Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 121 Teil II der Stadt Meppen, Baugebiet: „Schützenhof“

Verfahrensablauf

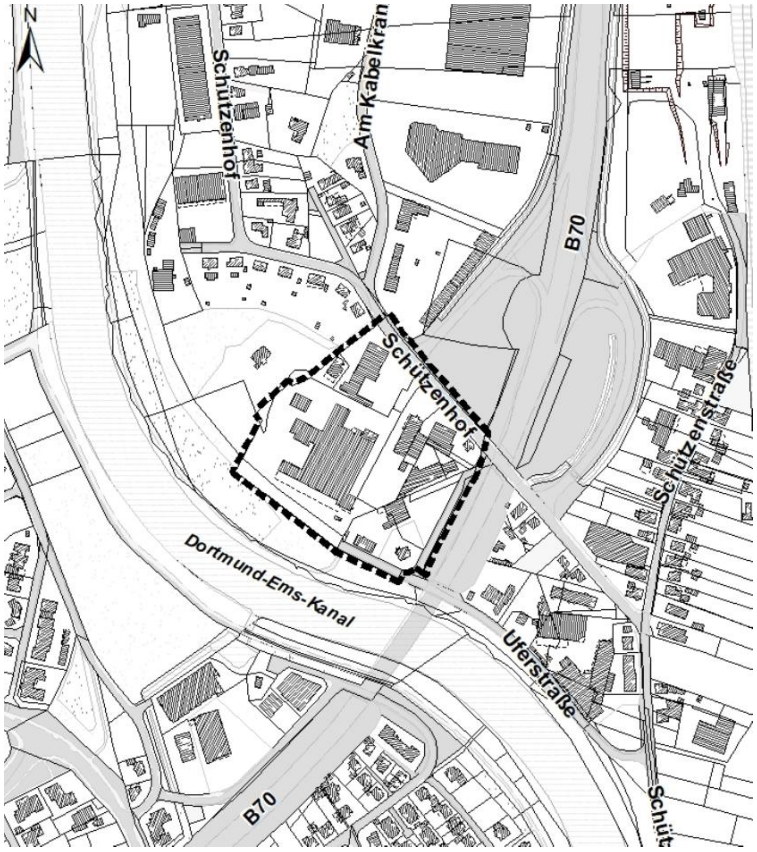
Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.05.2023 den Aufstellungsbeschluss für den geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 Teil II gefasst und den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 Teil II für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 26. Juni 2023 im Ratssaal der Stadt Meppen, die frühzeitige Beteiligung der Behörden insbesondere zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgte in der Zeit vom 25. Mai 2023 bis zum 30. Juni 2023.

Am 11.12.2025 hat der Verwaltungsausschuss den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 Teil II für die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebilligt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 121 Teil II fand in der Zeit vom 17. Februar 2026 bis zum 20. März 2026 statt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Parallelverfahren.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 18.06.2026 abgewogen und der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 121 Teil II der Stadt Meppen, Baugebiet: „Schützenhof“ gefasst. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 121 Teil II umfasst eine ca. 3,57 ha große Fläche im Stadtteil „Neustadt“ der Stadt Meppen. Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Neustadt zwischen der B 70 im Osten, dem Schützenhof im Norden und der Ems im Westen. Die genaue Lage ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zum einen die städtebauliche Neuordnung der vorhandenen Gemengelage in dem Plangebiet und zum anderen der erforderliche Neubau der Feuerwehr an einem zentralen und verkehrsgünstig gelegenen Standort.

Die Stadt Meppen beabsichtigt, westlich der B 70 auf der Fläche des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Westermann GmbH & Co. KG den neuen Standort der Feuerwehr Meppen zu errichten. Als Art der baulichen Nutzung wird im Südwesten des Plangebietes eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an den Anforderungen an die zu errichtenden Gebäude.

Im restlichen Plangebiet ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Für die Schaffung des dafür erforderlichen Baurechts ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 Teil II erforderlich.

Für die nordöstlich und östlich angrenzende Fläche bis zur B 70 soll entsprechend der vorhandenen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO mit maximal 3 Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt werden. Hier orientieren sich die geplanten Festsetzungen an der vorhandenen Bebauung und den Erweiterungsabsichten der ansässigen Gewerbebetriebe.

Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Zeit vom 25. Mai 2023 bis zum 30. Juni 2023 wurde die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt, indem die berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden angeschrieben und um Rückmeldung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung gebeten wurden. Im Rahmen des ersten Beteiligungsschrittes sind im Rahmen des Umweltberichtes eine Versickerungsuntersuchung, ein Entwässerungskonzept, ein Schalltechnischer Bericht und eine Orientierende Untersuchung – Gefährdungsabschätzung beauftragt worden.

Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gem. § 2a BauGB verfasst, er enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Realisierung

des Vorhabens, zu Schutzgebieten und Biotopen sowie eine Prognose der Umweltentwicklung und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Planungsalternativen sowie Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen und eine Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Abwägungsvorgang sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) und gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in die Abwägung einzubeziehen.

Wie die Umweltprüfung gezeigt hat, ergeben sich durch die vorliegende Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen, die nach dem Bebauungsplan vorgesehen sind, keine erheblichen oder unzumutbaren Beeinträchtigungen von Schutzgütern.

Im Zuge der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Die Bewertung zeigt, dass durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, diese jedoch durch geeignete planerische Festsetzungen und Maßnahmen außerhalb des Plangebietes auf ein vertretbares Maß begrenzt werden können.

Im Plangebiet liegen Hinweise auf mögliche Bodenverunreinigungen aus früheren Nutzungen vor. Diese wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Vor einer baulichen Inanspruchnahme der Flächen sind weitergehende bodenschutzrechtliche Untersuchungen vorgesehen, um Art und Umfang möglicher Altlasten eindeutig zu klären. Sofern Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind geeignete Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen gemäß den geltenden bodenschutzrechtlichen Vorgaben durchzuführen. Durch diese Vorgehensweise wird sichergestellt, dass von dem geplanten Vorhaben keine schädlichen Bodenveränderungen oder Gefährdungen für Mensch und Umwelt ausgehen.

Die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags ergibt einen rechnerischen Kompensationsbedarf in Höhe von 2.614 Werteinheiten (WE). Dieser Bedarf kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der naturschutzfachliche Ausgleich wird durch die Nutzung von Kompensationspunkten aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Meppen abgegolten.

Im Rahmen der Planung wurden alternative Standorte für den Feuerwehrneubau geprüft. Der Standort an der Schützenstraße stellt unter Berücksichtigung funktionaler, städtebaulicher und verkehrlicher Kriterien die geeignetste Lösung dar. Gleichwertige, umweltverträglichere Alternativen stehen nicht zur Verfügung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird keine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen begründet. Das Plangebiet liegt außerhalb von Einwirkungsbereichen relevanter Störfallbetriebe. Natürliche Risiken, insbesondere durch Starkregenereignisse, werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die Ansiedlung des Feuerwehrstandortes trägt insgesamt zur Verbesserung der Gefahrenabwehr im Stadtgebiet bei.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes durch die zuständigen Stellen der Stadt Meppen. Dabei wird insbesondere die ordnungsgemäße Durchführung der bodenschutzrechtlichen Untersuchungen und gegebenenfalls erforderlicher Sanierungsmaßnahmen sichergestellt. Weitergehende spezielle Überwachungsmaßnahmen sind aufgrund der Planungskonzeption nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 121 Teil II unter Berücksichtigung der vorgesehenen bodenschutzrechtlichen Sicherungsmaßnahmen sowie der weiteren Festsetzungen mit den Belangen des Umweltschutzes vereinbar ist. Er ermöglicht eine sinnvolle Nachnutzung vorbelasteter Flächen und leistet zugleich einen Beitrag zur Sicherstellung der öffentlichen Daseinsvorsorge.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 BauGB in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 26.06.2023 im Ratssaal der Stadt Meppen statt. Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen zu dem Bebauungsplanvorentwurf vorgetragen.

In der Zeit vom 17. Februar 2026 bis zum 20. März 2026 fand die öffentliche Auslegung/Veröffentlichung der Planunterlagen statt. Im Rahmen der Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Beteiligung der Behörden wurde ebenfalls in einem zweistufigen Verfahren gem. § 4 BauGB durchgeführt. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.05.2023 bis zum 30.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Der Landkreis Emsland, Städtebau weist darauf hin, dass gemäß § 78 b Abs. 1 S. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen ist. Die Anregungen werden in der Abwägung berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.

Der Landkreis Emsland, Wasserwirtschaft, gibt Hinweise zur teilweisen Lage des Plangebietes in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet sowie zum Hochwasserrisikogebiet. Die Belange des Hochwasserschutzes werden berücksichtigt, entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.

Der FB Abfall und Bodenschutz weist auf einen Altstandort und Altlastenverdachtsfläche im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hin, die unter der Anlagen-Nr. 454 035 5 013 0005 sowie der Bezeichnung "F. W. Mertens Drahtwerk + Zaunbau GmbH" im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland registriert ist. Für die Freigabe einer zukünftigen Nutzung des Geländes bedarf es weitergehender Untersuchungen unter Einbindung eines geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Für den Bereich ist eine Orientierende Untersuchung - Gefährdungsabschätzung erarbeitet worden. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Untersuchungen ergeben sich für die Nutzung des Grundstückes keine prinzipiellen Einschränkungen. Folgende Hinweise und Vorgaben sind jedoch zu beachten: Alle Arbeiten im Bereich des Altstandortes, die in den Boden eingreifen, sollten aufgrund der Nutzungshistorie und aufgrund der festgestellten Schadstoffbelastungen gutachterlich begleitet werden. Alle auf dem Grundstück entnommenen Böden und sonstigen Auffüllungen sind vor der Abfuhr abfallrechtlich zu untersuchen und zu deklarieren sowie auf Grundlage der Deklaration zu verwerten bzw. zu entsorgen. Der auf dem Gelände nach Baumaßnahmen in unversiegelten Bereichen verbliebene Boden sollte auf eine Gefährdung über den Wirkungspfad

Boden-Mensch geprüft werden. Eine Förderung von Grundwasser zur Verwendung als Trinkwasser ist auf der untersuchten Fläche auszuschließen. Aufgrund der Nutzungshistorie und der Schadstoffnachweise im Boden sollte das Grundwasser im Falle einer Entnahme zu Brauchwasserzwecken zuvor am Standort der Entnahme auf Schadstoffbelastungen geprüft werden. Auf den dargestellten Flächen 1 und 2 sind aufgrund einer Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch bzw. Boden-Grundwasser Maßnahmen zur Gefahrenabwehr in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde auf der Grundlage der Gefährdungsabschätzung des Büros für Geowissenschaften M&O GbR vom 18.09.2025 zu ergreifen. Die Empfehlungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan und die Begründung übernommen.

Die EWE Netz GmbH und die Westnetz GmbH geben Hinweise zum Umgang mit vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen. Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind bei der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

Das NLWKN weist auf die Lage des Plangebietes in einem Hochwasserrisikogebiet hin. Der Sachverhalt wird in die Hinweise und die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr gibt diverse Hinweise zu störenden Einflüssen auf die B 70 durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen können, zum geplanten Ausbau der B 70 sowie die Ausrichtung und Darstellung der 20 m Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG sowie der 40 m Baubeschränkungszone gern. § 9 (2) FStrG im Bebauungsplan auf Grundlage der Straßenplanung, so dass die Abstände der Zonen zur B 70 auch nach Ausbau mindestens eingehalten werden und bittet um Aufnahme eines Hinweises zu den Emissionen der B 70. Die Anregungen der NLStBV werden berücksichtigt, die Bauverbots- und die Baubeschränkungszone sowie die weiteren Hinweise zu störenden Einflüssen durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen aus den genutzten Bauflächen und Verkehrsemissionen durch die B 70 werden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Deutsche Telekom weist auf vorhandene Telekommunikationslinien hin und wie damit umzugehen ist. Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind bei der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

Vom 17. Februar 2026 bis zum 20. März 2026 wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung gingen folgende Stellungnahmen ein.

Der Landkreis Emsland – Raumordnung – empfiehlt den Ausschluss von PV-Freiflächenanlagen und den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie nur auf Dach- und an Außenwandflächen von zulässigerweise errichteten und genutzten Gebäuden zuzulassen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen ist ein Ausschluss von PV-Freiflächenanlagen nicht erforderlich.

Der FB Städtebau empfiehlt die bessere Kenntlichmachung der zeichnerischen Festsetzungen zum Immissionsschutz. Der Anregung wird gefolgt, die zeichnerische Festsetzung wird deutlicher hervorgehoben.

Der Landkreis Emsland, Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiet, stellt fest, dass sich das Plangebiet bereichsweise in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet liegt und Bauvorhaben und Geländeaufschüttungen nicht zulässig sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Der FB Immissionsschutz bittet zur Gewährleistung der hinreichenden Bestimmtheit und Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen die betroffenen Bereiche eindeutig, klar abgrenzbar und deutlich

erkennbar darzustellen. Der Anregung wird gefolgt, die zeichnerische Festsetzung wird deutlicher hervorgehoben.

Das LGLN -Kampfmittelbeseitigungsdienst- verweist auf durchgeführte Luftbildauswertungen und empfiehlt Sondierungen in Teilbereichen. Ferner werden Hinweise zum Umgang mit Kampfmitteln gegeben. Die Hinweise sind bereits in dem Bebauungsplan und der Begründung enthalten. Zur Klärung der weiteren Vorgehensweise ist die Konsultation des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Niedersachsen, eines Fachplaners für Kampfmittelräumung oder einer Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung erforderlich.

Die NLWKN verweist auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung, die bereits berücksichtigt worden sind.

Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ems-Nordsee bittet um Berücksichtigung einiger Hinweise zur Bundeswasserstraße des Dortmund-Ems-Kanals, die in der Begründung sowie als Hinweis berücksichtigt werden.

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim (IHK) verweist auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes und mögliche Nutzungskonflikte zwischen angrenzenden schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen durch Schallemissionen. Grundsätzlich sollten Gewerbe-/Industriebetriebe nicht nachträglich mit Auflagen zum aktiven Schallschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Bestehende Genehmigungen der ansässigen Gewerbebetriebe dürfen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) verweist auf den NIBIS® Kartenserver und, soweit relevant, zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen. Die Hinweise zum NIBIS® Kartenserver werden zur Kenntnis genommen. Die Aussagen zu eventuell erforderlichen Baugrunduntersuchungen werden in die Begründung aufgenommen. Die Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen sind für das Plangebiet nicht relevant.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) gibt Hinweise zum geplanten Ausbau der B 70, zu Bauverbots- und Baubeschränkungszone, zu Verkehrslärmemissionen sowie zu Sicherheitsaspekten bzgl. des Verkehrs auf der B 70. Die Anregungen werden berücksichtigt, die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entsprechend angepasst, die übrigen Hinweise in der Begründung ergänzt.

Die Deutsche Telekom GmbH, die Westnetz GmbH und die ERWE Netz GmbH geben Hinweise zum Umgang mit vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen und zur Erschließung des Plangebietes. Die Stellungnahmen werden berücksichtigt, ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung übernommen.

Weitere abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden nicht vorgetragen.

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 Teil II wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrhauses zur Sicherstellung des Brandschutzes und der Gefahrenabwehr in der Stadt Meppen sowie die Entwicklung eines angrenzenden Gewerbegebietes.

In den vergangenen Jahren wurde als Standort für den Neubau eines Feuerwehrhauses ein Grundstück nördlich der Nödiker Straße an der B 70 untersucht. Diese Fläche erwies sich jedoch aus städtebaulichen, funktionalen und eigentumsrechtlichen Gründen als nicht weiter verfolgbar. Mit dem Erwerb einer geeigneten Fläche an der Schützenstraße im vorliegenden Plangebiet steht nun

ein Standort zur Verfügung, der die funktionalen Anforderungen an ein Feuerwehrhaus erfüllt und eine verkehrlich günstige Anbindung, insbesondere an das übergeordnete Straßennetz (B 70), aufweist.

Alternative Standorte innerhalb des Stadtgebiets wurden geprüft, standen jedoch entweder nicht zur Verfügung, waren in ihrer Größe oder Zuschnitt nicht geeignet oder ließen aufgrund ihrer Lage eine ausreichende Erreichbarkeit der Einsatzgebiete nicht zu. Zudem wären bei anderen Standorten teilweise stärkere Eingriffe in schutzwürdige Nutzungen oder bestehende Siedlungsstrukturen zu erwarten gewesen.

Hinsichtlich der Ausgestaltung der Planung stellt die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ in Kombination mit einem Gewerbegebiet die sachgerechte Lösung dar. Eine andere Nutzungsverteilung oder eine vollständige Aufgabe der Planung wurde nicht weiterverfolgt, da ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den dringend erforderlichen Neubau des Feuerwehrhauses nicht geschaffen werden könnten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der planerischen Zielsetzungen, der funktionalen Anforderungen sowie der verfügbaren Flächen keine gleichwertigen, umweltverträglicheren Planungsalternativen bestehen. Die gewählte Planung stellt daher die zweckmäßigste Lösung dar.

Aufgestellt:

Stadt Meppen, Juni 2026

gez. Jürgen Giese, Dipl.-Geogr.