

Stadt Meppen

Landkreis Emsland



B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan Nr. 95.3 der Stadt Meppen, Baugebiet:

**"Innenverdichtung im Bereich Teglinger
Straße/Ginsterweg",**

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Stand : Satzung 12/2019

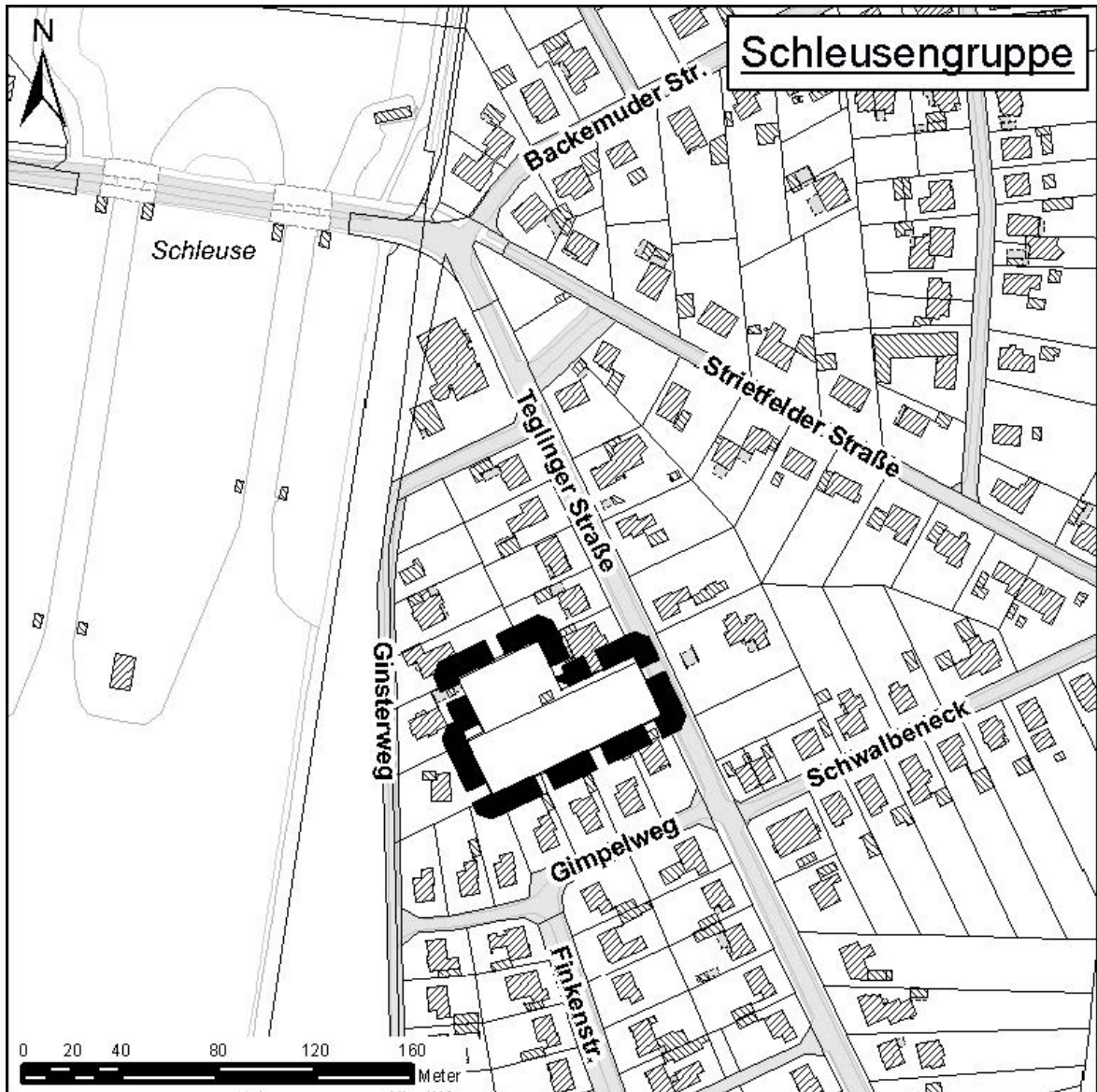
Inhaltsverzeichnis

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	7
8. Altlasten, Rüstungsaltlasten.....	9
9. Hinweise.....	9
10. Abwägung.....	10
11. Städtebauliche Werte.....	11
12. Verfahrensvermerke.....	12

1. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 95.3 umfasst eine 2.907 m² große Fläche im Stadtteil Schleusengruppe/Feldkamp/Helter Damm westlich der Teglinger Straße, östlich des Ginsterweges und nördlich des Gimpelweges.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95.3 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 (ALKIS) im Maßstab 1 : 1.000 verwendet.

2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Meppener Stadtteiles Schleusengruppe/Feldkamp/Helter Damm. Ein Bebauungsplan existiert für das Plangebiet nicht. Das Plangebiet ist als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzuordnen.

Die Stadt Meppen beabsichtigt, durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in dem Plangebiet eine maßvolle Innenverdichtung vorzubereiten. Mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern und an der Umgebungsbebauung orientierten Festsetzungen soll diesem Planungsziel entsprochen werden.

Um eine kurzfristige Bebaubarkeit realisieren zu können, ist im vorliegenden Fall geprüft worden, ob die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB vorliegen: Die maximal zulässige Grundfläche beträgt in der vorliegenden Änderung 1.110 m² (Nettobauland Allgemeines Wohngebiet 2.775 m² x GRZ 0,4). Damit liegt die Grundfläche unter der zulässigen Grenze von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 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. Der Bebauungsplan 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 dar. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist daher nicht erforderlich.

3. Planungskonzept

Wie bereits unter Ziffer 2 ausgeführt, ist eine maßvolle Innenverdichtung mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einzel- und/oder Doppelhäusern an der Teglinger Straße und von Einzelhäusern im rückwärtigen Grundstücksbereich vorrangiges Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Grundflächenzahl entsprechend den Nutzungsanforderungen mit 0,4 festgesetzt. Die Baugrenzen 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 Vollgeschosse wird auf maximal 2 Vollgeschossen mit einer Höhenbegrenzung festgesetzt. Die Traufhöhe (=Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks) der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, wird für

Hauptgebäude auf max. 3,85 m festgesetzt, bei einer Sockelhöhe von 0,2 m bis 0,5 m über der endausgebauten Straße. Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) ab OK Erdgeschossfußboden wird auf max. 9,50 m, für einseitig geneigte Pultdächer auf max. 7,0 m festgesetzt. Auf einer Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite darf die Traufhöhe um bis zu 1,00 m überschritten werden. Diese Festsetzungen gewährleisten eine adäquate und flächensparende Ausnutzung der Baugrundstücke und stellen zusammen mit der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zugleich sicher, dass die in der Nachbarschaft vorhandenen Wohngebäude keine Beeinträchtigungen ihrer Wohnqualität erfahren.

Für die Hauptgebäude werden Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer festgesetzt. Die Dachneigung bei zweiseitig geneigten Pultdächern wird auf 25° bis 45° und bei einseitig geneigten Pultdächern auf 10° bis 20° festgesetzt. Die Dachneigung von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern wird auf 38° bis 52° 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. Mit diesen gestalterischen Festsetzungen werden die in der Umgebung vorhandenen Dachformen und -neigungen aufgenommen und durch maßvolle und angepasste neue Dachformen ergänzt. Die Festsetzungen orientieren sich an der typischen Gestaltung der Dachlandschaft im Stadtteil Schleusengruppe/Feldkamp/Helter Damm und dienen der gestalterischen Einbindung des Bauvorhabens in die Umgebungsbebauung. Darüber hinaus sind mit der Zulässigkeit von Pultdächern auch modernere Dachformen möglich, die sich dennoch in die Umgebungsbebauung einfügen.

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl von 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte im WA 2 und 1 Wohneinheit je Einzelhaus im WA 1 soll sichergestellt werden, dass auf den entstehenden kleinen Baugrundstücken keine dem Wohngebiet abträgliche massive Ausnutzung, auch in Form von Stellplätzen, Carports und sonstigen Nebenanlagen entstehen kann. Mit der Festsetzung, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich im WA 1 nur eine Wohneinheit je Einzelhaus möglich ist, wird dem Ruhebedürfnis der an das Plangebiet angrenzenden Gartennachbarn Rechnung getragen.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt zum einen von der Teglinger Straße, zum anderen über private Verkehrsfläche von der Teglinger Straße, die über eine Grunddienstbarkeit gesichert werden. Die Anlegung, der Betrieb und die Unterhaltung der privaten Verkehrsflächen obliegen den jeweiligen Eigentümern. Bei der Anlegung der privaten Verkehrsflächen ist insbesondere auf vorhandene Anpflanzungen, städtische Infrastruktureinrichtungen und Anlagen Dritter Rücksicht zu nehmen. Im Bebauungsplan ist neben der Festsetzung als private Verkehrsfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterliegergrundstücke festgesetzt.

Die beschriebenen Festsetzungen passen sich in das städtebauliche Gesamtkonzept ein. Weitergehende Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan nicht getroffen.

4. Schall- und Immissionsschutz

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

Der Verkehrslärm der Teglinger Straße ist bei der Planung berücksichtigt worden. Aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Meppen geht hervor, dass auf der Teglinger Straße eine Belastung von 2.000 Kfz/tag für den Prognose-Nullfall im Jahr 2025 erwartet wird. Aufgrund der geringen Belastung sind ausgeprägte Auswirkungen, die eine lärmtechnische Untersuchung der Verkehrslärmproblematik erfordern, auf das Plangebiet sowie verkehrliche Mehrbelastungen durch die geplante Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Von der Kreisstraße 250 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Sonstige Einschränkungen für das Plangebiet aufgrund anderweitiger Immissionen sind nicht bekannt. Die Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt. Gewerbe- und Industriebetriebe wirken nicht auf das Plangebiet ein.

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. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche mit großen Hausgärten. 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
- 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 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 die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für den Fall, dass die zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m² liegt, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits abgegolten, so dass in diesem Fall nicht zu prüfen ist, ob ein weitergehender Eingriff gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorliegt. Wie bereits unter Ziffer 2 ausgeführt, beträgt die maximal zulässige Grundfläche in der vorliegenden Änderung 1.110 m² (Nettobauland Allgemeines Wohngebiet 2.775 m² x GRZ 0,4). Damit liegt die Grundfläche unter der zulässigen Grenze von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Eine der Umgebungsbebauung angepasste Bebauung wird sich auf das Ortsbild nicht negativ auswirken. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist ebenfalls aufgrund der derzeitigen Nutzung gering. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten. Artenschutzrechtliche Belange sind aufgrund der intensiven Gartennutzung und der umgebenden Wohnbebauung 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

Das Plangebiet ist durch die Teglinger Straße erschlossen. In den Verkehrsflächen bzw. den Seitenräumen und den privaten Verkehrsflächen zur Erschließung der Hinterliegergrundstücke sind die Kanäle und Leitungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen untergebracht bzw., falls erforderlich, noch unterzubringen.

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung, die durch die Stadtwerke Meppen erfolgt, anzuschließen. Die Verlegung der Trinkwasserleitungen erfolgt

von der Teglinger Straße. Hierfür werden die als private Verkehrsfläche ausgewiesenen Grundstücksflächen in Anspruch genommen.

Die Baugrundstücke sind an das vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Meppen in der Teglinger Straße unter Inanspruchnahme der als private Verkehrsflächen ausgewiesenen Grundstücksflächen anzuschließen. Die Inanspruchnahme der Grundstücke und die gemeinsame Nutzung der Grundstücksanschlüsse sind privatrechtlich zu regeln.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Westnetz AG. 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 Gasversorgung erfolgt durch die EWE Netz AG. 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. Diese Leitungen und Anlagen dürfen durch die Bauvorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollten sich durch die Bauvorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. 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 ist in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Die Netze der EWE NETZ GmbH werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit des Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen.

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt bei Bedarf durch den zuständigen Telekommunikationsträger. Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder <mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Rahmen der Erschließung des Plangebietes 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. Eventuell

erforderliche Verlegungen der Versorgungseinrichtungen sind rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abzusprechen.

Das auf den Privatgrundstücken und den privaten Zuwegungen 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. 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 der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Anlieger der privaten Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

8. Altlasten, Rüstungsaltpasten

Die Fläche des Plangebietes liegt inmitten des Meppener Stadtteils Schleusengruppe/Feldkamp/Helter Damm und ist bisher nicht bebaut. Altlasten und Rüstungsaltpasten sind weder im Bereich des Plangebietes noch in unmittelbarer Nähe bekannt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist seitens des LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst – eine Luftbildauswertung vorgenommen worden. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Die vorliegenden Luftbilder sind nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft worden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, 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 beteiligen.

9. Hinweise

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.

Der Fachbereich Straßenbau des Landkreises Emsland ist bei der Bebauung des Plangebietes im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

10. Abwägung

Das Beteiligungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 10.09.2019 bis zum 10.10.2019 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt im Parallelverfahren. 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 befinden sich 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. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer 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 Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. 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. Es wird gebeten, die EWE NETZ GmbH auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Die Netze der EWE NETZ GmbH werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit des Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Die EWE NETZ GmbH freut sich, eine stets aktuelle Anlagenauskunft über deren modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Die Stadt Meppen möge sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage der zu berücksichtigenden Anlagen über die Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen> informieren

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

Die Vodafone Kabel Deutschland trifft eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend unserer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse möge sich die Stadt Meppen mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung setzen.

Abwägung: Kenntnissnahme, Abwägung nicht erforderlich.

Der Landkreis Emsland –Straßenbau- hat gegen die vorgenannte Bauleitplanung aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken, wenn bei der weiteren Ausarbeitung die folgenden Punkte beachtet werden:
Der Fachbereich Straßenbau des Landkreises Emsland ist bei der Bebauung des Plangebietes im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

An der vorhandenen Zufahrt (private Verkehrsfläche) sind auf dem Privatgrundstück, soweit die bestehende Bebauung es zulässt, die Sichtdreiecke mit den Schenkellängen von je 70 m auf der Kreisstraße 250 und je 5 m auf der vorhandenen Zufahrt von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße 250 dauernd freizuhalten.

Die Bauleitplanung ist hinsichtlich der Darstellung der vorgenannten Sichtdreiecke zeichnerisch sowie auch textlich zu ergänzen.

Von der Kreisstraße 250 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Abwägung: Der Landkreis Emsland wird im Baugenehmigungsverfahren beteiligt. Die Sichtdreiecke werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Ein entsprechender Hinweis wird ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis zu den Emissionen der K 250 wird in die Begründung aufgenommen.

Aus der öffentlichen Auslegung liegen keine Anregungen vor.

11. Städtebauliche Werte

Allgemeine Werte:

Gesamtgröße des Plangebietes:	ca. 2.907 m ²	(100 %)
davon:		
Nettobauland Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.775 m ²	(95,5 %)
Private Verkehrsfläche	ca. 132 m ²	(4,5 %)

12. Verfahrensvermerke

Aufgestellt:
Stadt Meppen
- Fachbereich Planung -
Meppen, den 13.12.2019

gez. Giese
(Diplomgeograf)

Der Rat der Stadt Meppen hat am 12.12.2019 die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95.3 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Meppen, den 13.12.2019

Stadt Meppen

(L.S.)

gez. Knurbein
Bürgermeister