



Stadt Meppen
Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG

**zur 4. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 91.3**

der Stadt Meppen,

Baugebiet: „Helter Damm - Süd“

-mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung-

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stand: Satzung

Dezember 2022

Teil I Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet	3
2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3. Planungskonzept	4
4. Schall- und Immissionsschutz	6
5. Klimaschutz	6
6. Eingriff in Natur und Landschaft.....	7
7. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen, Oberflächenwasser, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung.....	8
8. Altlasten, Rüstungsaltlasten	10
9. Beteiligungsverfahren.....	10
10. Hinweise	12
11. Städtebauliche Werte	14

Teil II Verfahrensbegleitende Angaben

Anlagen

— Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 91.3

Teil I- Begründung

1. Plangebiet

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91.3 umfasst eine rund 763 m² große Fläche im Meppener Stadtteil Helter Damm/Feldkamp östlich der Feiningerstraße an der Straße Pechsteinhof.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91.3 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 (AL-KIS) im Maßstab 1 : 1.000 verwendet.

2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 91.3 der Stadt Meppen ist seit dem 31.05.1996 rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 91.3 setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes an der Straße „Pechsteinhof“ ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest (siehe Anlage). Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst nur den nördlichen Teil des Plangebiets der Bebauungsplanänderung.

Der Stadt Meppen liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91.3, Baugebiet: „Helter Damm - Süd“ vor. Die Antragsteller beabsichtigen, das vorhandene Wohngebäude um eine Einliegerwohnung zu erweitern. Dafür ist die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nach Süden zu verlängern.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Vorrang der Innenentwicklung wird daher der Bebauungsplan geändert. Weitere Bauflächen sind durch das Bebauungsplanänderungsverfahren nicht berührt. Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für die Fläche des Plangebiets eine Wohnbaufläche dar. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91.3 ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

3. Planungskonzept

Wie bereits unter Ziffer 2 ausgeführt, ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauN-VO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,3 sowie die Festsetzung von maximal einem zulässigen Vollgeschoss werden ebenfalls übernommen. Das durch Baugrenzen festgesetzte Baufeld wird nach Süden verlängert, um die beabsichtigte Erweiterung der Wohnbebauung realisieren zu können.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise. 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 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 um maximal 1,00 m über- oder unterschritten werden. Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nicht für Erker und Frontspieße. Auf einer Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite darf die Traufhöhe um bis zu 1,00 m überschritten werden. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,50 m über der Straße „Pechsteinhof“ gemessen in der Mitte der Straße „Pechsteinhof“ und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, betragen. Die überbaubaren Grundstücksflächen nach Südosten, Südwesten und Westen umschließenden Baugrenzen dürfen als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verglast ist, um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt. Mit den geschilderten Festsetzungen wird dem Charakter der aufgelockerten Umgebungsbebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilien- oder Doppelhäusern entsprochen.

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. Auch diese Festsetzung gewährleistet die Einbindung in die durch offene und aufgelockerte Strukturen geprägte Umgebung unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit mit einer ausreichenden und einsehbaren Pkw-Aufstellfläche auf dem eigenen Grundstück.

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.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 10 % überschritten werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 30 % ist möglich, wenn die über 10 % hinausgehende Überschreitung durch eine Dachbegrünung, Heckenpflanzung oder Fassadenbepflanzung ausgeglichen wird, oder die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserdurchlässig (z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fuganteil, mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o. Ä.) befestigt werden

Mit den folgenden örtlichen Bauvorschriften soll ein einheitliches gestalterisches Konzept im Plangebiet sowie eine ökologische Aufwertung verwirklicht werden. Für die Hauptgebäude im WA wird die Dachneigung auf 20° bis 50° festgesetzt. Dies gilt nicht für eingeschossige Anbauten mit nicht mehr als 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes. Als Dacheindeckung sind ebenfalls Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstückstreifen 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. 4 m nicht überschreiten.

Diese Festsetzungen gewährleisten eine adäquate, flächensparende und die Umgebung berücksichtigende Innenverdichtung des Wohngebietes.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straße Pechsteinhof.

Die beschriebenen Änderungen passen sich in die Umgebungsbebauung 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 nicht berührt.

5. 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 einen kleinen Teilbereich des Wohngebietes Helter Damm - Süd an der Straße „Pechsteinhof“. 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
- 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

- _ Verbot von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/ oder Folienabdeckungen sowie Kunstrasen im Vorgartenbereich
- _ Nutzungsmöglichkeiten erneuerbarer Energien und des anfallenden Oberflächenwassers als Brauchwasser.

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

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 des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 91.3 und der vorliegenden 4. Änderung zeigt sich, dass durch die Änderung kein zusätzlicher Eingriff zu erwarten ist:

	Bebauungsplan Nr. 91.3	4. Änderung
Gesamtgröße des Plangebietes:	763 m ²	763 m ²
Nettobauland (WA):	763 m ²	763 m ²

Für das Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet) ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, d. h. das 30 % der Grundstücksfläche überbaut bzw. versiegelt werden können. Da sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung in der Größe im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 91.3 nicht geändert haben, kann von einer Gegenüberstellung der geplanten Nutzungen abgesehen werden.

Durch die Planung wird daher kein zusätzlicher Eingriff verursacht.

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 Telekommunikations-einrichtungen, Oberflächenwasser, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91.3 werden Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu berücksichtigen.

Das Plangebietes ist an die zentrale Wasserversorgung, die durch die Stadtwerke Meppen erfolgt, angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Meppen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Westnetz GmbH. Im Rahmen der Netzerweiterung zur Erschließung des Baugebietes sind zusätzliche Versorgungseinrichtungen erforderlich. Die Grundstückseigentümer haben sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Westnetz GmbH in Verbindung zu setzen und ihren Leistungsbedarf bekannt zu geben. Die erforderlichen Maßnahmen werden dann festgelegt. Alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, 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. Die Westnetz GmbH übernimmt keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. 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. Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und den Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit dem Netzbezirk Meppen (Tel. 05931 88559 3760) abgestimmt werden. Vorhandene Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Die Gasversorgung erfolgt durch die EWE Netz GmbH. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. 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 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. In diesem Fall sind Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungslei-

tungen 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. Zudem ist die EWE NETZ GmbH zu informieren, 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. Die EWE NETZ GmbH ist 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 verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Die EWE NETZ GmbH stellt eine stets aktuelle Anlagenauskunft über ein modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Informationen über die genaue Art und Lage der zu berücksichtigenden Anlagen sind jederzeit über die Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen> zu erhalten.

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt bei Bedarf durch den zuständigen Telekommunikationsträger. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung 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. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. 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.

In den anliegenden Verkehrsflächen steht eine Trasse für die Verlegung der Kabel und Leitungen zur Verfügung. Die Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.

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.

Das 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 Grundstück gewährleistet ist. Zur

Gewährleistung des ausreichenden Versickerungsvolumens bei Oberflächenwasserspitzen werden grundstücksbezogen zusätzliche Rückhalteanlagen empfohlen (z.B. Zisterne).

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.

8. Altlasten, Rüstungsaltlasten

Die Fläche des Plangebietes liegt inmitten des Wohnbaugebietes Helter Damm - Süd und ist bereits teilweise bebaut. Altlasten sind weder im Bereich des Plangebietes noch in unmittelbarer Nähe bekannt.

Bzgl. einer möglichen Kampfmittelbelastung ist eine Luftbildauswertung beauftragt worden. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht vorzunehmen sind. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN 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 11.10.2022 bis zum 11.11.2022 stattgefunden. Es sind Hinweise und Anregungen eingegangen, die wie folgt abgewogen wurden und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung einfließen.

Die Westnetz GmbH hat keine Bedenken, wenn die folgenden Ausführungen beachtet werden: Im Rahmen der Netzerweiterung zur Erschließung des Baugebietes sind zusätzliche Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist von der Westnetz GmbH zur Zeit noch nicht zu übersehen. Es wird jedoch momentan davon ausgegangen, dass die Westnetz GmbH keine weitere Fläche für eine Transformatorenstation benötigt. Die Stadt Meppen 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. Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen sind den Auszügen aus dem Planwerk (Netzdaten Strom) 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. 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. Die Westnetz GmbH übernimmt keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. 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. Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und den Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit dem Netzbezirk Meppen (Tel. 05931 88559 3760) abgestimmt werden. Vorhandene Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

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

Die Deutsche Telekom GmbH stellt fest, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Bei der Bauausführung 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. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. 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://trassenauskunft-kabel.telekom.de>)

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

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. 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 Versorgungstreifen 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) wird die Stadt Meppen gebeten, die EWE NETZ GmbH in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Zudem ist die EWE NETZ GmbH zu informieren, 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. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Es wird gebeten, die EWE NETZ GmbH auch in die weiteren Planungen ein-

zubeziehen 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 verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Die EWE NETZ GmbH stellt eine stets aktuelle Anlagenauskunft über ein modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Informationen über die genaue Art und Lage der zu berücksichtigenden Anlagen sind jederzeit über die Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen> zu erhalten.

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

Der Landkreis Emsland -Städtebau- weist darauf hin, dass in der Planzeichnung die Grundflächenzahl sowie die Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) mit einem * versehen sind. Es ist unklar, worauf dies bezogen ist. Die Überschrift der textlichen Festsetzung Nr. 7 sollte angepasst werden, da hier Regelungen zur Grundflächenzahl getroffen werden.

Abwägung: Den Anregungen wird gefolgt. Das Sternchen * wird aus der Legende entfernt. Die Überschrift zur Festsetzung Nr. 7 wird angepasst.

Aus der öffentlichen Auslegung liegen keine Anregungen vor.

10. Hinweise

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

Gesetzliche Grundlage

Für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in den jeweils gelten den Fassungen anzuwenden.

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder 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.

Oberflächenentwässerung

Das gebietliche unbelastete Oberflächenwasser der Dach- und Terrassenflächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen soll dezentral zur Versickerung gebracht werden. Zur Ge-

währleistung des ausreichenden Versickerungsvolumens bei Oberflächenwasserspitzen werden grundstücksbezogen zusätzliche Rückhalteanlagen empfohlen (z.B. Zisterne, Wasserbecken).

11. Städtebauliche Werte

Allgemeine Werte:

Gesamtgröße des Plangebietes:	ca. 763 m ²	(100 %)
davon		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 763 m ²	(100 %)

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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 16. Dezember 2022

gez. Giese
(Diplomgeograf)

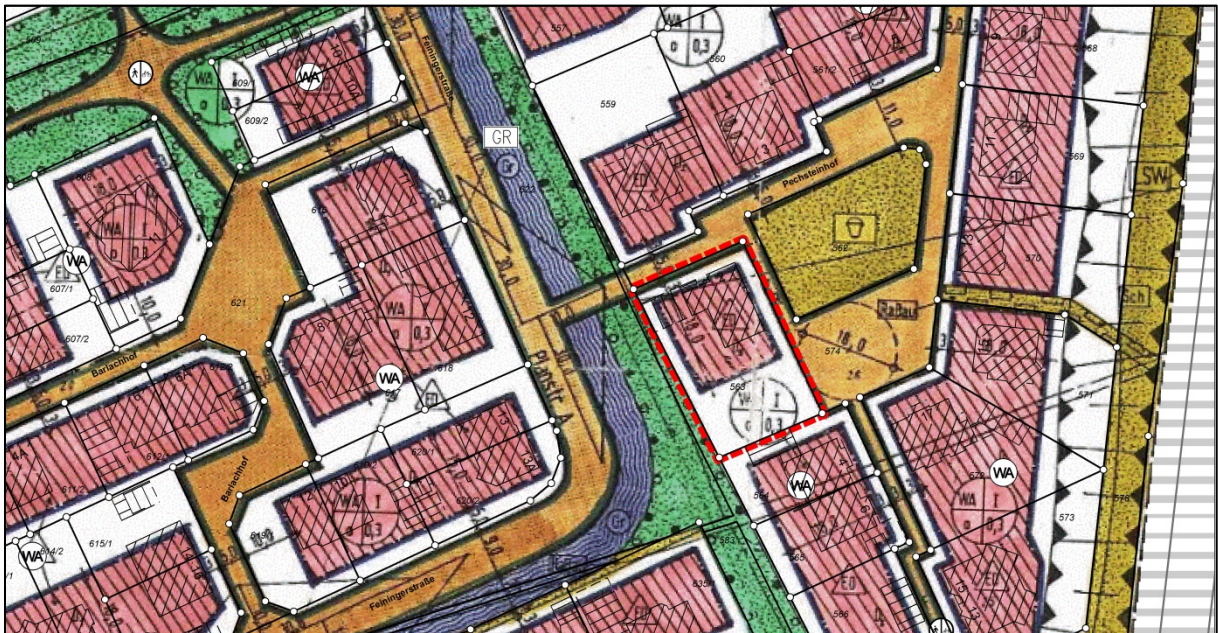
Der Rat der Stadt Meppen hat am 15.12.2022 die vorstehende Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91.3 beschlossen.

Meppen, den 16. Dezember 2022

Stadt Meppen

(L.S.) gez. Knurbein
(Bürgermeister)

Anlage: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 91.3



(ohne Maßstab)