Stadt Meppen

Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31.2

der Stadt Meppen,

Baugebiet: „Deichstraße Nord – Teil II“

-mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung-

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stand: Satzung

Oktober 2022

Teil I Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet 3

2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung 4

3. Planungskonzept 4

4. Schall- und Immissionsschutz 5

5. Klimaschutz 5

6. Eingriff in Natur und Landschaft 5

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

8. Altlasten, Rüstungsaltlasten 7

9. Beteiligungsverfahren 7

10. Hinweise 9

11. Städtebauliche Werte 11

Teil II Verfahrensbegleitende Angaben

Anlagen

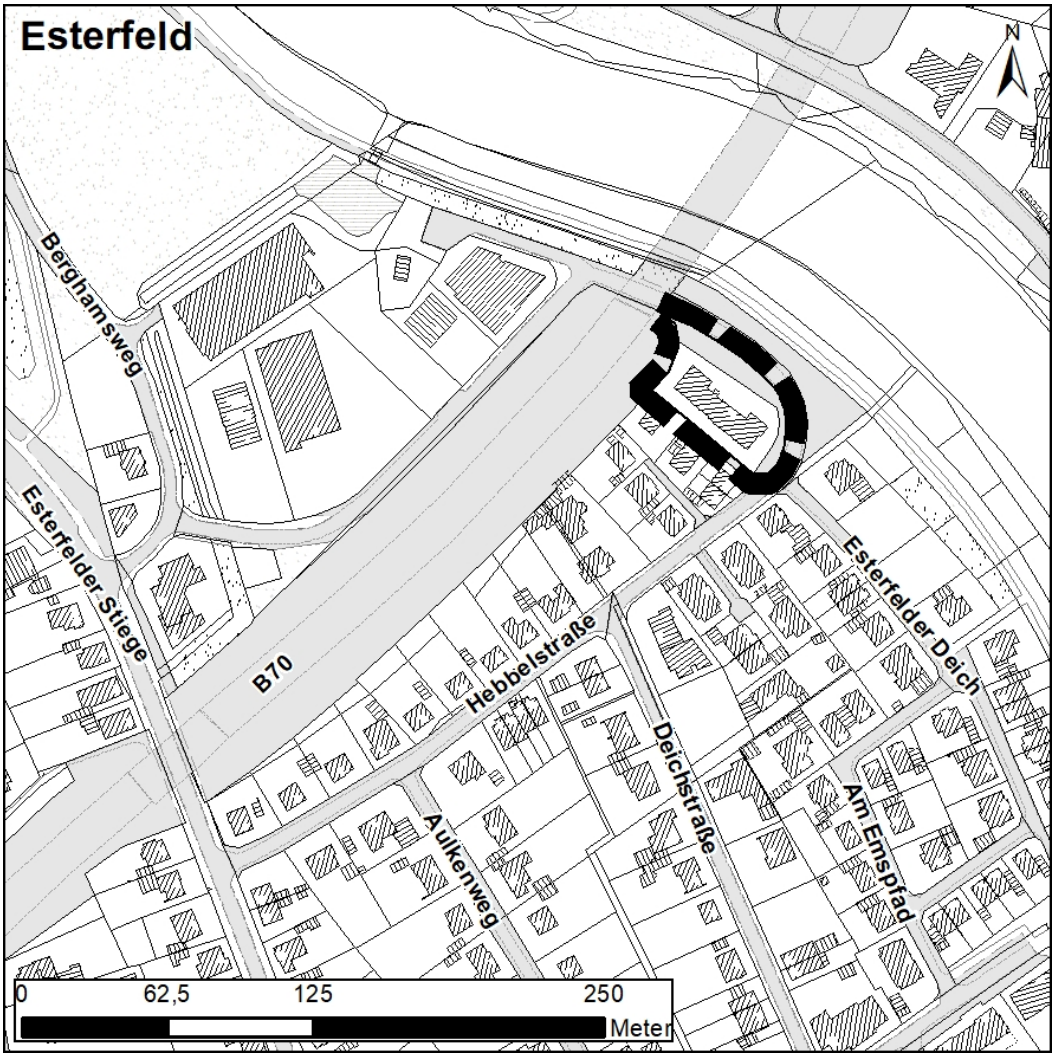
- Auszug aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.2
- Kompensation Flächenpool K 049 – Wegeseitenräume Emslage

Teil I- Begründung

1. Plangebiet

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 umfasst eine rund 2.045 m² große Fläche im Meppener Stadtteil Esterfeld nördlich der Hebbelstraße unmittelbar südlich der Unterführung der B70.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich, in dem das Plangebiet durch eine schwarz gestrichelte Umrandung gekennzeichnet ist.



Als Kartenunterlage für den Bebauungsplan wird das Amtliche Liegenschaftskataster (ALKIS) im Maßstab 1 : 1.000 verwendet.

2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 ist seit dem 15.07.2009 rechtskräftig. Sie setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgeboten für Einzelbäume fest. In den textlichen Festsetzungen ist u. A. weiter geregelt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Anlagen für Verwaltung“ nicht zulässig ist.

Seitens der Eigentümer des betroffenen Gebäudes, einer sozialen Einrichtung, ist eine Änderung der Nutzung geplant. Im Erdgeschoss gibt es bereits seit 2003 zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes Räumlichkeiten für den Familienentlastenden Dienst. Daneben gab es im Erdgeschoss eine Wohngruppe für 6 Menschen mit Einschränkungen. Im Obergeschoss gibt es in der linken Hälfte des Gebäudes zwei Doppelappartements, wovon eines als Appartement für zwei Menschen mit Einschränkungen und das zweite Doppelappartement für die Kurzzeitpflege genutzt werden. Diese zwei Bereiche im EG links und im OG links sollen jetzt zu Räumlichkeiten für weitere Tätigkeiten im Familienentlastenden Dienst und für Tätigkeiten im Ambulant Betreuten Wohnen umgenutzt werden. Daher sollen die Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wieder als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Zudem wird die vor dem Grundstück befindliche als Verkehrsgrün festgesetzte Fläche als nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um Platz für erforderliche Stellplätze zu schaffen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für die Fläche des Plangebiets eine Wohnbaufläche dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, dann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

3. Planungskonzept

Wie bereits unter Ziffer 2 ausgeführt, ist die Änderung der textlichen Festsetzung zum Ausschluss der ausnahmeweise zulässigen Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr 3 BauNVO “Anlagen für Verwaltung“ Gegenstand der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes. Die Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sollen wieder als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, weitere Räumlichkeiten für Tätigkeiten im Familienentlastenden Dienst und für Tätigkeiten im Ambulant Betreuten Wohnen zu nutzen. Ein Großteil der Kunden der sozialen Einrichtung lebt im Stadtteil Esterfeld, so dass hier eine wohnortnahe Betreuung ermöglicht werden kann.

Zudem wird die vor dem Grundstück befindliche als öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“ festgesetzte Fläche als nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um Platz für erforderliche Stellplätze zu schaffen. Die in der Grünfläche befindlichen Einzelbäume, die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt sind, werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

Die beschriebenen Änderungen passen sich in die Umgebungsbebauung ein. Weitergehende Festsetzungen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht getroffen. Die weiteren Festsetzungen sind entsprechend aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 übernommen worden. Die bisherigen Aussagen aus der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 gelten fort.

4. Schall- und Immissionsschutz

Belange des Schall- und Immissionsschutzes werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 gelten weiter fort.

5. Klimaschutz

Belange des Klimaschutzes werden durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 im Vergleich zu den bisher geltenden Festsetzungen nicht berührt.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Es ist zu prüfen, inwieweit aufgrund der vorliegenden Planung Eingriffe in die Natur und Landschaft entsprechend der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes, des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes und des Baugesetzbuches zu erwarten sind. Hierbei ist davon auszugehen, dass für die Ursprungsplanung diese Prüfung abgeschlossen ist. Deshalb ist zu untersuchen, ob die vorliegende Planung einen weitergehenden Eingriff bedeutet.

Im Vergleich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 und der vorliegenden 2. Änderung zeigt sich, dass durch die Änderung ein geringfügiger zusätzlicher Eingriff zu erwarten ist:

	1. Änd. Bebauungsplan 31.2	2. Änderung
Gesamtgröße Plangebiet	ca. 2.045 m²	ca. 2.045 m²
Verkehrsgrün (PZ)	ca. 595 m²	ca. 132 m²
Nettobauland (WA)	ca. 1.450 m²	ca. 1.913 m²

Für das Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet) ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, d. h. das 40 % der Grundstücksfläche überbaut bzw. versiegelt werden können. 60 % bleiben unbebaut bzw. unversiegelt. Die öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“ wird als sonstige Grünanlage (PZ) mit dem Wertfaktor 2 bewertet. Da die zu erhaltenden Einzelbäume weiterhin festgesetzt sind, werden diese in der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt.

Den Biotoptypen lassen sich folgenden Wertfaktoren zuordnen:

Öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“	WF 2
Nettobauland (unter Berücksichtigung der GRZ von 0,4)	WF 0,6

Aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 ergibt sich folgender Flächenwert (Ist-Zustand):

Öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“ (PZ)	ca. 595 m² x WF 2 =	1.190 WE
Nettobauland (WA)	ca. 1.450 m² x WF 0,6 =	870 WE
Summe:		2.060 WE

Der Eingriffsflächenwert beträgt somit 2.060 WE.

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 ergibt sich folgender Flächenwert (Planungszustand):

Öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“ (PZ)	ca. 132 m² x WF 2 =	264 WE
Nettobauland (WA)	ca. 1.913 m² x WF 0,6 =	1148 WE
Summe:		1.412 WE

Der Kompensationswert beträgt somit 1.412 WE

Gegenüberstellung:

Flächenwert Ist-Zustand (1. Änderung Bebauungsplan Nr. 31.2)	2.060 WE
Flächenwert Planungszustand (2. Änderung Bebauungsplan Nr. 31.2)	1.412 WE
Differenz:	648 WE

Die Gegenüberstellung der geplanten Nutzungen zeigt, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 im Vergleich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit mit einem Flächenwert von ca. 648 Werteinheiten.

Durch die Planung wird also ein zusätzlicher Eingriff verursacht, der im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Das Defizit von 648 Werteinheiten wird durch eine externe Maßnahme ausgeglichen. Als Kompensation wird auf den Flächenpool K049 - Wegeseitenräume Emslage zurückgegriffen, der eine Bepflanzung von Wegeseitenräumen innerhalb gering strukturierter Bereiche vorsieht. Durch lineare Gehölzpflanzungen werden in der Ge-

markung Emslage an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes zerstörte Funktionen ausgeglichen. Die Auflistung ist als Anlage beigefügt.

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten. Artenschutzrechtliche Belange sind aufgrund der vorhandenen Nutzung als Wohngebiet nicht betroffen.

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

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

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 werden Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu berücksichtigen. Die bisherigen Aussagen aus der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 gelten fort.

8. Altlasten, Rüstungsaltlasten

Die Fläche des Plangebietes liegt im Stadtteil Esterfeld an der Ems und ist bereits bebaut. Altlasten und Rüstungsaltlasten sind weder im Bereich des Plangebietes noch in unmittelbarer Nähe bekannt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Luftbildauswertung zur Ermittlung von Rüstungsaltlasten in Auftrag gegeben worden. Die Ergebnisse werden in die Begründung und den Bebauungsplan eingearbeitet.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmittel im Boden nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht vorzunehmen sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen, umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

9. Beteiligungsverfahren

Das Beteiligungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 19.07.2022 bis zum 19.08.2022 stattgefunden. Es sind Hinweise und Anregungen, die wie folgt abgewogen wurden und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung einfließen.

Der Landkreis Emsland -Städtebau- stellt fest, dass in Ziffer 6 der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen „Maßnahmen zum Schallschutz“ die Regelungen für den im südlichen Planbereich dargestellten Lärmpegelbereich II fehlen. In diesem Zusammenhang regt der

Landkreis Emsland an, zur besseren Lesbarkeit die Bezeichnung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung größer darzustellen.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Der Lärmpegelbereich II entfällt. Auf eine Festsetzung des Lärmpegelbereiches II kann verzichtet werden, da die hier erforderlichen Anforderungen bereits durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung erzielt werden. Die Bezeichnung der Lärmpegelbereiche wird zwecks besserer Lesbarkeit in der Planzeichnung größer dargestellt.

Der Landkreis Emsland -Abfall und Bodenschutz- gibt zur Präzisierung des Kapitels 8 der Begründung „Altlasten, Rüstungsaltlasten“ folgenden Hinweis: Südwestlich und nordöstlich grenzen an das Planungsgebiet Altlasten. Diese Flächen werden im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter den Anlagennummern 454 035 5 012 0003 und 454 035 5 013 0007 nachrichtlich geführt. Aufgrund der beim Landkreis Emsland vorliegenden Erkenntnis zu o.g. Standorten ist davon auszugehen, dass eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit durch nachhaltige und nachteilige Veränderungen des Bodens oder Gewässers nicht ausgeht. Die Einstufung des Altstandortes als Altlastenverdachtsfläche im Sinne des § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) entfällt somit.

Abwägung: Kenntnisnahme. Abwägung nicht erforderlich.

Die EWE Netz GmbH stellt fest, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicher zu stellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Es wird gebeten, in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit einzuplanen. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) ist die EWE Netz GmbH in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Die EWE Netz GmbH bittet zudem um Information, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Es wird gebeten, die EWE Netz GmbH auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Die Netze werden täglich weiterentwickelt und verän-

dern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit des Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Die EWE Netz GmbH ist erfreut, eine stets aktuelle Anlagenauskunft über ein modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Man informieren sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über die Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.

Abwägung: Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Festsetzungen geändert, die die Erschließung des Plangebiets mit Versorgungsleitungen der EWE Netz GmbH betreffen. Eine Abwägung ist daher nicht erforderlich.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Abwägung: Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Festsetzungen geändert, die die Erschließung des Plangebiets mit Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH betreffen. Eine Abwägung ist daher nicht erforderlich.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht gegen die Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen und Hinweise: Innerhalb der Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG ist die Errichtung von Stellplätzen unzulässig.

Abwägung. Der Anregung wird gefolgt, die Hinweise werden entsprechend ergänzt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgetragen.

10. Hinweise

Die Begründung des Ursprungsbebauungsplanes gilt unter Ergänzung der vorstehenden Aussagen unverändert fort.

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Meppen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unter-

nehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Lärmemissionen der B 70

Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße 70 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der B 70 ausgehen. Da der Bebauungsplan im Bereich vorhandener Straßen errichtet wird, besteht gegen die jeweiligen Träger der Straßenbaulast kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Die Stadt Meppen als Betreiber des Bebauungsplanes hat die Verpflichtung, ihre Planung (Bebauungsplan) an die vorhandenen Verkehrsverhältnisse sowie an die künftige, übersehbare Verkehrsentwicklung anzupassen. Ansprüche von Anliegern aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes können daher nur gegen die Stadt Meppen gerichtet werden. Eine eventuelle Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm ist auf ein der Stadt Meppen bzw. dem Eigentümer einer baulichen Anlage zurechenbares Verhalten zurückzuführen (Errichtung des Baugebietes bzw. der baulichen Anlage an der B 70 und Unvorhersehbarkeit starker Verkehrslärmeinwirkungen). Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen infolge der derzeitigen Belastung bzw. infolge einer Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die allgemeine Entwicklung ohne gleichzeitigen erheblichen baulichen Eingriff in die Fahrbahn der B 70 durch den Straßenbaulastträger oder infolge von Baumaßnahmen an der B 70 auf Grund der Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher von der Stadt Meppen bzw. dem Eigentümer der baulichen Anlage selber zu tragen und durchzuführen.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Innerhalb der Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG ist die Errichtung von Stellplätzen unzulässig.

Belange der Bundeswehr

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

11. Städtebauliche Werte

Allgemeine Werte:

Gesamtgröße des Plangebietes:	ca. 2.045 m²	(100 %)
davon		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1.913 m²	(93,5 %)
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	ca. 132 m²	(6,5 %)

Teil II - Verfahrensbegleitende Angaben

1. Gesetzliche Grundlagen

Für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, die Grundlage.

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

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

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

.

2. Verfahrensvermerke

Aufgestellt:
Stadt Meppen
- Fachbereich Planung -
Meppen, den 14.10.2022

gez. Giese
(Diplomgeograf)

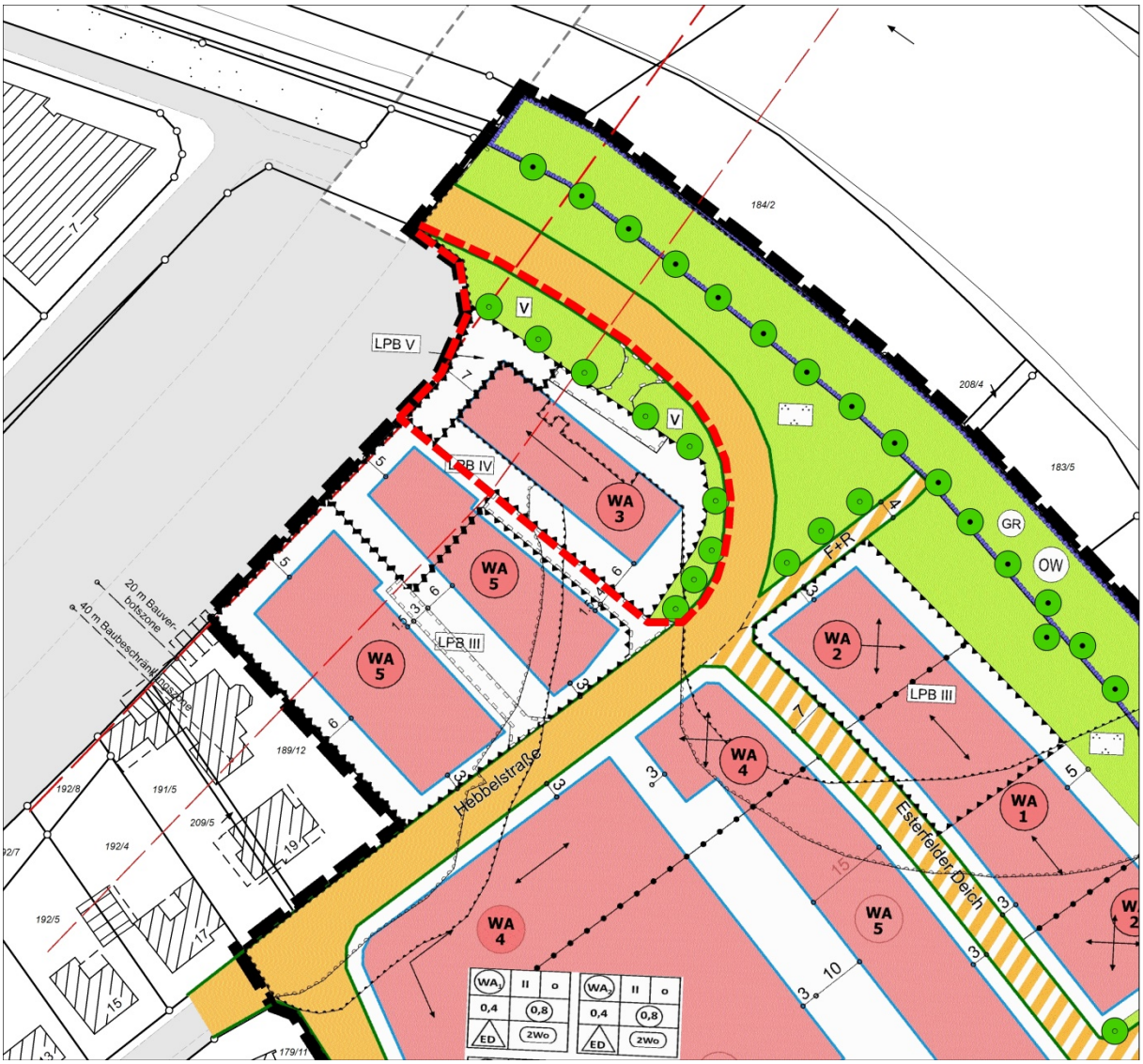
Der Rat der Stadt Meppen hat am 13.10.2022 die vorstehende Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 beschlossen.

Meppen, den 14.10.2022

Stadt Meppen

(L.S.) gez. Knurbein
(Bürgermeister)

Anlage: Auszug aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.2



(ohne Maßstab)

K049 - Wegeseitenräume Emslage

1. Allgemeines

Es erfolgt eine Bepflanzung von Wegeseitenräumen innerhalb gering strukturierter Bereiche. Durch lineare Gehölzpflanzungen werden in der Gemarkung Emslage an anderer Stelle des von einem Eingriff betroffenen Raumes zerstörte Funktionen bzw. Werte des Naturhaushaltes/Landschaftsbildes in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt.
Bei den zur Bepflanzung anstehenden Wegeseitenräumen handelt es sich in der Regel um Ackerflächen, die der Wertstufe 1 zugeordnet werden.

2. Größe des Flächenpools

Für die Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern in den Wegeseitenräumen in der Gemarkung Emslage steht insgesamt eine Fläche von **16.130 m²** zur Verfügung.
Für diese Teilflächen kann eine Aufwertung von 2 Wertfaktoren (WF) angerechnet werden.
Daraus resultieren 16.130 m² x 2WF = 32.260 WE**.**

Für die Anpflanzungen von Obstbäumen in den Wegeseitenräumen in der Gemarkung Emslage steht insgesamt eine Fläche von **3.797 m²** zur Verfügung.
Für diese Teilflächen kann eine Aufwertung von 2 Wertfaktoren (WF) angerechnet werden.
Daraus resultieren 3.797 m² x 2WF = 7.594 WE**.**

Für Sukzession in den Wegeseitenräumen in der Gemarkung Emslage steht insgesamt eine Fläche von **22.271 m²** zur Verfügung. Davon 13.682 m² für Sukzession mit Einsaat und 8.589 m² aufgrund der zu schmalen Flächen ohne Einsaat.
Für diese Teilflächen kann eine Aufwertung von 1 Wertfaktor (WF) angerechnet werden.
Daraus resultieren 22.271 m² x 1WF = 22.271 WE**.**

3. In Anspruch genommene Werteinheiten

Durch die folgenden Planungen sind die aufgeführten Werteinheiten angerechnet worden:

lfd. Nr	**Planung / Bebauungsplan**	**angerechnete WE**
1.	36.3 „Zw. Haupteschweg und Fullener Straße“	45.921 WE
2.	1. Änd. zum Bplan Nr. 355 „Sportanlagen Groß Fullen“	264 WE
3.	2. Änd. Zum Bplan Nr. 31.2 „Deichstraße Nord-Teil II“	648 WE
4.	2. Änd. zum Bplan Nr. 355 „Sportanlagen Groß Fullen“	85 WE

4. Summen der in Anspruch genommenen und noch verfügbaren Werteinheiten

Gesamtgröße gem. Ziffer 2	**62.125 WE**
in Anspruch genommen gem. Ziffer 3	**46.918 WE**
noch verfügbare Werteinheiten	**15.207 WE**

Stand: 12.07.2022
Stadt Meppen
Fachbereich Planung
gez. Giese, Dipl. Geogr.