhe
0,6	D _{Zuwachs}	jährliche Steigerung des Verkehrs in Prozent
20	J	Zeitspanne für Planungshorizont
19	p	T: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle A berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
9	p	N: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle A berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
0	D _{StrO}	Korrektur wegen Unterschiede in Straßenoberfläche (Tabelle B)
0	D _{Stg}	Korrektur wegen Steigung/Gefälle in Prozent (Tabelle C)
0	K	Korrektur bez. Kreuzung/Einmündung (Tabelle D)
0	D _B	Pegeländerungen durch topogr. Gegebenheiten RLS-90, Kapitel 4. 0 (wird zur Zt. nicht berücksichtigt)

Tags	
M	38,41
L _{Pkw}	37,24
L _{Lkw}	46,89
D	9,65
D _V	-0,06
D _{sL}	1,21
D _{BM}	-2,42
L _{m 25,T}	57,22
L _{r 27,T}	55,95

Nachts	
M	5,12
L _{Pkw}	37,24
L _{Lkw}	46,89
D	9,65
D _V	-0,06
D _{sL}	1,21
D _{BM}	-2,42
L _{m 25,N}	46,79
L _{r 27,N}	45,52

In einem Abstand von 27 m zur Fahrbahnmitte der K 235 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von 65/55 dB (A) um ca. 9 / 9,5 dB (A) tags / nachts unterschritten.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Legende:

Biotoptypen nach DRACHENFELS (2016)

- A Acker
- BZH Zierhecke
- GI Artenarmes Intensivgrünland
- HBE Einzelbaum, Baumgruppe
- OGG Gewerbegebiet
- OVS Straße
- OVW landwirtschaftlicher Weg
- PSR Reitsportanlage

Hauptbestandsbildner:

- Bu Buche
- Ei Eiche

Gemeinde Lähden

Anlage 5
der Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 65
„Sondergebiet
Reitsportanlage“

Plangebiet

Bestandsaufnahme / Biotoptypen

