

Stadt Meppen

Landkreis Emsland



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 106

der Stadt Meppen

Baugebiet: „Innenverdichtung Bokeloher Straße“

Stand: Satzung Juni 2016

Inhalt:

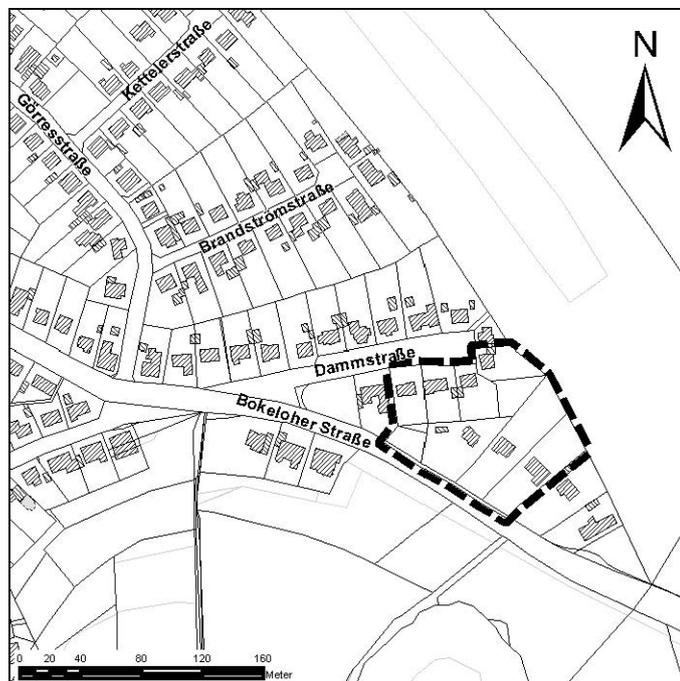
1. Plangebiet	3
2. Erfordernis und Ziele der Planung, Planungsverlauf	3
3. Verfahren	5
4. Planungsvorgaben	6
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland	6
4.2 Flächennutzungsplan	7
4.3 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung/ Europäische Vogelschutzgebiete	7
4.4 Artenschutz.....	7
4.5 Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung.....	8
4.6 Überschwemmungsgebiet	8
4.7 Klimaschutz.....	8
5. Inhalte der Planung	9
5.1 Planungskonzept.....	9
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
5.3 Bauweise, Baugrenzen und Wohneinheiten je Gebäude.....	10
5.4 Verkehrsflächen.....	11
5.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)	11
6. Auswirkungen der Planung	11
6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	11
6.2 Belange von Natur und Landschaft	12
6.3 Immissionsschutz	12
7. Erschließung/ Ver- und Entsorgung	13
7.1 Verkehrserschließung	13
7.2 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Oberflächenwasser-, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Löschwasserversorgung.....	13
8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	16
8.1 Altlasten, Rüstungsaltslasten	16
8.2 Archäologische Denkmalpflege und Baudenkmalpflege	16
9. Städtebauliche Werte	16
10. Abwägung	16
11. Verfahrensvermerke	20

1. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 106 umfasst eine rd. 9.500 qm große Fläche am östlichen Rand des Stadtgebietes an der Bokeloher Straße und Dammstraße. Nordöstlich grenzt der Geltungsbereich an die Trasse des Seitenkanals Gleesen-Papenburg an, dessen Bau eingestellt wurde. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Hieran orientieren sich die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes, der als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Als Kartenunterlage für den Bebauungsplan wird eine Planunterlage im Maßstab 1 : 1.000 verwendet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich, in dem das Plangebiet durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet ist:



2. Erfordernis und Ziele der Planung, Planungsverlauf

Die Stadt Meppen beabsichtigt, im Plangebiet eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 106 „Innenverdichtung Bokeloher Straße“ auf.

Die Eigentümer der betreffenden Grundstücke haben die Aufstellung des Bebauungsplanes beantragt. Sie streben eine Bebauung ihrer Grundstücke im rückwärtigen Grundstücksbereich und die Schaffung zusätzlicher Bauplätze an.

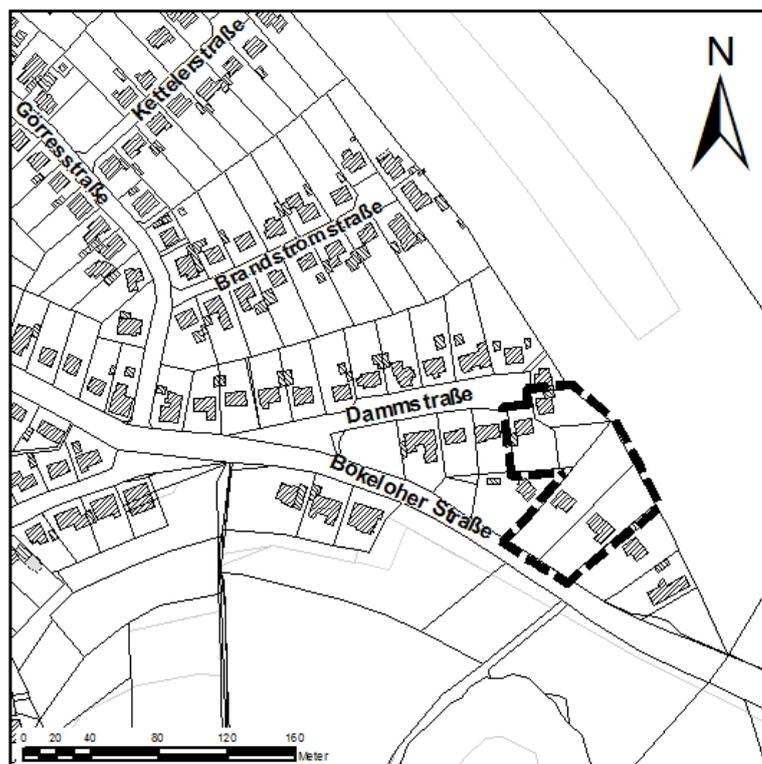
Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan, es ist derzeit als unbeplanter Innenbereich einzuordnen, in dem sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB richtet. Eine Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein und ist daher unzulässig. Baurecht für eine rückwärtige Bebauung kann nur über die Aufstel-

lung eines Bebauungsplanes erreicht werden. Um Planungsrecht für weitere Wohngebäude zur Innenverdichtung zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Stadt entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen. Darüber hinaus ist die Innenentwicklung/ Arrondierung der bestehenden Siedlungsstrukturen ein wesentliches Entwicklungsziel des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Meppen:

Die Stadt Meppen ist Mittelzentrum und hat zukünftig in ausreichendem Maße Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll sich aus städtebaulichen und versorgungswirtschaftlichen Gründen mit Schwergewicht in der Kernstadt vollziehen. Damit soll insbesondere die Nähe zu den wichtigsten Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden. Dabei ist die Innenentwicklung/Arrondierung der bestehenden Siedlungsstrukturen ein wesentliches Entwicklungsgebot, um dem Anspruch an kompakte Siedlungsstrukturen mit kurzen Wegen und geringen Folgekosten für Infrastrukturleistungen entsprechen zu können.

Im Herbst 2015 hat der zuvor mit den Grundstückseigentümern und Nutzungsberechtigten abgestimmte Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich ausgelegt. Durch die Planung sollten die Grundstücke jeweils zweier Eigentümer an der Bokeloher Straße und an der Dammstraße überplant werden. Der Geltungsbereich dieses Entwurfes ist im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



Der Entwurf hat vom 15.09. bis 15.10.2015 im Stadtbauamt Meppen öffentlich ausgelegt. Während der Auslegung hat ein betroffener Grundstückseigentümer in seiner Stellungnahme vorgetragen, dass er einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen nicht mehr zu-

stimme, da diese sein Grundstück erheblich beeinflussen würde. Auf einer darauf hin stattfindenden erneuten Eigentümerversammlung haben sich dann die betroffenen Eigentümer auf eine Bebauung mit niedrigeren Wohngebäuden auf den hinteren Grundstücksflächen geeinigt.

Darüber hinaus sind weitere Grundstückseigentümer mit der Bitte an die Stadt herangetreten, ihre Grundstücke bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich des überarbeiteten Entwurfes umfasst nun weitere Grundstücke an der Bokeloher Straße und Dammstraße. Der Geltungsbereich ist unter Punkt 1 dargestellt.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches sowie die Änderungen der Festsetzungen machen eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich.

Ziel der Planung ist es, die geänderten städtebaulichen Überlegungen der Stadt Meppen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit und Nachverdichtung vorzubereiten. Insgesamt sollen mit dieser Planaufstellung die Rahmenbedingungen für eine städtebaulich geordnete künftige Entwicklung des Plangebietes geschaffen werden, die die Nachverdichtung ermöglicht.

3. Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB 2007) wurde zum 01.01.2007 der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ eingeführt. Diese können für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9.500 qm. Das Plangebiet ist von bestehender Bebauung umgeben. Der Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall, bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das Wohngebiet bei weitem nicht erreicht. Die geplante Nachverdichtung kann somit im Rahmen

eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden. Ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht (vgl. Punkt 4.3).

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

4. Planungsvorgaben

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland

Im Regionalen Raumordnungsprogramm sollen die vom Landes-Raumordnungsprogramm formulierten landesplanerischen Zielaussagen für den Landkreis Emsland konkretisiert werden. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland ist seit dem 31.05.2011 rechtskräftig. Für die vorliegende Bauleitplanung relevanten raumordnerischen Zielaussagen sind nachfolgend zusammengefasst:

Die Stadt Meppen wird als Standort

- für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten bestimmt. An diesem Standort ist ein entsprechendes Angebot an Arbeitsstätten zu sichern und zu entwickeln;
- für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten bestimmt. An diesem Standort ist ein entsprechendes Angebot an Wohnstätten zu sichern und zu entwickeln;
- mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus bestimmt.

Meppen ist im zentralörtlichen System als Mittelzentrum klassifiziert. In den Mittelzentren des Landkreises sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Darüber hinaus haben sie für die dortige Bevölkerung und Wirtschaft zusätzlich die grundzentrale Versorgung zu leisten. Die Ausweisung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe hat der zentralörtlichen Funktion des Standortes und der Größe der Gemeinde zu entsprechen.

Weiter soll einer weitergehenden Bodenversiegelung entgegengewirkt werden. Die Schließung bestehender Baulücken soll, bei Wahrung der charakteristischen örtlichen Siedlungsstruktur, Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich haben. Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Generell ist auf eine Innenentwicklung (durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen etc.) hinzuwirken.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Planung gemäß § 1 (4) BauGB den aktuellen Zielen des RROP anpasst bzw. nicht entgegensteht.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meppen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Damit weicht die vorliegende Planung nicht von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ab und das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird beachtet.

4.3 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung/ Europäische Vogelschutzgebiete

Südlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Untere Haseniederung“ (3210-302). Es ist vorab zu prüfen, ob das Vorhaben bzw. die Planung einer der im Wirkraum liegenden Gebiete in seinen Erhaltungszielen erheblich beeinträchtigen könnte. Vom Ergebnis der Vorprüfung hängt die Notwendigkeit zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ab.

Das FFH-Gebiet „Untere Haseniederung“ wird im Standarddatenbogen als bereichsweise sehr naturnah verlaufender Fluss mit auffallend vielen, gut ausgeprägten Altwässern und artenreichen Auenkomplexen beschrieben. Die Niederung ist geprägt von Dünen mit Sandtrockenrasen, Borstgrasrasen, Heiden u. Wacholdergebüsch. Die Bedeutung des Gebietes für das Netz „Natura 2000“ ergibt sich aus seiner Kohärenzfunktion. Stromtäler bilden wichtige Ausbreitungswege für Tier- und Pflanzenarten und beherbergen eine große Vielzahl an Lebensräumen.

Durch die Planung wird das FFH-Gebiet nicht direkt berührt, d.h. Flächen des FFH-Gebietes werden nicht überplant. Es befindet sich südlich des Plangebietes. Da das Plangebiet bereits bebaut und damit überformt ist, wird nicht von einer Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ausgegangen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Nutzung als Wohngebiet ist anzunehmen, dass sich die akustischen Reize und visuellen Störreize nicht wesentlich verändern werden.

Insgesamt widerspricht das vorliegende Planvorhaben nicht den Erhaltungszielen gemäß FFH-RL. Die Durchführung einer vollständigen FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

4.4 Artenschutz

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Bestandssituation mit einer überwiegend intensiven Nutzung ist das Plangebiet nur von geringer ökologischer Bedeutung, somit liegen keine Hinweise auf einen speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungsbedarf vor.

Infolge der bereits heute bestehenden Störeinflüsse von Straße, Wohnnutzung, gärtnerischer Nutzung und Wohnumfelderholung sind die Flächen für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen wenig geeignet.

Sollten sich im Zuge der weiteren Planungen oder der Baumaßnahmen Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der in Anhang IV a/b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Pflanzenarten, Tierarten, europäischen Vogelarten oder sonstiger Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind, ergeben, so ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen, wie durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusam-

menhang weiterhin erfüllt werden kann. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist abschließend auf der Umsetzungsebene sicherzustellen.

4.5 Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Die zulässige Grundfläche der vorliegenden Bauleitplanung liegt weit unter 20.000 m². Zudem wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Demnach sind für die vorliegende Änderung eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

4.6 Überschwemmungsgebiet

Im Südwesten des Plangebietes und südlich angrenzend befindet sich das förmlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Hase. Für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten die besonderen Schutzvorschriften nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach ist die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen grundsätzlich untersagt. Bei der vorliegenden Bebauungsplanung soll die vorhandene Wohnbebauung verdichtet werden, insofern handelt es sich nicht um ein neues Baugebiet. Das Überschwemmungsgebiet tangiert das Plangebiet lediglich im Südwesten entlang der Bokeloher Straße. Im Bereich des Überschwemmungsgebietes ist im Bebauungsplan eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

Der maßgebliche Bemessungswasserstand des hundertjährigen Hochwassers (HW100) im Bereich der geplanten Maßnahme liegt bei 14,25 m über NN. Im Falle des Bemessungshochwassers ist eine hochwasserfreie Erschließung des Plangebietes nicht gegeben.

Die Verbotstatbestände des § 78 Abs. 1 Nr. 2 bis 9 WHG sind zu beachten.

Insgesamt wird das Überschwemmungsgebiet bei der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr.12 BauGB). Das Überschwemmungsgebiet ist nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen worden (§ 9 Abs. 6a BauGB).

4.7 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 Klima-

schutz 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.

5. Inhalte der Planung

5.1 Planungskonzept

Wie bereits unter Ziffer 2 ausgeführt, ist eine maßvolle Innenverdichtung vorrangiges Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes. Es soll ein Wohngebiet entwickelt werden. Zur Anpassung an die umgebende Bebauungsstruktur ist eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geplant.

Die Bebauungsstruktur des Plangebietes ist von Einfamilienhäusern sowie von einem hohen Durchgrünungsgrad mit Hausgärten geprägt. Der hohe Grünanteil der Wohngrundstücke trägt wesentlich zur Wohnqualität bei.

Das Plangebiet ist über die Bokeloher Straße und die Dammstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke sind private Erschließungswege von der Bokeloher und der Dammstraße aus vorgesehen.

Das Bebauungskonzept ermöglicht eine Bebauung der tiefen Grundstücke im rückwärtigen Bereich. An der Bokeloher Straße ist eine Bebauung auch des vorderen Grundstücksbereiches möglich. Die Wohngebäude sollen sich in die vorgegebene Bebauungsstruktur einfügen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird entsprechend der Bestandsbebauung im Plangebiet und der Umgebung ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Damit wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene, durch Wohnnutzung geprägte Struktur der Umgebung einfügt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung bzw. wurde so gewählt, dass genügend Spielraum zur Realisierung von individuellen Bauvorhaben verbleibt. Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelungen. Als Grundflächenzahl wird der in § 17 (1) genannte Höchstwert für allgemeine Wohngebiete von max. 0,4 festgesetzt. Damit soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und dem zusätzlichen Verbrauch freier Landschaft entgegengewirkt werden. Gleichzeitig fügt sich die festgesetzte Überbaubarkeit der Grundstücke in die in der Umgebung vorhandenen Grundstücksversiegelungen ein und gewährleistet weiterhin einen hohen Durchgrünungsgrad des Gebietes.

Die Festsetzung zur Geschossigkeit wurde in Anlehnung an die Bestandsbebauung getroffen. Es sind maximal 2 Vollgeschosse entlang der Bokeloher Straße und der Dammstraße, in den rückwärtigen Grundstücksbereichen maximal 1 Vollgeschoss zulässig. Die Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise mit weitergehenden Beschränkungen der Trauf- und Firsthöhen schränkt die Höhe der Bauvorhaben ein, ermöglicht jedoch eine optimale bauliche Ausnutzung des Dachgeschosses unter Beibehaltung des Charakters der angrenzenden Gebäude. Nach Auffassung der Stadt ist diese Einschränkung der Gebäudehöhe sinnvoll, um die Höhen der geplanten Gebäude an die umliegende Bebauung anzupassen.

Die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird durch Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 3,00 m und einer Firsthöhe von 6,50 m festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen eine angemessene Höhenentwicklung der Gebäude zum Landschaftsraum sowie zu den Außenwohnbereichen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke.

Insgesamt entsprechen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung den Festsetzungen der umgebenden Bebauung.

Durch die Festsetzung der GRZ, der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

5.3 Bauweise, Baugrenzen und Wohneinheiten je Gebäude

Es wird entsprechend der Umgebungsbebauung eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Es soll eine aufgelockerte Bebauungsstruktur entwickelt werden, die sowohl von der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild her der bestehenden Siedlungsstruktur in der Umgebung und den Bauwünschen der Bevölkerung entspricht. Dementsprechend wird die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Diese städtebauliche Struktur soll nicht durch eine verdichtete Bauweise in Form von größeren Einzelhäusern mit mehreren Wohnungen gefährdet werden. Aus diesem Grund wird die

Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei je Einzelhaus bzw. eine je Doppelhaushälfte begrenzt.

Um die innerörtliche und von Wohnbebauung geprägten Grundstücke im Sinne der Nachverdichtung optimal nutzen zu können, wird eine entsprechend große überbaubare Fläche festgesetzt. Die Baugrenzen an der Bokeloher Straße werden vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Hase begrenzt. Im rückwärtigen Bereich dieser überbaubaren Flächen verlaufen bis zur Dammstraße Wasser- und Abwasserleitungen der Stadtwerke, die den überbaubaren Bereich entsprechend einschränken.

5.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan liegt im Südwesten an der Bokeloher Straße und im Norden an der Dammstraße. Die Verkehrsflächen sind öffentlich gewidmet und im Bestand vorhanden, so dass die Festsetzung neuer öffentlicher Straßenverkehrsflächen im vorliegenden Falle nicht erforderlich ist. Ein Teilbereich der Bokeloher Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die verkehrliche Anbindung erfolgt zum einen direkt von der Bokeloher Straße und Dammstraße, zum anderen die rückwärtigen Grundstücksbereiche über private Erschließungswege von der Bokeloher Straße und Dammstraße aus. Im Bebauungsplan ist jeweils ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterliegergrundstücke festgesetzt. Die Nieders. Bauordnung verlangt, dass die Benutzung der privaten Verkehrsflächen als Zugang zum Baugrundstück durch Baulast oder durch Miteigentum gesichert wird. Es ist auch bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 eine Sicherung durch Grunddienstbarkeit zugelassen. Darunter fallen Wohngebäude geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen von insgesamt nicht mehr als 400 m² Nutzfläche. Insofern ist hier auch eine Sicherung durch Grunddienstbarkeit möglich.

Im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung an der Bokeloher Straße verlaufen auf den Baugrundstücken Wasser- und Abwasserleitungen der Stadtwerke, die zwischen den Wohngebäuden Dammstraße 60 und 62 bis zur Dammstraße führen. Die Leitungen werden gesichert und im Bebauungsplan als Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke festgesetzt.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Planaufstellung bleibt der Charakter des Plangebietes als Wohngebiet durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes erhalten. Mögliche, im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen müssen sich in diesen Rahmen einfügen und entsprechen denen der Umgebung. Nachbarliche Belange werden somit nicht beeinträchtigt.

Das Maß der baulichen Nutzung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Die überbaubare Fläche wird zwar erweitert, die Festsetzung der Grundflächenzahl von maximal 0,4 grenzt die

Überbauung jedoch ein und entspricht der in der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Grundflächenzahl.

6.2 Belange von Natur und Landschaft

Nach § 13a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt. Diese Voraussetzung wird bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 106 erfüllt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.500 qm. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

6.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet und die Umgebung sind von Wohnbebauungen geprägt, die vorliegende Planung ermöglicht eine Verdichtung dieser Wohnnutzung. Die auftretenden Immissionen bestehen bereits heute und wirken auch auf die vorhandene Wohnbebauung ein. Immissionen, die auf das Gebiet einwirken, verursachen die folgenden Emissionsquellen:

- Kfz-Verkehr auf der Bokeloher Straße
- Wehrtechnische Dienststelle
- Sonstige Emissionsquellen.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Aussagen ist im Folgenden abzuschätzen, ob in die Planung Immissionsvorkehrungen aufzunehmen sind.

Verkehrsimmissionen

Die Bokeloher Straße ist eine Gemeindestraße, die aufgrund ihrer Frequentierung keine bedeutenden Emissionen für das Plangebiet verursacht. Insofern treten im Plangebiet keine relevanten Immissionen durch den Verkehr auf.

Schießlärm durch die Wehrtechnische Dienststelle

Das Plangebiet befindet sich ca. 2,7 km südlich des Schießplatzes. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz finden regelmäßig tags und nachts Übungs- und Versuchsschießen statt. Dabei entstehen Lärmimmissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die in der TA-Lärm und in der VDE-Richtlinie 2058 Blatt 1 angegebenen Werte überschreiten können.

Diese Lärmimmissionen sind aus folgenden Gründen hinzunehmen:

Für das Plangebiet besteht eine weitgehend bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen und militärischem Übungsgebiet eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist. Art und Ausmaß der Lärmimmissionen sind bekannt. Die Lärmimmissionen haben im Plangebiet die Qualität der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz erreicht.

Die Eigentümer und zukünftigen Erwerber der ausgewiesenen Baugrundstücke werden auf diese Sachlage ausdrücklich hingewiesen. Sie werden ferner darauf hingewiesen, dass die Bundeswehr keine Einschränkungen des militärischen Übungsbetriebes akzeptieren kann. Die Bundeswehr ist auf die Nutzung des Platzes angewiesen und hat keine Möglichkeit, an anderem Ort den hier stattfindenden Übungs- und Versuchsbetrieb durchzuführen. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmimmissionen sind nicht möglich.

Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Immissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Die Bauherren errichten bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Sie schützen sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, soweit technisch möglich, gegen die Immissionen.

Weitere Emissionsquellen

Weitere Emissionsquellen, durch die das Plangebiet mit nennenswerten Immissionen beeinträchtigt werden könnte, sind nicht erkennbar.

7. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Bokeloher Straße und die Dammstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke sind private Erschließungswege, die im Bebauungsplan als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt sind, von der Bokeloher und der Dammstraße aus vorgesehen.

Die Anlegung, der Betrieb und die Unterhaltung der privaten Erschließungswege obliegen den jeweiligen Eigentümern. Bei der Anlegung der privaten Verkehrsflächen ist insbesondere auf vorhandene Anpflanzungen, städtische Infrastruktureinrichtungen und Anlagen Dritter Rücksicht zu nehmen.

Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich. Durch die Planung kann die Verkehrsmenge zunehmen. Die Leistungsfähigkeit des Gesamtverkehrssystems ist ausreichend, damit sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

7.2 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Oberflächenwasser-, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist durch die Bokeloher Straße und die Dammstraße 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. Darüber hinaus sind im hinteren Grundstücksbereich der vorhandenen Bebauung an der Bokeloher Straße sowie im weiteren Verlauf bis zur Dammstraße zwischen den Gebäuden Dammstraße 60 und 62 Wasser-

und Abwasserkanäle der Stadtwerke vorhanden bzw. werden verlegt. Diese sowie ein ausreichender Schutzabstand sind im Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht gesichert.

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung, die durch die Stadtwerke Meppen erfolgt, anzuschließen. Die Verlegung der Trinkwasserleitungen erfolgt von der Bokeloher Straße und der Dammstraße. Hierfür werden die privaten Grundstücksflächen bzw. die durch Leitungsrecht gesicherten Flächen in Anspruch genommen.

Die Baugrundstücke sind an das vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Meppen in der Bokeloher Straße und in der Dammstraße unter Inanspruchnahme der als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen ausgewiesenen Grundstücksflächen bzw. durch Leitungsrecht gesicherten Flächen anzuschließen. Die Inanspruchnahme der Grundstücke und die gemeinsame Nutzung der Grundstücksanschlüsse sind privatrechtlich zu regeln.

Die Gasversorgung erfolgt durch die EWE NETZ GmbH. Im Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Lage der Leitungen und Kabel sich durch Bodenabtragungen, Bodenbewegungen, Aufschüttungen oder andere Maßnahmen nachträglich verändern können. Es besteht daher die Pflicht, die genaue Tiefe und Lage durch Querschlüge, Suchschlitze o. ä. festzustellen. Arbeiten, die die Sicherheit der Leitungen der EWE NETZ GmbH gefährden könnten, dürfen nur unter Aufsicht eines von der EWE Netz GmbH Beauftragten erfolgen. Den Anweisungen des Beauftragten zum Schutz der Leitungen ist Folge zu leisten. Die eigentliche Verantwortlichkeit der Bediensteten und Beauftragten wird dadurch nicht eingeschränkt. Bevor die Grundstücke zur Bebauung freigegeben werden ist dafür zu sorgen, dass die Versorgungsträger in der von der Stadt Meppen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u. a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Es wird gebeten, die EWE NETZ GmbH auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen ihrer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben der Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Westnetz GmbH. Im Plangebiet befinden sich Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH. Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen sind dem Auszug aus dem Planwerk zu entnehmen. Der Netzbezirk Meppen ist nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen. Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. Beschädigung Lebensgefahr besteht. Die Westnetz GmbH übernimmt keine Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behält sich die Westnetz GmbH unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. Die Stadt Meppen und die späteren Grundstückseigentümer werden gebeten, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf die vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH Rücksicht zu nehmen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

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

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt bei Bedarf durch den zuständigen Telekommunikationsträger. Die Deutsche 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. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Das auf den Privatgrundstücken und den privaten Zuwegungen anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser 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 Erschließungswege müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrende Straße zur Abfuhr bereitstellen.

8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

8.1 Altlasten, Rüstungsaltpasten

Altlasten und Rüstungsaltpasten sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Die noch unbebauten Flächen werden als Hausgärten genutzt. Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht. Auch aus der angrenzenden Nachbarschaft sind Altlasten- bzw. Rüstungsaltpastenfälle nicht dokumentiert. Die Dokumentation – Altablagerungen – des Landkreises Emsland enthält diesbezüglich auch keine Hinweise.

8.2 Archäologische Denkmalpflege und Baudenkmalpflege

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 Arbeiten gestattet.

Baudenkmalpflege

Belange der Baudenkmalpflege sind bei der vorliegenden Planung nicht betroffen.

9. Städtebauliche Werte

Gesamtgröße des Plangebietes	9.501 qm	
davon:		
Allgemeines Wohngebiet	9.219 qm	
davon überbaubare Fläche		4.273 qm
Straßenverkehrsfläche	282 qm	

10. Abwägung

Die Planung verfolgt das Ziel, im Plangebiet eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung dieses Ziels sind die im Verfahren eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise - die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander

abwägend - soweit als möglich in die Planung eingeflossen bzw. anderweitig berücksichtigt worden.

Die Hinweise der Versorgungsträger EWE Netz GmbH, Telekom Deutschland GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH und Westnetz GmbH jeweils zu deren Einrichtungen und Leitungen sind in der vorliegenden Begründung aufgenommen worden bzw. werden bei der Bauausführung beachtet.

Weitergehende Anregungen liegen aus der Beteiligung der Behörden nicht vor.

Während der öffentlichen Auslegung sind Anregungen von zwei Anwohnern von der Bokeloher Straße worden.

Ein Anwohner hat Bedenken gegen den Bebauungsplan, konkret gegen die Ausweisung von zwei neuen Baufeldern auf seinen Nachbargrundstücken (Flurstücke 9/ 193, 9/190, 9/189). Diese grenzen direkt an sein Grundstück. Eine Bebauung der bislang unbebauten Grundstücke würde zu einer deutlichen Minderung der Wohnqualität seines Anwesens führen. Durch eine Bebauung im rückwärtigen Bereich seines Nachbarn entstehe ein nicht unerheblicher Wertverlust seines Anwesens. Aus diesem Grund ist er gegen die Ausweisung der beiden überbaubaren Flächen. Er hält die Beeinträchtigung für so gravierend, dass er im Falle der Nichtberücksichtigung seiner Einwände den Bebauungsplan rechtlich überprüfen lassen wird.

In der Abwägung hierzu wird herausgestellt, dass Ziel der Planung ist, im Plangebiet weitere Baugrundstücke zu schaffen und damit eine Innenverdichtung zu ermöglichen. Insbesondere entlang der Bokeloher Straße befinden sich sehr tiefe Grundstücke (bis zu 85 m), für die aufgrund der Größe und dem damit verbundenen Pflegeaufwand von den Eigentümern weitere Baumöglichkeiten gewünscht werden. Dies entspricht der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll sowie des im § 1a Abs. 2 BauGB genannten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Darüber hinaus ist die Innenentwicklung und Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur ein wesentliches Entwicklungsziel des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Meppen. Insofern ist die Innenverdichtung dieser Flächen für die Stadt Meppen städtebaulich sinnvoll und gewünscht. Die Interessen der Grundstückseigentümer werden dabei berücksichtigt und mit den allgemeinen, öffentlichen Zielen der Stadt abgewogen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit dem Eingriff in Privateigentum verbunden. Der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung von Wohngrundstücken und der Innenverdichtung wird jedoch der Vorrang vor dem Erhalt der bisherigen Situation eingeräumt. Aus Sicht des Einwenders ist es sicherlich bedauerlich, dass auf dem Nachbargrundstück im Plangebiet eine überbaubare Fläche ausgewiesen wird. Es besteht jedoch kein Rechtsanspruch auf eine dauerhafte Freihaltung benachbarter Grundstücke. Darüber hinaus wird die maximale Höhenbegrenzung aller Gebäude im Plangebiet festgesetzt. Die Gebäudehöhen insbesondere im rückwärtigen Bereich sind im Bebauungsplan so eingeschränkt, dass eine erdrückende Wirkung für die bestehende Bebauung nicht entsteht. Zusammenfassend wird der Anregung auf Verzicht der überbaubaren Flächen nicht gefolgt und die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans -der Schaffung von Wohnbauland durch maßvolle Verdichtung von Flächen in integrierter Lage im Sinne der Innenentwicklung- in den Vordergrund gestellt. Des Weiteren besteht in Meppen ein Bedarf an Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser, der die Ausweisung geeigneter Flächen notwendig macht. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB werden durch den Bebauungsplan

insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung berücksichtigt.

Weiter beantragt derselbe Anwohner, seine beiden Grundstücke (Flurstücke 9/213 und 9/227) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen. Analog des Planentwurfes solle hier auch ein Allgemeines Wohngebiet und jeweils überbaubare Flächen für das bebaute und noch unbebaute Grundstück festgesetzt werden.

Die Abwägung stellt hierzu nochmals heraus, dass Anlass und Ziel der Planung ist, im Plangebiet eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen. Dabei wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes so abgegrenzt, dass (auf Wunsch der jeweiligen Eigentümer) die Grundstücke mit einer für eine weitere Bebauung ausreichenden Größe bzw. Tiefe in die Planung einbezogen wurden. Dies sind die sehr tiefen Grundstücke an der Bokeloher Straße sowie die hieran westlich angrenzenden Grundstücke zwischen Bokeloher Straße und Dammstraße. Im Bereich der Kreuzung der Damm- und Bokeloher Straße, wo sich die Grundstücke des Einwenders befinden, nimmt die Tiefe der Grundstücke immer mehr ab. Des Weiteren ist das direkt an das Plangebiet angrenzende Grundstück des Einwenders bereits bebaut und die topographischen Verhältnisse (Böschung an der Bokeloher Straße) lassen eine weitere Bebauung schwer zu. Insofern wird für die Überplanung der beiden Grundstücke des Einwenders kein Erfordernis gesehen, auch vor dem Hintergrund, dass bereits eine Bauvoranfrage für ein Wohnhaus auf dem unbebauten Grundstück im Kreuzungsbereich nach § 34 BauGB positiv beurteilt wurde.

Ein weiterer Anwohner der Bokeloher Straße trägt in seiner Stellungnahme vor, dass der besondere Wert des Grundstückes Bokeloher Straße 89 in der Einbettung in eine insgesamt lockere Bebauung, insbesondere in der Tiefe der Vorgärten liege. Das großzügige Flair der Anwesen Bokeloher Straße 89 - 97 liege in den mehr als üblich von der Straße zurückliegenden Häusern. Dazu kommt der bis an die Bokeloher Straße reichende kleine rückwärtige bewaldete Teil des Anwesens Dammstraße 58. Von den skizzierten Vorzügen profitieren nicht nur die jetzigen Bewohner, sondern auch viele Naherholungssuchende, die dort den Ausgangspunkt ihrer Spaziergänge an der Hase haben. Erwähnt werden möchte auch noch die Widmung der Bokeloher Straße als „Stationsweg“. Die tiefen Gärten und die insgesamt lockere Bebauung (samt rücksichtsvollen Bewohnern) entsprechen dem Bedürfnis der Nutzer dieses Kreuzweges in der Karwoche in besonderer Weise. Eine zusätzliche Bebauung der jetzigen Vorgärten würde hier zu einer Beeinträchtigung führen.

Konkretisiert wird der Einspruch wie folgt:

- Das Baufenster 9/193 (zugehörig zu Dammstr.58) sollte nicht genehmigt werden, da hier eine Bebauung den Wert des Anwesens Bokeloher Str. 89 (Bode) mindern würde.
- Das Baufenster 9/208 (Bokeloher Str. 89) sollte nach Süden hin drastisch verkleinert werden, so dass es nicht weiter an die Bokeloher Str. heranreicht, als die jetzt bestehende Bebauung.
- Das Baufenster im südlichen Bereich des Anwesens Bokeloher Str. 91 (vermutlich 9/210 im Entwurf) sollte zur Bokeloher Straße hin drastisch verkleinert werden, so dass es nicht wesentlich weiter an die Bokeloher Straße heranreicht als die jetzt bestehende Bebauung.

- Das Baufenster im südlichen Bereich des Anwesens Bokeloher Straße 93 (vermutlich 9/212 im Entwurf) sollte zur Bokeloher Straße hin drastisch verkleinert werden, so dass es nicht wesentlich weiter an die Bokeloher Straße heranreicht als die jetzt bestehende Bebauung.

Die Abwägung stellt hierzu heraus, dass Ziel der Planung ist, im Plangebiet eine Innenverdichtung zu ermöglichen. Insbesondere entlang der Bokeloher Straße befinden sich sehr tiefe Grundstücke (bis zu 85 m), für die aufgrund der Größe und dem damit verbundenen Pflegeaufwand von den Eigentümern weitere Baumöglichkeiten gewünscht werden. Dies entspricht der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll sowie des im § 1a Abs. 2 BauGB genannten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Darüber hinaus ist die Innenentwicklung und Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur ein wesentliches Entwicklungsziel des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Meppen. Insofern ist die Innenverdichtung dieser Flächen für die Stadt Meppen städtebaulich sinnvoll und gewünscht. Dies betrifft in diesem Fall entlang der Bokeloher Straße sowohl die rückwärtigen als auch die vorderen Bereiche der bis zu ca. 85 m tiefen Grundstücke, da hier die vorhandenen Wohngebäude „in zweiter Reihe“ stehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit dem Eingriff in Privateigentum verbunden. Der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung von Wohngrundstücken und der Innenverdichtung wird jedoch der Vorrang vor dem Erhalt der bisherigen Situation eingeräumt und der Anregung insgesamt nicht gefolgt.

Als Ergebnis der Abwägung bleibt festzuhalten, dass dem vorliegenden Bebauungsplan weder öffentliche noch private Belange entgegenstehen.

11. Verfahrensvermerke

Aufgestellt:

Stadt Meppen
Im Auftrag
- Fachbereich Stadtplanung –

Meppen, den 17.06.2016

gez. Büring

(Dipl.-Geographin)

Der Rat der Stadt Meppen hat am 16.06.2016 die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 106 beschlossen.

Meppen, den 17.06.2016

Stadt Meppen

(L.S.) gez. Ostermann

(Bürgermeister i.V.)