



Stadt Meppen
Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 38.1
der Stadt Meppen

**Baugebiet: „Esters Hof“
nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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, Klimaschutz.....	7
5. Natur und Landschaft	8
6. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen, Oberflächenwasser, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung.....	8
7. Altlasten, Rüstungsaltlasten	10
8. Beteiligungsverfahren.....	11
9. Hinweise	15
10. Städtebauliche Werte	16

Teil II Verfahrensbegleitende Angaben

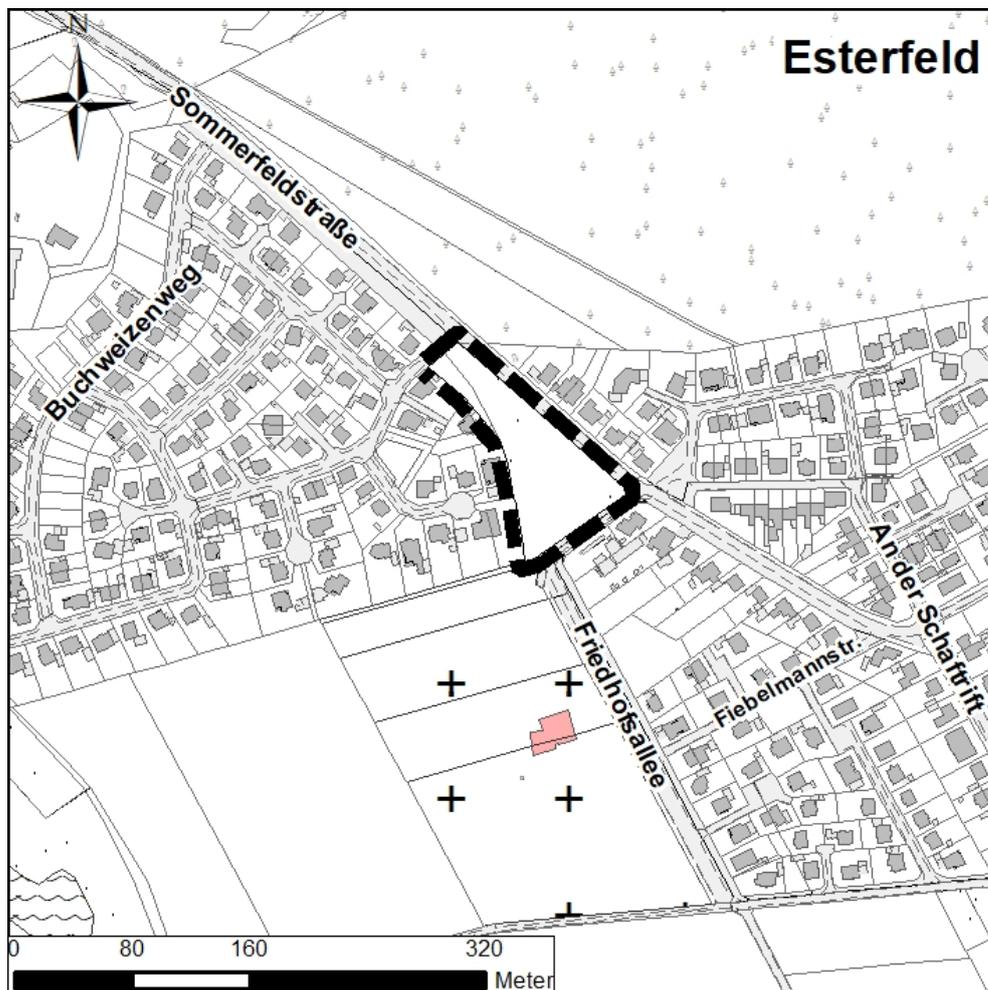
Anlage: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38.1

Teil I- Begründung

1. Plangebiet

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38.1 umfasst eine rd. 6.615 m² große Fläche im Stadtteil Esterfeld westlich der Sommerfeldstraße, südlich des Lupinenwegs und nördlich der Zufahrt zum Friedhof Esterfeld.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38.1 ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich, in dem das Plangebiet durch eine schwarz gestrichelte Umrandung gekennzeichnet ist.



Als Kartenunterlage für den Bebauungsplan wird eine Planunterlage auf der Grundlage der (ALKIS) im Maßstab 1:1.000 verwendet.

2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet im Stadtteil Esterfeld westlich der Sommerfeldstraße, südlich des Lupinewegs und nördlich der Zufahrt zum Friedhof Esterfeld liegt derzeit brach und wird nicht genutzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38.1 ist im Plangebiet eine Straßenverkehrsfläche, eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz, am westlichen Plangebietsrand eine öffentliche Grünfläche sowie ein Teilstück eines allgemeinen Wohngebiets festgesetzt (siehe Anlage). Die Straßenverkehrsfläche sollte das Wohngebiet „Esters Hof“ mit der Weiterführung über die Friedhofsallee nach Süden an die L 47 anbinden. Der Parkplatz war als Ersatz für die dann wegfallenden Stellplätze an der Friedhofsallee vorgesehen. Die öffentliche Grünfläche sollte dann als Abschirmung zur Verkehrsfläche dienen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.3 und damit dem Wegfall dieser geplanten Anbindung sowie dem geplanten Ausbau des Knotens L 47/An der Schaftrift/Frankenweg sind diese Festsetzungen nicht mehr erforderlich.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38.1 sollen nun stattdessen dringend benötigte Baugrundstücke analog der umliegenden Wohnbebauung ermöglicht werden.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt in der vorliegenden Änderung ca. 2.572 m² (Nettobauland WA: 6.429 m² x GRZ 0,4 = 2.572 m²). Damit liegt die Grundfläche unter der zulässigen Grenze von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Durch die Bebauungsplanaufstellung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Bebauungsplanänderung beeinträchtigt keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Die Bebauungsplanänderung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Folglich sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für die Fläche des Plangebiets eine Wohnbaufläche und teilweise eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße dar. Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes im Rahmen einer Berichtigung an die vorliegende Bebauungsplanänderung angepasst.

3. Planungskonzept

Wie bereits unter Ziffer 2 ausgeführt, ist die Schaffung dringend benötigte Baugrundstücke analog der umliegenden Wohnbebauung Ziel dieser Planung. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Nutzungsanforderungen im WA auf 0,4 festgesetzt. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird eine dem Charakter der Umgebung entsprechende Bebauung ermöglicht. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauherren die erforderliche Gestaltungsfreiheit bei der Nutzung der Baugrundstücke.

Die Traufhöhe der Gebäude (= Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, wird für die Hauptbaukörper im WA auf maximal 3,90 m festgesetzt. Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nicht für Erker und Frontspieße. Auf einer Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite darf die Traufhöhe im WA um maximal 1,00 m über- oder unterschritten werden. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,50 m und nicht weniger als 0,20 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, betragen. Diese Höhenfestsetzungen gewährleisten eine adäquate und flächensparende Ausnutzung der Baugrundstücke und stellen zugleich sicher, dass die benachbarten Wohngrundstücke durch die Festsetzungen keine Beeinträchtigungen ihrer Wohnqualität erfahren.

Die Zahl der Wohneinheiten wird im WA auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und auf max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt. Die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten erfolgt aufgrund des beabsichtigten Charakters des Gebietes als stadtnahe Einfamilienhaussiedlung. Falls die Anzahl der Wohneinheiten nicht festgesetzt wird, besteht die Gefahr, dass die Baugrundstücke maximal ausgenutzt werden und durch die erhöhte Anzahl der Wohnungen und dem damit zusammenhängenden Pkw-Verkehr mit den erforderlichen Stellplätzen Unruhe in das Gebiet gebracht wird.

Im Bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gemäß § 12 BauNVO unzulässig. Vordere Grundstücksgrenze ist bei Eckgrundstücken die Seite des Haupteingangsbereiches. Bei Grundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen müssen Nebenanlagen sowie Garagen und Carports, sofern sie an der Grenze zu diesen seitlichen öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Die Wand zur öffentlichen Verkehrsfläche ist dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass der Vorgartenbereich nicht durch bauliche Anlagen zugestellt wird und eine aufgelockerte, offene Bebauung entsteht. Zudem ist es aus Sicherheitsgründen erforderlich, dass sich zwischen Garagen/Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche eine ausreichende Aufstellfläche für Pkw für eine sichere Zu- und Abfahrt befindet.

Je 200 m² neu ausgewiesener Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch neue gleicher Art zu ersetzen. Mit dieser Festsetzung wird eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht.

Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen. Das auf den Privatgrundstücken anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser ist richtliniengemäß zu versickern. Die befestigten Außenflächen der Wohnbaugrundstücke sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Fläche selbst oder im unbefestigten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist.

Je Grundstück ist eine Zufahrt in einer max. Breite von 4,0 m zulässig. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass ein Großteil der vorderen Grundstücksgrenze durch Zufahrten versiegelt wird.

Für die Hauptgebäude im WA werden Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer festgesetzt. Die Dachneigung von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern wird im WA auf 38° bis 52° festgesetzt. Die Dachneigung bei zweiseitig geneigten Pultdächern wird im WA auf 25° bis 45° und bei einseitig geneigten Pultdächern auf 10° bis 20° festgesetzt. Bei zweiseitig geneigten Pultdächern müssen die Dachflächen gegeneinander geneigt und in der Höhe versetzt sein. Dabei darf der sichtbare Wandanteil zwischen Oberkante Dachhaut des unteren Daches und der Unterkante Dachhaut des Oberen Daches mindestens 1,0 m und maximal 1,5 m betragen. Dies gilt nicht für eingeschossige Anbauten mit nicht mehr als 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes. Als Dacheindeckung sind ebenfalls Solaranlagen (Sonnenskollektoren und Photovoltaikanlagen) zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird den Bauherren eine große Spannweite an Gestaltungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur in der Umgebung eröffnet.

Soweit Grundstückseinfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen sind, sind ausschließlich geschnittene Laubholzhecken, Ziegelmauern oder Holzzäune mit vertikaler Gliederung (Staketzaun) zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 0,60 m nicht unter- und 1,10 m nicht überschreiten. Einfriedungen gegen alle öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen müssen als Laubholzhecken ausgebildet werden. Die sonstigen Randbegrenzungen zu anderen privaten Grundstücksflächen müssen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen angelegt werden. Für Einfriedungen gegen alle öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen können transparente Zäune zugelassen werden, wenn sie ausschließlich zum Schutz der Laubholzhecken errichtet werden. Mit diesen Festsetzungen soll den Eigentümern die Möglichkeit zur Einfriedung der Baugrundstücke gegeben werden, ohne dass das Baugebiet in der Erscheinung durch hohe Einfriedungen mit z. B. Stabgitterzäunen mit Kunststoffverkleidung oder ähnlichen Materialien verunstaltet wirkt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) sind als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/ oder Folienabdeckungen sowie Kunstrasen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die notwendigen Zuwegungen. Die Zuwegungen zu den Grundstücken dürfen insgesamt eine Breite von max. 6 m nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen soll zum Erscheinungsbild eines Wohngebietes und somit auch zur Lebensqualität der Menschen beigetragen werden. Den Vorgärten als private Freiflächen ist eine besondere Bedeutung für die Wirkung des Freiraums zuzusprechen. Neben gestalteri-

schen Ansprüchen an das Erscheinungsbild des Wohnumfeldes wirken sich Stein- und Schottergärten negativ auf die ökologische Vielfalt und das Ortsklima aus. Diese ökologisch nahezu wertlosen Flächen bieten u.a. kaum Lebensraum für Bienen und Insekten. Die aufgeheizten Steine haben zudem einen negativen Einfluss auf das Ortsklima. Die Stadt Meppen will mit der Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen den zunehmenden Trend zu Stein- oder Schottergärten für ihr Stadtgebiet eindämmen. Damit fördert die Stadt ein ökologisches sowie für das menschliche Wohlbefinden gesundes Wohnumfeld.

4. Schall- und Immissionsschutz, Klimaschutz

Belange des Schall- und Immissionsschutzes werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt. Der Verkehrslärm der östlich gelegenen Sommerfeldstraße ist bei der Planung berücksichtigt worden. Die Verkehrsbelastung auf der Sommerfeldstraße, die während der Aufstellung des Verkehrsentwicklungsplanes ermittelt wurde, ist auch in der Prognosebelastung für das Jahr 2025 nicht so hoch, als dass eine schalltechnische Untersuchung erforderlich wird. Ausgeprägte Auswirkungen auf das Plangebiet sowie wesentliche verkehrliche Mehrbelastungen durch die geplanten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Sonstige Einschränkungen für das Plangebiet aufgrund anderweitiger Immissionen sind nicht bekannt. Die Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt. Gewerbe- und Industriebetriebe sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Klimaschutz

Der Klimaschutz ist eine der großen Herausforderungen des 21. Jahrhunderts. Auf der Basis des von der Stadt Meppen im Jahre 2009/2010 erarbeiteten Leitbildes 2020 ist unter dem Oberbegriff „Modellstadt Klimaschutz und regenerative Energien“ die Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes angeregt worden. Mit Stand vom 31.10.2012 liegt sowohl das „Integrierte Kommunale Klimaschutzkonzept“ als auch das „Klimaschutzteilkonzept zur Erschließung der Erneuerbaren-Energien-Potenziale“ für das Gebiet der Stadt Meppen jeweils vor. Das Konzept gibt u. a. Handlungsempfehlungen für eine „Innovative Stadtentwicklung“, die bei jeder Bauleitplanung zu prüfen sind. Im Vorfeld der Planung ist bereits festgestellt worden, dass die Fläche weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Gebiet liegt, das für den Hochwasserschutz von Bedeutung ist. Es handelt sich um eine brachliegende Fläche innerhalb eines bebauten Bereiches. Eine zielgerichtete Bauleitplanung kann auch zum Klimaschutz beitragen und es können orientiert am Baugesetzbuch schwerpunktmäßig folgende bauleitplanerische Handlungsziele und -möglichkeiten genannt werden:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und Entwicklung/Verdichtung der Innenflächen
- Sicherung und Schaffung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen
- Durchgrünung von Siedlungen durch CO²-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern, Hecken oder Ähnliches
- Gebäude- und energieeinsparungsbezogene Maßnahmen durch eine lagemäßig effektive Ausrichtung der Gebäude und die Nutzung erneuerbarer Energien.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Handlungsziele wie folgt:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Ausweisung von Wohnbaugrundstücken in integrierter Lage
- Sicherung der vorhandenen Infrastruktur durch bedarfsbezogene Baugrundstücke
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken
- eine offene lockere Bebauung, die die Zufuhr und Durchströmung von Frisch- und Kaltluft durch das Baugebiet ermöglicht
- Möglichkeiten der effektiven Ausrichtung der Gebäude durch Verzicht auf die Festlegung einer Firstrichtung
- Nutzungsmöglichkeiten erneuerbarer Energien und des anfallenden Oberflächenwassers als Brauchwasser.

Darüber hinaus hat jeder Bauherr durch einen entsprechenden Gebäudegrundriss, Auswahl der Baustoffe und Materialien vielfältige Möglichkeiten zum Klimaschutz beizutragen. Auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene sind lediglich die in § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) genannten Festsetzungsmöglichkeiten gegeben, weiter gehende Festsetzungen sind nicht möglich.

5. Natur und Landschaft

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig; eine Kompensation ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet stellt sich momentan als ungenutzte Brachfläche dar. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38.1 ist im Plangebiet eine Straßenverkehrsfläche, eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz, am westlichen Plangebietsrand eine öffentliche Grünfläche sowie ein Teilstück eines allgemeinen Wohngebietes (siehe Anlage) festgesetzt. Das Plangebiet wird über die Sommerfeldstraße erschlossen.

Für streng oder besonders geschützte Arten gilt gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein Tötungs- und Verletzungsverbot. So ist während der Erschließungsarbeiten sowie bei der anschließenden Umsetzung der Einzelbauvorhaben zu prüfen, ob streng oder besonders Arten beeinträchtigt werden können.

Mit diesen Maßnahmen wird dem Natur- und Artenschutz im Plangebiet Rechnung getragen.

6. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikations-einrichtungen, Oberflächenwasser, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Das Plangebiet ist über die Sommerfeldstraße erschlossen. Ein Teil des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA wird über eine Stichstraße erschlossen. In den Verkehrsflä-

chen bzw. den Seitenräumen sind die Kanäle und Leitungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen untergebracht bzw. unterzubringen.

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung, die durch die Stadtwerke Meppen erfolgt, anzuschließen.

Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Meppen anzuschließen.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Westnetz GmbH. Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie und Gas wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Die späteren Grundstückseigentümer haben sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Westnetz GmbH in Verbindung setzen und ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Die erforderlichen Maßnahmen werden dann festgelegt. Mindestens acht Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen in diesem Baugebiet wird um eine entsprechende Mitteilung an die Netzplanung gebeten, damit das Versorgungsnetz geplant und entsprechend disponiert werden kann. Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen sind den Auszügen aus dem Planwerk (Netzdaten Strom, Netzdaten Gas) zu entnehmen. Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Die Westnetz GmbH übernimmt keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Im Hinblick auf einen auch künftig erforderlichen sicheren Betrieb der Versorgungseinrichtungen sowie zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind Anpflanzungen sowie alle Erdarbeiten einschließlich Geländeaufhöhungen und -abtragungen im Näherungsbereich der Versorgungsleitungen zwingend mit der Westnetz GmbH abzustimmen. 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. Vorhandene und neue Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt bei Bedarf durch den zuständigen Telekommunikationsträger. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes einerseits und für die ggf. notwendige Änderung bzw. Verlegung vorhandener Telekommunikationslinien im Plangebiet andererseits ist rechtzeitig vor Baubeginn der zuständige Telekommunikationsträger zwecks Einleitung der erforderlichen Maßnahmen zu kontaktieren.

Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu

den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Rahmen der Erschließung des Plangebietes unterirdisch zu verlegen.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen stehen für die Verlegung der Kabel und Leitungen zur Verfügung.

Im Zuge der Bebauungsplanrealisierung ist frühzeitig mit den Versorgungsunternehmen Kontakt aufzunehmen, damit insbesondere die Verkabelung und die Leitungsverlegung rechtzeitig geplant und koordiniert werden kann. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Leitungen Rücksicht zu nehmen. Schachtarbeiten in der Nähe von Leitungen sind von Hand auszuführen. Eventuell erforderliche Verlegungen der Versorgungseinrichtungen sind rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abzusprechen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser ist richtliniengemäß zu versickern. Die befestigten Außenflächen der Baugrundstücke sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Fläche selbst oder im unbefestigten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

7. Altlasten, Rüstungsaltlasten

Die Fläche des Plangebietes liegt am westlichen Rand des Meppener Stadtteils Esterfeld und liegt zurzeit brach. Altlasten sind weder im Bereich des Plangebietes noch in unmittelbarer Nähe bekannt. Die Dokumentation –Altablagerungen – des Landkreises Emsland enthält diesbezüglich auch keine Hinweise.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben worden. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird im südwestlichen Bereich des Plangebietes eine Kampfmittelbelastung vermutet. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes wird eine Sondierung und, falls erforderlich, eine Kampfmittelräumung durchgeführt. Sollten bei Erdarbeiten weitere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN -Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

8. Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB fand im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 23.11.2021 bis zum 23.12.2021 im Bauamt der Stadt Meppen statt. Anregungen wurden keine vorgetragen.

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 22.02.2022 bis zum 25.03.2022 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Parallelverfahren. Es sind Hinweise und Anregungen, die wie folgt abgewogen wurden und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung einfließen.

Gegen die Verwirklichung bestehen seitens der Westnetz GmbH grundsätzlich keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Ausführungen berücksichtigt werden. Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie und Gas wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist von der Westnetz GmbH zzt. noch nicht zu übersehen. Es wird gebeten zu veranlassen, dass sich die späteren Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn mit der Westnetz GmbH in Verbindung setzen und ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Die erforderlichen Maßnahmen werden dann festgelegt. Mindestens acht Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen in diesem Baugebiet wird um eine entsprechende Mitteilung an die Netzplanung (Hr. Robert Fehnker, T +49 5931 88559 3720) gebeten, damit das Versorgungsnetz geplan und entsprechend disponiert werden kann. Falls bei Erschließung dieses Baugebietes auch eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, wird die Stadt Meppen gebeten, die Westnetz GmbH rechtzeitig darüber zu informieren, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und für die Straßenbeleuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen sind den Auszügen aus dem Planwerk (Netzdaten Strom, Netzdaten Gas) zu entnehmen. Der Netzbezirk Meppen (Tel. 05931-88559-3760) ist nach vorheriger Rücksprache gern bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen. Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Die Westnetz GmbH übernimmt keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Im Hinblick auf einen auch künftig erforderlichen sicheren Betrieb der Versorgungseinrichtungen sowie zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind Anpflanzungen sowie alle Erdarbeiten einschließlich Geländeaufhöhungen und -abtragungen im Näherungsbereich der Versorgungsleitungen zwingend mit der Westnetz GmbH abzustimmen. 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. Vorhandene und neue Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Abwägung: Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind bei der Erschließung des Plangebietes und der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten. Die vorhandene Stromtrasse im westlichen Bereich des Plangebietes ist umzuverlegen. Am östlichen Plangebietsrand wird die öffentliche Verkehrsfläche verbreitert, um die vorhandene Kabeltrasse im Straßenseitenraum unterzubringen.

Die Stadtwerke Meppen bitten darum, Folgendes in die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 6 aufzunehmen: „Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Meppen anzuschließen.“

Abwägung. Der Anregung wird gefolgt, die Begründung entsprechend ergänzt.

Die Telekom GmbH wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Wir bitten Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:

„Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“

Es wird gebeten, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und die Telekom zu der Baubesprechung mit den Versor-

gungsbetrieben einzuladen. Die Telekom ist dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen wird gebeten, die Telekom erneut zu beteiligen.

Abwägung: Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind bei der Erschließung des Plangebietes und der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

Der Landkreis Emsland -Abfallwirtschaft- gibt zu den Planungsunterlagen folgenden Hinweis:

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig. Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i. d. R. ≤ 80 m) nicht überschreiten.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt, die Hinweise und die Begründung werden entsprechend ergänzt. Die Müllbehälter können an den Abfuhrtagen im Straßenseitenraum abgestellt werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag an TDRN.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass der Vodafone GmbH ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setze man sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com. Ein Erschließungsplan des Gebietes ist der Kostenanfrage beizulegen.

Abwägung: Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind bei der Erschließung des Plangebietes und der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

Der LGLN, Hannover -Kampfmittelbeseitigungsdienst- hat die derzeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet.

Fläche A: Empfehlung: Sondierung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird auf eine Kampfmittelbelastung vermutet (Splittergraben). Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Fläche B: Empfehlung: Kein Handlungsbedarf: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Abwägung: Die Anregungen werden berücksichtigt. Es wird im Rahmen der Erschließung des Plangebietes eine Kampfmittelsondierung auf den betroffenen Flächen und, falls erforderlich, eine Kampfmittelräumung durchgeführt. Die Hinweise und die Begründung werden entsprechend ergänzt.

Während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 22. Februar 2022 bis zum 25. März 2022 wurden keine Anregungen vorgetragen.

Aufgrund der Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche an vorhandene Versorgungsleitungen sowie der ergänzenden Aufnahme einer Festsetzung zur Gestaltung der Vorgärten wird eine Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Grundzüge der Planung sind durch diese Änderungen nicht betroffen. Der geänderte Plan ist gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB aufgrund der Anpassung erneut auszulegen und den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur erneuten Stellungnahme vorzulegen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf 14 Tage verkürzt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Das erneute Beteiligungsverfahren hat in der Zeit vom 19.07.2022 bis zum 02.08.2022 durch eine verkürzte öffentliche Auslegung stattgefunden. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt im Parallelverfahren. Es sind Hinweise und Anregungen, die wie folgt abgewogen wurden und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung einfließen.

Die Westnetz GmbH hat ihre Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut vorgetragen.

Abwägung. Abwägung nicht erforderlich.

Der Landkreis Emsland -Städtebau- gibt folgenden Hinweis: In Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass je Grundstück eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig ist. In Ziffer 3 der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wird festgesetzt, dass die Zuwegungen zu den Grundstücken insgesamt eine Breite von max. 6 m nicht überschreiten dürfen. Dieser Widerspruch ist aufzulösen.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Die maximale Breite der Zufahrt wird entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 8 auf 4 m Breite festgesetzt. Die gestalterische Festsetzung Nr. 3 wird entsprechend geändert.

Aus der erneuten öffentlichen Auslegung liegen keine Anregungen vor.

9. Hinweise

Widmungsverfügung

Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird gem. § 6 Abs.5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.

Einziehungsverfügung

Für die bisher dem öffentlichen Verkehr gewidmete öffentliche Verkehrsfläche wird gem. § 8 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Einziehung mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes eintritt.

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 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.

Oberflächenentwässerung

Das gebietliche unbelastete Oberflächenwasser der Dach- und Terrassenflächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen soll dezentral zur Versickerung gebracht werden. Zur Gewährleistung des ausreichenden Versickerungsvolumens bei Oberflächenwasserspitzen werden grundstücksbezogen zusätzliche Rückhalteanlagen empfohlen (z.B. Zisterne, Wasserbecken).

Schießlärm

Das Plangebiet befindet sich ca. 4 km südwestlich des Schießgeländes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition (WTD 91). Von dem dortigen Erprobungsbetrieb 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 geltend ge-

macht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schutzmaßnahmen zu begegnen.

Kampfmittel

Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird im südwestlichen Bereich des Plangebietes eine Kampfmittelbelastung vermutet. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes wird eine Sondierung und, falls erforderlich, eine Kampfmittelräumung durchgeführt. Sollten bei Erdarbeiten weitere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN -Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

Abfallbeseitigung

Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

10. Städtebauliche Werte

Allgemeine Werte:

Gesamtgröße des Plangebietes:	ca. 6.615 m ²	(100 %)
Nettobauland (WA)	ca. 6.137 m ²	(92,8 %)
Straßenverkehrsfläche	ca. 478 m ²	(7,2 %)

Teil II - Verfahrensvermerke

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38.1 beschlossen.

Meppen, den 14.10.2022

Stadt Meppen

(L.S.) gez. Knurbein
(Bürgermeister)

Anlage

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

