

# Stadt Meppen

## Landkreis Emsland



---

### B E G R Ü N D U N G

---

**zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.1**

**der Stadt Meppen**

**Baugebiet: „Deichstraße“**

**-vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB-**

---

Stand: Satzung Juni 2016

Beglaubigte Abschrift  
Die Übereinstimmung dieser Kopie mit  
der Urschrift wird hiermit beglaubigt.  
Meppen, den \_\_\_\_\_  
Stadt Meppen  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Plangebiet.....	3
2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3. Planungskonzept .....	4
4. Schall- und Immissionsschutz .....	5
5. Eingriff in Natur und Landschaft.....	5
6. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen, Oberflächenwasser, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung .....	5
7. Altlasten, Rüstungsaltlasten.....	5
8. Beteiligungsverfahren .....	6
9. Hinweise.....	8
10. Verfahrensvermerke.....	9



## **2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31.1 setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung ein allgemeines Wohngebiet fest.

In dem Bebauungsplan fehlen in dem Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung Festsetzungen zur Sockelhöhe und zur Traufhöhe. Aufgrund von Bauabsichten für das Grundstück Deichstraße 18 mit einer geplanten massiven Bebauung unter Ausnutzung der Regelungslücken ist der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst worden, um diese Regelungslücken schließen zu können.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.1 sieht daher die Festsetzung einer Sockelhöhe und einer Traufhöhe sowie die Übernahme der Firsthöhe in Anlehnung an die Festsetzungen auf den benachbarten Grundstücken vor.

Da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für die Fläche des Plangebiets eine Wohnbaufläche dar. Da die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird, ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.1 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **3. Planungskonzept**

Wie bereits unter Ziffer 2 ausgeführt, ist die Festsetzung einer Sockelhöhe und einer Traufhöhe das Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Mit der Festsetzung der Sockelhöhe und der Traufhöhe in Verbindung mit der Übernahme der Firsthöhe aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan soll das städtebauliche Ziel einer homogenen Bebauung ohne eine zu massive Ausnutzung der Baugrundstücke und damit rahmensprengender Bebauung durch eingegrabene Wohngeschosse und überdimensionierte Staffelgeschosse erreicht werden. In der Umgebungsbebauung sind entsprechende Festsetzungen zu Sockel-, Trauf- und Firsthöhen bereits Bestandteil des Bebauungsplanes. Die geplanten Höhenfestsetzungen erlauben eine Bebauung, die sich harmonisch in die vorhandene Baustruktur einfügt. Mit der Schließung dieser Regelungslücke werden die städtebaulichen Ziele des Ursprungsbebauungsplanes konkretisiert und gesichert.

Die beschriebene Änderung passt sich in das städtebauliche Gesamtkonzept ein. Weitergehende Festsetzungen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht getroffen. Über die Änderungen hinaus gelten die bisherigen Aussagen aus der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes fort.

#### **4. Schall- und Immissionsschutz**

Belange des Schall- und Immissionsschutzes werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nur unwesentlich berührt.

#### **5. 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. Da in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Grundflächen- und Geschossflächenzahl nicht geändert werden, ist kein zusätzlicher Eingriff zu erwarten.

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

#### **6. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen, Oberflächenwasser, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung**

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.1 werden Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu berücksichtigen. Erdbauarbeiten in Leitungsnähe sind in Absprache mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen mit äußerster Vorsicht durchzuführen. Falls erforderlich, sind neue Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

#### **7. Altlasten, Rüstungsaltposten**

Die Fläche des Plangebietes liegt in der Meppener Innenstadt und ist bereits bebaut. Altlasten und Rüstungsaltposten sind weder im Bereich des Plangebietes noch in unmittelbarer Nähe bekannt.

## 8. Beteiligungsverfahren

Das Beteiligungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.05.2016 bis zum 03.06.2016.

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

Die EWE NETZ GmbH gibt bekannt, dass sich in dem Plangebiet Gasverteilungsleitungen und Leerrohrsysteme der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen befinden. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Die EWE Netz weist ausdrücklich darauf hin, dass die Lage der Leitungen und Kabel sich durch Bodenabtragungen, Bodenbewegungen, Aufschüttungen oder andere Maßnahmen nachträglich verändern können. Es besteht daher die Pflicht, die genaue Tiefe und Lage durch Querschläge, Suchschlitze o. ä. festzustellen. Vorausgesetzt, die vorhandenen Versorgungsleitungen und Anlagen sowie die Hinweise werden berücksichtigt, bestehen seitens der EWE NETZ GmbH keine Bedenken gegen das oben genannte Vorhaben. Die EWE Netz bittet darum auch in die weiteren Planungen einbezogen und frühzeitig beteiligt zu werden. Sollten Anpassungen der Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben der Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt. Mit dem Schreiben ist ein Bestandsplan der EWE Netz im Maßstab 1:1000 beigelegt.

Abwägung: In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.1 werden lediglich Festsetzungen zur Sockel-, Trauf- und Firsthöhe getroffen. Festsetzungen, die Auswirkungen auf die Versorgungsanlagen der EWE Netz GmbH haben könnten, sind nicht Bestandteil der Änderung. Die Anregungen können daher nicht berücksichtigt werden.

Die Westnetz GmbH teilt mit, dass der o. g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf Versorgungseinrichtungen durchgesehen wurde. Gegen die Verwirklichung bestehen seitens der Westnetz keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Ausführungen beachtet werden. Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen wird durch Planauszüge mitgeteilt. Der

Netzbezirk Meppen (Tel. 05931/ 88559-3760) ist nach vorheriger Rücksprache gern bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen. Vorsorglich macht die Westnetz darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behält die Westnetz sich unter Hinweis auf die §§ 13,30,31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. Es wird darum gebeten die späteren Grundstückseigentümer bei den vorgesehenen Maßnahmen auf die vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen. Im Übrigen sind die früheren Stellungnahmen zum o.g. Bebauungsplan und zu den Änderungen weiterhin maßgebend. Die Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag der RWE Deutschland AG als Eigentümerin der Anlagen.

Abwägung: In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.1 werden lediglich Festsetzungen zur Sockel-, Trauf- und Firsthöhe getroffen. Festsetzungen, die Auswirkungen auf die Versorgungsanlagen der Westnetz Netz GmbH haben könnten, sind nicht Bestandteil der Änderung. Die Anregungen können daher nicht berücksichtigt werden.

Aus der öffentlichen Auslegung sind folgende Anregungen vorgetragen und abgewogen worden.

Ein Anwohner macht Einwendungen geltend, falls eine höhere Sockel- und Traufhöhe als am Objekt Deichort 25 festgesetzt wird.

Abwägung: In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.1 werden Festsetzungen zur Sockel-, Trauf- und Firsthöhe getroffen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan fehlen in dem Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung Festsetzungen zur Sockelhöhe und zur Traufhöhe. Aufgrund von Bauabsichten für das Grundstück Deichstraße 18 mit einer geplanten massiven Bebauung unter Ausnutzung der Regelungslücken ist der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst worden, um diese Regelungslücken schließen zu können. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.1 sieht daher die Festsetzung einer Sockelhöhe und einer Traufhöhe sowie die Übernahme der Firsthöhe in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf den benachbarten Grundstücken, so auch das Grundstück Deichort 25, vor. In der weiteren Umgebungsbebauung sind entsprechende Festsetzungen zu Sockel-, Trauf- und Firsthöhen bereits Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit der Festsetzung der Sockelhöhe und der Traufhöhe in Verbindung mit der Übernahme der Firsthöhe aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan soll das städtebauliche Ziel einer homogenen Bebauung ohne eine zu massive Ausnutzung der Baugrundstücke und damit rahmensprengender Bebauung durch eingegrabene Wohngeschosse und überdimensionierte Staffelgeschos-

se erreicht werden. Die Höhenfestsetzungen erlauben eine Bebauung, die sich harmonisch in die vorhandene Baustruktur einfügt. Mit der Schließung dieser Regelungslücke werden die städtebaulichen Ziele des Ursprungsbebauungsplanes konkretisiert und gesichert.

## **9. Hinweise**

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

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

## 10. Verfahrensvermerke

Aufgestellt:  
Stadt Meppen  
- Fachbereich Planung -  
Meppen, den 17.06.2016

gez. Giese  
.....  
(Diplomgeograf)

Der Rat der Stadt Meppen hat am 16.06.2016 die vorstehende Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.1 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Meppen, den 17.06.2016

Stadt Meppen

L.S.

gez. Ostermann  
.....  
Bürgermeister i.V.