



Stadt Meppen

Landkreis Emsland

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 202.1

der Stadt Meppen

im Ortsteil Bokeloh

Baugebiet: „Innenverdichtung Apeldorner Kirchweg“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt:

1. Plangebiet	3
2. Erfordernis und Ziele der Planung	4
3. Verfahren	4
4. Planungsvorgaben	6
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland.....	6
4.2 Flächennutzungsplan.....	6
4.3 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung/ Europäische Vogelschutzgebiete	7
4.4 Artenschutz	7
4.5 Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung	8
4.6 Klimaschutz.....	8
5. Inhalte der Planung	9
5.1 Planungskonzept	9
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3 Bauweise, Baugrenzen und Wohneinheiten je Gebäude.....	10
5.4 Gestaltungsvorgaben.....	10
5.5 Verkehrsflächen.....	11
6. Auswirkungen der Planung	11
6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen.....	11
6.2 Belange von Natur und Landschaft	11
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	15
8.1 Altlasten, Rüstungsalasten	15
8.2 Archäologische Denkmalpflege und Baudenkmalpflege	15
9. Städtebauliche Werte	16
10. Verfahrensvermerke	20

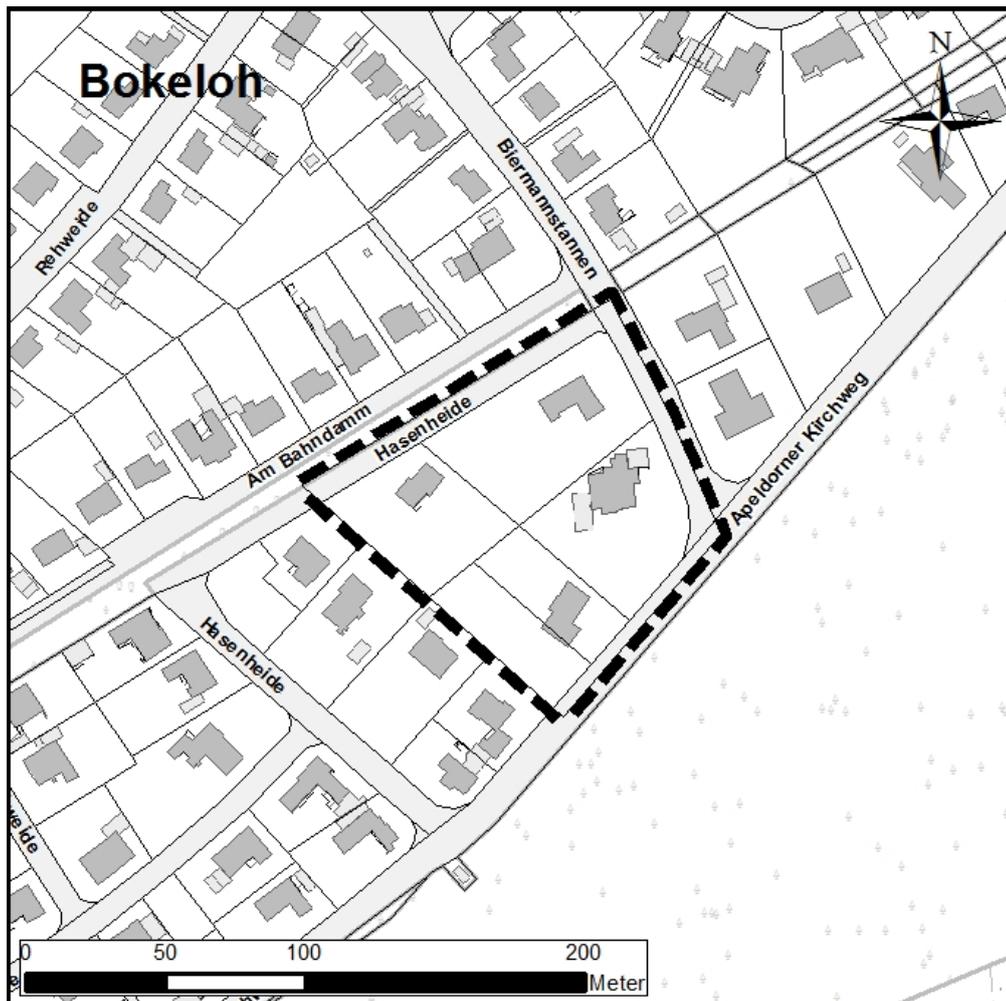
1. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 202.1 umfasst eine rd. 11.500 qm große Fläche im Südwesten des Ortsteiles Bokeloh südlich angrenzend an den alten Bahndamm. Es liegt südlich der Straße „Hasenheide“, westlich der Straße „Biermannstannen“ und nördlich am „Apeldorner Kirchweg“. Südlich jenseits des Apeldorner Kirchweges grenzt eine Waldfläche und das Hasetal mit der Hase als Fließgewässer an, ansonsten ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben.

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

Die Stadt Meppen beabsichtigt, im Plangebiet eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 202.1 „Innenverdichtung Apeldorner Kirchweg“ auf.

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

Für das Plangebiet existiert ein einfacher Bebauungsplan, der keine überbaubare Fläche festsetzt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB richtet. Eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein und ist daher unzulässig. Baurecht für eine rückwärtige Bebauung kann nur über die Aufstellung 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. Im Übrigen werde mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 202.1 „Innenverdichtung Apeldorner Kirchweg“ die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 „Dörgertannen“ für den sich überschneidenden Teilbereich außer Kraft gesetzt.

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. Dabei ist die Innenentwicklung/Arrondierung der bestehenden Siedlungsstrukturen ein wesentliches Entwicklungsgebot, um dem Anspruch an kompakte Siedlungsstrukturen und geringen Folgekosten für Infrastrukturleistungen entsprechen zu können.

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 § 13a 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 § 13a 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. 11.500 qm. Das Plangebiet ist von bestehender Bebauung umgeben. Der Schwellenwert gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall, bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 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 § 13a 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

Ca. 150 m südöstlich 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 südöstlich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. 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 vorhandenen Wohnnutzung 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 Zusammenhang 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 § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13a 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 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 lage-mäßig 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 Straßen Apeldorner Kirchweg, Biermannstannen und Hasenheide erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke sind private Erschließungswege vom Apeldorner Kirchweg und von den Straßen Hasenheide und Biermannstannen aus vorgesehen.

Das Baukonzept ermöglicht eine Bebauung der großen Grundstücke entlang der Straßen sowie im rückwärtigen Bereich. 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 Wert von max. 0,3 festgesetzt und bleibt damit unterhalb des in § 17 (1) genannten Höchstwertes für allgemeine Wohngebiete von 0,4. Damit soll dem zusätzlichen Verbrauch freier

Landschaft entgegengewirkt, aber gleichzeitig eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht 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 wird auch auf Wunsch der Eigentümer im Plangebiet und in Anlehnung an die Bestandsbebauung getroffen. Es ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig. Die Festsetzung der eingeschossigen Bauweise mit weitergehenden Beschränkungen der Trauf- und Firsthöhen schränken die Höhe der Bauvorhaben ein, ermöglicht jedoch eine 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.

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 der typischen Wohnnutzung mit 1 bis 2 Familien je Gebäude 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.

5.4 Gestaltungsvorgaben

Die gestalterischen Festsetzungen über Dachformen, Dachgauben und Baustoffe/Bauart orientieren sich an der vorhandenen Bebauung des Plangebietes und schaffen einen Rahmen, der mit dem der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen

Konzept übereinstimmt und den Bauherren genügend Freiraum für die Realisierung ihrer Bauwünsche gibt.

5.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan liegt am Apeldorner Kirchweg sowie an den Straßen Hasenheide und Biermannstannen. Die Verkehrsflächen sind öffentlich gewidmet und im Bestand vorhanden, so dass die Festsetzung neuer öffentlicher Straßenverkehrsflächen im vorliegenden Falle nicht erforderlich ist. Die bestehenden, öffentlich gewidmeten Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen 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 0,3 grenzt die Überbauung jedoch ein und bleibt unterhalb 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. 202.1 erfüllt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 11.500 qm, bei einer GRZ von 0,3 ergibt sich eine überbaubare Fläche von maximal 3.450 qm. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Im Übrigen ist das Plangebiet bereits heute bebaut und wird wohnbaulich genutzt. Insofern werden durch die Planung keine gravierenden neuen Eingriffe vorbereitet.

Den Belangen von Natur und Landschaft ist damit ausreichend Rechnung getragen.

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 der anliegenden Straßen
- _ Wehrtechnische Dienststelle
- _ Sonstige Emissionsquellen.

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

Verkehrsimmissionen

Die anliegenden Straßen Apeldorner Kirchweg, Hasenheide und Biermannstannen sind Gemeindestraßen, die aufgrund ihrer Funktion als Anliegerstraßen und damit einhergehenden geringen Frequentierung keine bedeutenden Emissionen für das Plangebiet verursachen.

Die übergeordnete Straße K 224 (Römerstraße) verläuft in einem Mindestabstand (Luftlinie) von 300 m vom Plangebiet. Aufgrund dieser Entfernung ist nicht mit nennenswerten Lärmbelastungen durch den Verkehr auf der K 224 zu rechnen.

Insofern treten im Plangebiet keine relevanten Immissionen durch den Verkehr auf. Die Festsetzung von Maßnahmen bezüglich Verkehrsimmissionen ist daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Schießlärm durch die Wehrtechnische Dienststelle

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Sonstige Immissionen

Weitere Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken bzw. von dem Plangebiet ausgehen, sind nicht erkennbar.

7. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen Apeldorner Kirchweg, Hasenheide und Biermannstannen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Erschließung des Blockinnenbereiches erfolgt durch private Erschließungswege auf den jeweiligen Grundstücken mit Bauplätzen. Dies ermöglicht eine sukzessive Nachverdichtung.

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 Straßen Apeldorner Kirchweg, Hasenheide und Biermannstannen 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.

Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung ist vom Trink- und Abwasserverband Bourtanger Moor für das Plangebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen bereits sichergestellt. Bei Baumpflanzungen im Bereich bestehender und noch zu verlegender Versorgungsleitungen muss ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden.

Die Baugrundstücke sind an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Meppen 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 bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicher zu stellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten

ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. In diesem Fall sind Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit einzuplanen. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn, der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Es wird gebeten, die EWE NETZ GmbH auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. 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 kann eine stets aktuelle Anlagenauskunft über ihr modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen, damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Die genaue Art und Lage der zu berücksichtigenden Anlagen wird über die Internetseite der EWE NETZ GmbH informiert.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Westnetz GmbH. Die ungefähren Trassen der im betroffenen Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen können den Auszügen aus dem Planwerk (Bestand-Strom) entnommen werden. Vorsorglich macht die Westnetz darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe ihrer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behält die Westnetz sich unter Hinweis auf die §§ 13,30,31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. Die Westnetz bittet die Stadt Meppen und die späteren Grundstückseigentümer, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf die vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen der Westnetz Rücksicht zu nehmen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten und nicht zu überbauen. Die FTTx- und Gas-Netze der Westnetz sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tele-

kommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

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, 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 Arbeiten gestattet.

Baudenkmalpflege

Belange der Baudenkmalpflege sind bei der vorliegenden Planung nicht betroffen.

9. Abwägung

Das Beteiligungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12.05.2020 bis zum 12.06.2020 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 16.03.2020 bis zum 17.04.2020. Es sind Hinweise und Anregungen vorgetragen worden, die wie folgt abgewogen wurden und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung einfließen.

Der Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ trägt vor, dass der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung vom Verband für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen bereits sichergestellt ist. Bei Baumpflanzungen im Bereich bestehender und noch zu verlegender Versorgungsleitungen muss ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden.

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

Die EWE NETZ GmbH weist darauf hin, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicher zu stellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. In diesem Fall sind Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit einzuplanen. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE

NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Es wird gebeten, die EWE NETZ GmbH auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

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.

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

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nimmt die Telekom wie folgt Stellung:

Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

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

Die Westnetz teilt mit, dass sie den o. g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf ihre Versorgungseinrichtungen durchgesehen hat. Gegen die Verwirklichung bestehen seitens der Westnetz keine Bedenken. Die ungefähren Trassen der im betroffenen Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen sollen den Auszügen aus dem Planwerk (Bestand-Strom) entnommen werden.

Vorsorglich macht die Westnetz darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe ihrer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen,

damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behält die Westnetz sich unter Hinweis auf die §§ 13,30,31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. Die Westnetz bittet die Stadt Meppen und die späteren Grundstückseigentümer, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf die vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen der Westnetz Rücksicht zu nehmen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten und nicht zu überbauen. Die FTTx- und Gas-Netze der Westnetz sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

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

10. Städtebauliche Werte

Gesamtgröße des Plangebietes	11.494 qm
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	9.471 qm
davon überbaubare Fläche	8.334 qm
Straßenverkehrsfläche	2.023 qm

11. Verfahrensvermerke

Aufgestellt:

Stadt Meppen
Im Auftrag
- Fachbereich Stadtplanung –

Meppen, den 25. September 2020

gez. Büring

(Dipl.-Geographin)

Der Rat der Stadt Meppen hat am 24.09.2020 die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 202.1 gebilligt.

Meppen, den 25. September 2020

Stadt Meppen

L.S.

gez. Helmut Knurbein

(Bürgermeister)