Stadt Meppen

Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG

zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92

der Stadt Meppen,

Baugebiet: „Feldkamp“

-mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung-

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stand: Satzung

Mai 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 13

11. Städtebauliche Werte 15

Teil II Verfahrensbegleitende Angaben

Anlagen

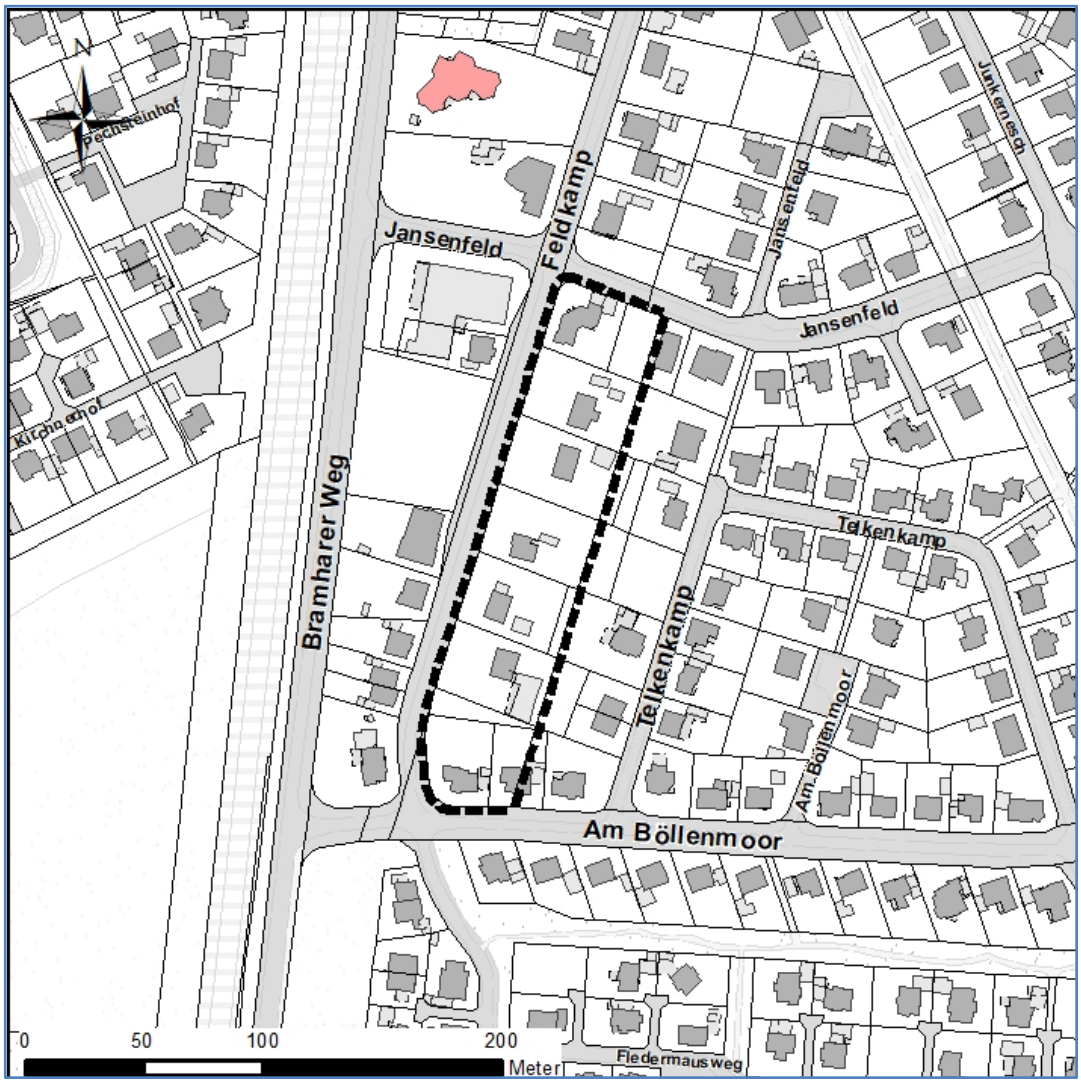
- Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 92

Teil I- Begründung

1. Plangebiet

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 umfasst eine rund 9.725 m² große Fläche im Meppener Stadtteil Helter Damm/Feldkamp nördlich der Straße „Am Böllenmoor“, südlich der Straße „Jansenfeld“ und östlich der Straße „Feldkamp“.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 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

Der Bebauungsplan Nr. 92 der Stadt Meppen ist seit dem 15.02.1984 rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 92 setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest (siehe Anlage).

Der Stadt Meppen liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92, Baugebiet: „Feldkamp“ vor. Es wird beantragt, in dem Bereich östlich der Straße Feldkamp die überbaubare Grundstücksfläche zu verändern, um eine straßenbegleitende Bebauung zu ermöglichen und den rückwärtigen Gartenbereich von Bebauung freizuhalten.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Vorrang der Innenentwicklung wird daher der Bebauungsplan erneut 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

3. Planungskonzept

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

Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 sowie die Festsetzung eines zulässigen Vollgeschosses werden ebenfalls übernommen. Das durch Baugrenzen festgesetzte Baufeld wird geändert. In dem Bereich an der Straße Feldkamp verspringt im rechtkräftigen Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksfläche teilweise und lässt eine straßenbegleitende Bebauung nicht zu (siehe Anlage). In Änderung dieser Festsetzung wird die vordere Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um in dem gesamten Bereich östlich der Straße Feldkamp zwischen den Straßen „Jansenfeld“ und „Am Böllenmoor“ eine Straßenrandbebauung zu ermöglichen, ohne in den baulichen Bestand einzugreifen.

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 3,95 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 Gebäudehöhe (Firsthöhe) ab OK Erdgeschossfußboden wird für Hauptgebäude auf maximal 9,5 m sowie für Hauptgebäude mit einseitig geneigten Pultdächern auf maximal 7,0 m festgesetzt. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,50 m und nicht weniger als 0,20 m über der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, betragen. Die Bau-

grenzen dürfen ausnahmsweise mit vorspringenden Bauteilen (Erker, Windfang usw.) um bis zu 1,0 m, höchstens jedoch um 1 % der Grundstücksfläche überschritten werden. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt. Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke für ein Einzelhaus 450 m² und für eine Doppelhaushälfte 250 m² nicht unterschreiten. 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 (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB). 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 als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser muss oberflächig oder unterirdisch auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Das auf den privaten Flächen anfallende übrige Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken oberflächig zu versickern.

Mit den folgenden örtlichen Bauvorschriften soll ein einheitliches gestalterisches Konzept im Plangebiet verwirklicht werden. Für die Hauptgebäude werden Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer festgesetzt. Die Dachneigung von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern wird auf 38° bis 52° festgesetzt. Die Dachneigung bei zweiseitig geneigten Pultdächern wird 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. Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Dachkante (Ortgang) muss mindestens 1/6 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Zwischen Traufe und Dachgaube bzw. zwischen First und Dachgaube muss die Dachfläche in einer Breite von mindestens 0,80m durchlaufen. Zum Schutz von Klima und Umwelt sind als Dacheindeckung ebenfalls Grasdächer und Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) zulässig; der Anteil der Solardacheindeckung ist auf ausschließlich einer Dachflächenseite beschränkt.

Soweit Grundstückseinfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen sind, sind ausschließlich geschnittene Laubholzhecken oder Holzzäune zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,10 m nicht überschreiten. Diese Höhenbeschränkung gilt auch für Aufwallungen

einschließlich eventueller Zaunanlagen und Bepflanzung. Einfriedungen gegen alle öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen müssen als Laubholzhecken ausgebildet werden. Bei Eckgrundstücken gilt diese Festsetzung nur für die Seite des Haupteingangsbereiches für den Bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze. Die seitlich gelegene Grundstücksfläche zur Verkehrsfläche darf bis in Höhe der vorderen Baugrenze die zulässige Höhe von 1,10 m nur mit geschnittenen Laubholzhecken überschreiten. Ausnahmsweise sind transparente Metallzäune unter der Bedingung zulässig, dass sie begrünt werden. Die Höhenbegrenzungen sind einzuhalten. Diese Festsetzung wird getroffen, um zu verhindern, dass z.B. durch Sichtschutzzäune oder hohe Hecken entlang der Straßen das angestrebte städtebauliche Bild einer ländlichen, dorftypischen Bebauung gestört wird. Zudem werden damit Sichtbehinderungen im Bereich von Einmündungen ausgeschlossen.

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

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straßen „Jansenfeld“, „Feldkamp“ und „Am Böllenmmoor“. Der Bereich der Sichtdreiecke ist zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd von jeglichem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen freizuhalten, z.B. 10,0 m/ 30,0 m.

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 Feldkamp an den Straßen „Jansenfeld“, „Feldkamp“ und „Am Böllenmmoor“. 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
- Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen und „grünen“ Einfriedungen
- 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 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. 92 und der vorliegenden 5. Änderung zeigt sich, dass durch die Änderung kein zusätzlicher Eingriff zu erwarten ist:

	Bebauungsplan Nr. 92	5. Änderung
Gesamtgröße des Plangebietes:	9.725 m²	9.725 m²
Nettobauland (WA):	9.725 m²	9.725 m²

Für das Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet) ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, d. h. das 40 % 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. 92 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 Telekommunikationseinrichtungen, Oberflächenwasser, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 werden Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu berücksichtigen.

Die Grundstücke des Plangebietes sind an die zentrale Wasserversorgung, die durch den TAV Bourtanger Moor erfolgt, anzuschließen. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Stadtwerke Meppen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Westnetz GmbH. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Westnetz Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. 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 übernimmt keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen wird beachtet. Rechtzeitig vor Beginn der Erschlie-

ßungsmaßnahmen ist die Westnetz GmbH zu informieren, damit das Versorgungsnetz geplant und entsprechend disponiert werden kann.

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 Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen der EWE-Netz GmbH, 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 darum gebeten in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit einzuplanen. Die Kosten der Anpassungen bzw. 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 Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt bei Bedarf durch den zuständigen Telekommunikationsträger. 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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Teutschland GmbH ist zu beachten.

In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird die Vodafone Kabel Deutschland dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

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 Feldkamp und ist bereits teilweise bebaut. Altlasten sind weder im Bereich des Plangebietes noch in unmittelbarer Nähe bekannt.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 ist eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN durchgeführt worden. Das Plangebiet ist aufgrund von Wasserfläche, Waldfläche, Schattenwurf oder einer unzureichenden Qualität der verfügbaren Luftbilder nicht auswertbar. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen ist die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt Meppen) zu kontaktieren.

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens 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 erfolgte in der Zeit vom 04.Januar 2022 bis zum 04. Februar 2022. Es sind Hinweise und Anregungen eingegangen, die wie folgt abgewogen wurden und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung einfließen.

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 Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen der EWE-Netz GmbH, 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 darum gebeten in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit einzuplanen.

Die Kosten der Anpassungen bzw. 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. Die EWE-Netz GmbH bittet darum, sie 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.

Abwägung: Die Anregungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und sind bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung wird wie folgt Stellung genommen:

Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken. 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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Abwägung. Die Anregungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und sind bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen unter Beteiligung des Forstamtes Weser-Ems der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Osnabrück nimmt zu der o. a. Planung aus landwirtschaftlicher und forstlicher Sicht wie folgt Stellung:

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 zur Größe von etwa 9.725 m² mit der zukünftigen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet", da es sich lediglich um die Änderung des Nutzungskataloges im bestehenden Gebiet im Meppener Stadtteil Heiter Damm/ Feldkamp.

Gegen das oben genannte Vorhaben bestehen von Seiten des Forstamtes Weser-Ems keine Bedenken.

Abwägung: Kenntnisnahme, Abwägung nicht erforderlich.

Die PLEDOC bezieht sich auf die o.g. Maßnahme und teilt hierzu mit, dass von der PLEDOC verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehern. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH).

Maßgeblich für die Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit der PLEDOC.

Abwägung: Kenntnisnahme, Abwägung nicht erforderlich.

Die Westnetz GmbH teilt mit, dass die im Betreff genannten Pläne in Bezug auf die Versorgungsanlagen durchgesehen wurden. Gegen die Verwirklichung bestehen seitens der Westnetz grundsätzlich keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Ausführungen berücksichtigt werden.

Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen ist den Auszügen aus dem Planwerk (Netzdaten Strom) der Westnetz zu entnehmen.

Vorsorglich macht die Westnetz darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe ihrer 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 übernimmt keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen.

Abwägung: Die Anregungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufge-nommen und sind bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

Der TAV „Bourtanger Moor“ stellt fest, dass der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung vom Verband für das geplante Gebiet bereits sichergestellt ist. Nach Verabschiedung und endgültiger Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Rat sollte der TAV rechtzeitig von der voraussichtlichen Erschließung in Kenntnis gesetzt werden.

Abwägung: Kenntnisnahme, Abwägung nicht erforderlich.

Die Vodafone Kabel Deutschland teilt mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird die Vodafone Kabel Deutschland dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH, Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH, Zeichenerklärung Vodafone GmbH und Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH.

Abwägung: Die Anregungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und sind bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

Aus der öffentlichen Auslegung liegen keine Anregungen vor.

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 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.

Schießlärm
Das Plangebiet befindet sich ca. 3,5 km südlich 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 gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schutzmaßnahmen zu begegnen.

Abfallentsorgung

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 müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN -Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

11. Städtebauliche Werte

Allgemeine Werte:

Gesamtgröße des Plangebietes:	ca. 9.725 m²	(100 %)
davon		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 9.725 m²	(100 %)
davon:		
WA Baufenster	*ca. 6.145 m²*	*(63,2 %)*
WA nicht überbaubare Fläche	*ca. 3.579 m²*	*(36,8 %)*

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 06.05.2022

gez. Giese
(Diplomgeograf)

Der Rat der Stadt Meppen hat am 05.05.2022 die vorstehende Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 beschlossen.

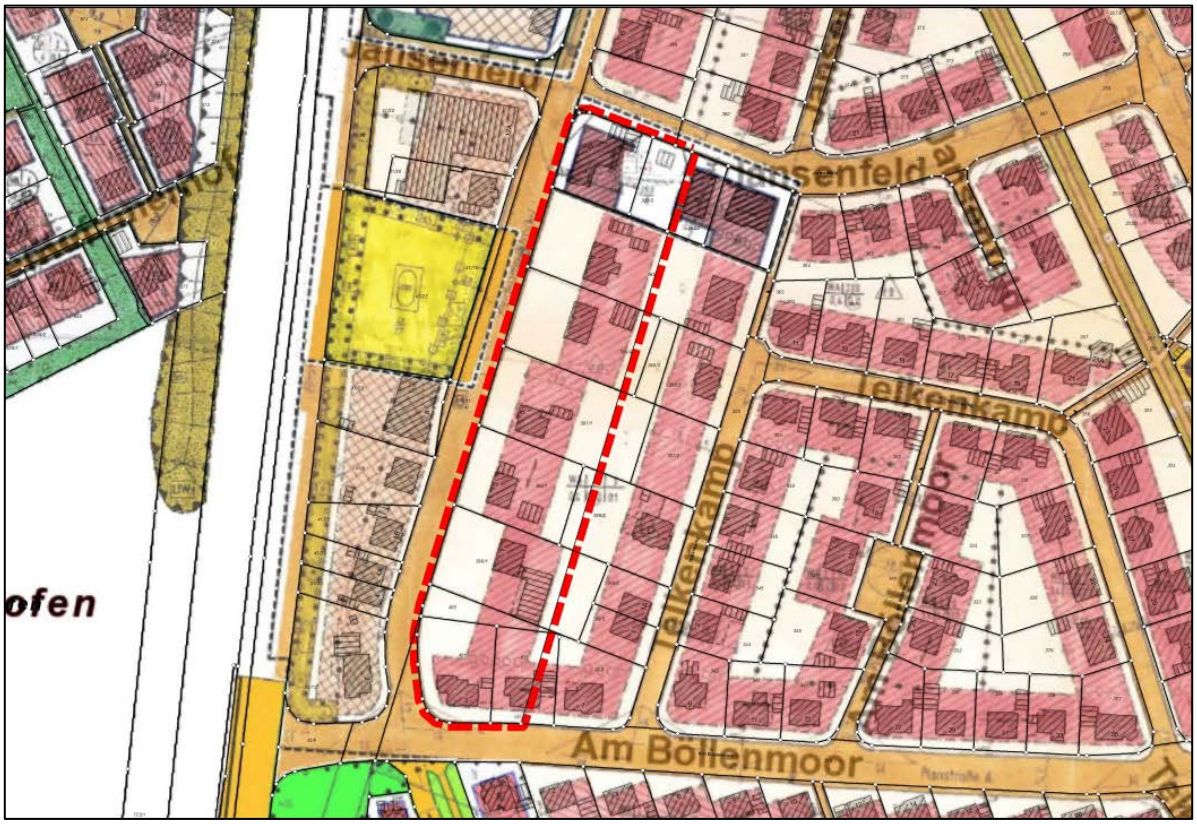
Meppen, den 06.05.2022

Stadt Meppen

L.S.

gez. Helmut Knurbein
(Bürgermeister)

Anlage: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 92



(ohne Maßstab)