

Stadt Meppen

Landkreis Emsland



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 204.1

der Stadt Meppen, Ortsteil Bokeloh,

Baugebiet: „Lange Land II“

-nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung-

- Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB -

Gliederung:

Teil A

Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

- A 1.** Kriterien und Auswahl des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- A 2.** Plangebiet
- A 3.** Ziele und Zwecke der Planung
- A 4.** Planungskonzept
- A 5.** Kinderspielplatz
- A 6.** Schall-, Immissions- und Klimaschutz
- A 7.** Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung
- A 8.** Versorgung mit Wasser, Löschwasser, Strom-, Gas- und Telekommunikations-einrichtungen sowie Oberflächenwasser-, Abwasser- und Abfallbeseitigung
- A 9.** Altlasten, Rüstungsaltslasten
- A 10.** Kriminalprävention
- A 11.** Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
- A 12.** Archäologische Denkmalpflege und Baudenkmalpflege
- A 13.** Städtebauliche Werte

Teil B

Verfahrensbegleitende Angaben

- B 1.** Gesetzliche Grundlagen
- B 2.** Verfahrensvermerke

Teil C

Anlage 1

„Wohnbauflächen im Ortsteil Bokeloh – Prüfung eines weiteren Bedarfs unter Berücksichtigung gesetzlicher und städtischer Vorgaben –“, (Seiten 1 – 11)

Teil A

Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

A 1. Kriterien und Auswahl des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Zur Eigenentwicklung und Bedarfsabdeckung hat die Stadt Meppen im Jahre 2007 für den Ortsteil Bokeloh den Bebauungsplan Nr. 207.1, Baugebiet: „Südlich der Vogelpohlstraße“, aufgestellt. Der Bebauungsplan sieht insgesamt 34 Baugrundstücke vor, die teilweise in Privateigentum stehen.

Da inzwischen die öffentlichen Grundstücke vergeben und bebaut sind und weiterer Bedarf an Baugrundstücken besteht, hat der Ortsvorsteher die Bereitstellung weiterer Baugrundstücke beantragt.

Die Stadt Meppen hat diesen Antrag zum Anlass genommen, in eine Prüfung des weiteren Bedarfs auch unter Berücksichtigung der Nachverdichtung und Innenverdichtung entsprechend den Forderungen des Baugesetzbuches einzusteigen. In dieser Prüfung ist dargelegt, dass in kleinen Bereichen Änderungen zur Nachverdichtung und für den Bebauungsplan Nr. 213 eine Gesamtüberplanung mit Anpassung an die heutigen Bedürfnisse und Gegebenheiten durchgeführt wurden.

Weiteres Nachuntersuchungspotenzial ist vorhanden und mit Änderungsverfahren für die Bebauungspläne Nr. 202 und 203 begonnen worden. Die Verfahren konnten bisher noch nicht zum Abschluss gebracht werden, da die Konsensfindung mit den Grundstückseigentümern großen Zeitaufwand erfordert.

Grundstücke für eine kurzfristige Bebauung können dadurch nicht bereitgestellt werden. Die abschließende Beurteilung der Prüfung kommt daher zu folgendem Ergebnis:

„Zum Ausbau der vorhandenen Potenziale zur Siedlungsentwicklung und zur Stärkung der Funktion als Familien-Wohn-Standort ist eine weitere Wohnbauflächenausweisung im Ortsteil Bokeloh anzustreben. Die Größe hat sich an den kurz- und mittelfristigen Bedarf zu orientieren. Sollte die präferierte Fläche an der Straße „Apeldorner Kirchweg“ nicht überplant werden können, kann auf die Fläche an der Römerstraße zurückgegriffen werden.“

Die Gesamtdokumentation „Wohnbauflächen im Ortsteil Bokeloh – Prüfung eines weiteren Bedarfs unter Berücksichtigung gesetzlicher und städtischer Vorgaben – ist dieser Begründung als Anlage 1 Teil C beigelegt.

Die Gespräche mit dem Eigentümer der Fläche an der Straße „Apeldorner Kirchweg“ haben zu einer Erwerbsmöglichkeit geführt, sodass diese Fläche nunmehr für eine Bebauung geplant werden kann.

Die Fläche bietet sich für eine Bebauung an, da sie zentral im Ortskern liegt, von Bebauung begrenzt und im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Des Weiteren sieht das „Stadtentwicklungskonzept 2011 Wohnen“ diese Fläche als Teil der Wohnbauflächenreserve für Bokeloh vor.

Bei der Auswahl des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich die Stadt Meppen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren entschieden.

Durch die am 01.01.2007 in Kraft getretene Novelle zum Baugesetzbuch (BauGB Novelle 2006) ist die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ermöglicht worden, sofern bestimmte Kriterien vorliegen. Aus den nachfolgenden Aussagen wird das Vorliegen der Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens deutlich, da alle Kriterien für ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB vorliegen.

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von 21.500 qm. Daraus resultiert bei einer Grundflächenzahl von 0,3 eine Grundfläche von 6.450 qm. Diese Zahl liegt weit unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB genannten Schwellenwertes von 20.000 qm.

Die Planung sieht die Ausweisung weiterer 26 Baugrundstücke auf einer zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche vor, eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Fläche des Geltungsbereiches in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung auf EU-Ebene oder in einem europäischen Vogelschutzgebiet liegt.

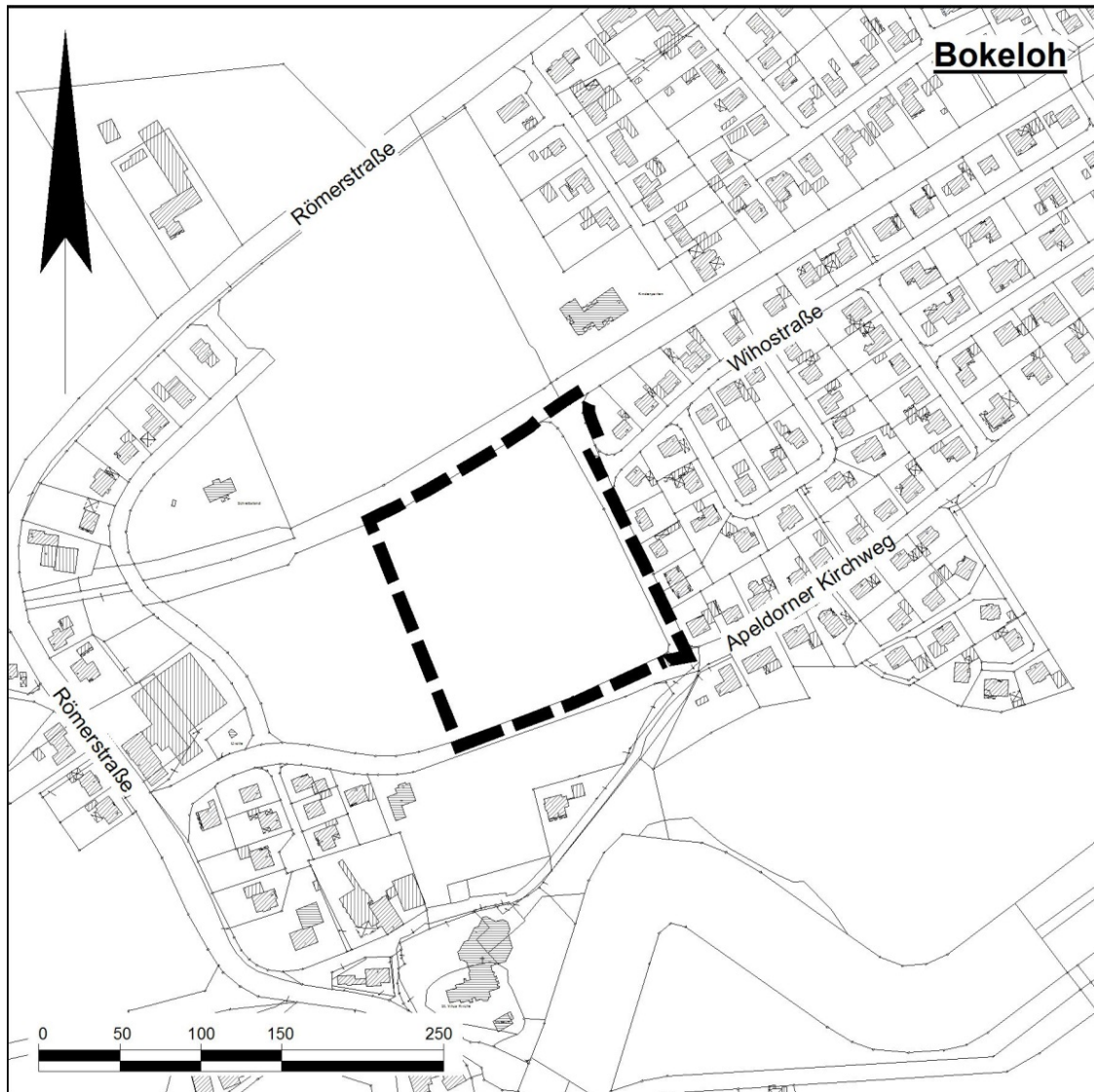
Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, kommunale Baugrundstücke für die Eigenentwicklung des Ortsteiles Bokeloh entsprechend den Aussagen des „Stadtentwicklungskonzeptes 2011 Wohnen“ in zentraler Lage bereitzustellen.

A 2. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 204.1 umfasst eine 2,15 ha große Fläche im Ortsteil Bokeloh der Stadt Meppen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und damit ist dem Entwicklungsgebot Genüge getan.

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 unterbrochene Umrandung gekennzeichnet ist.



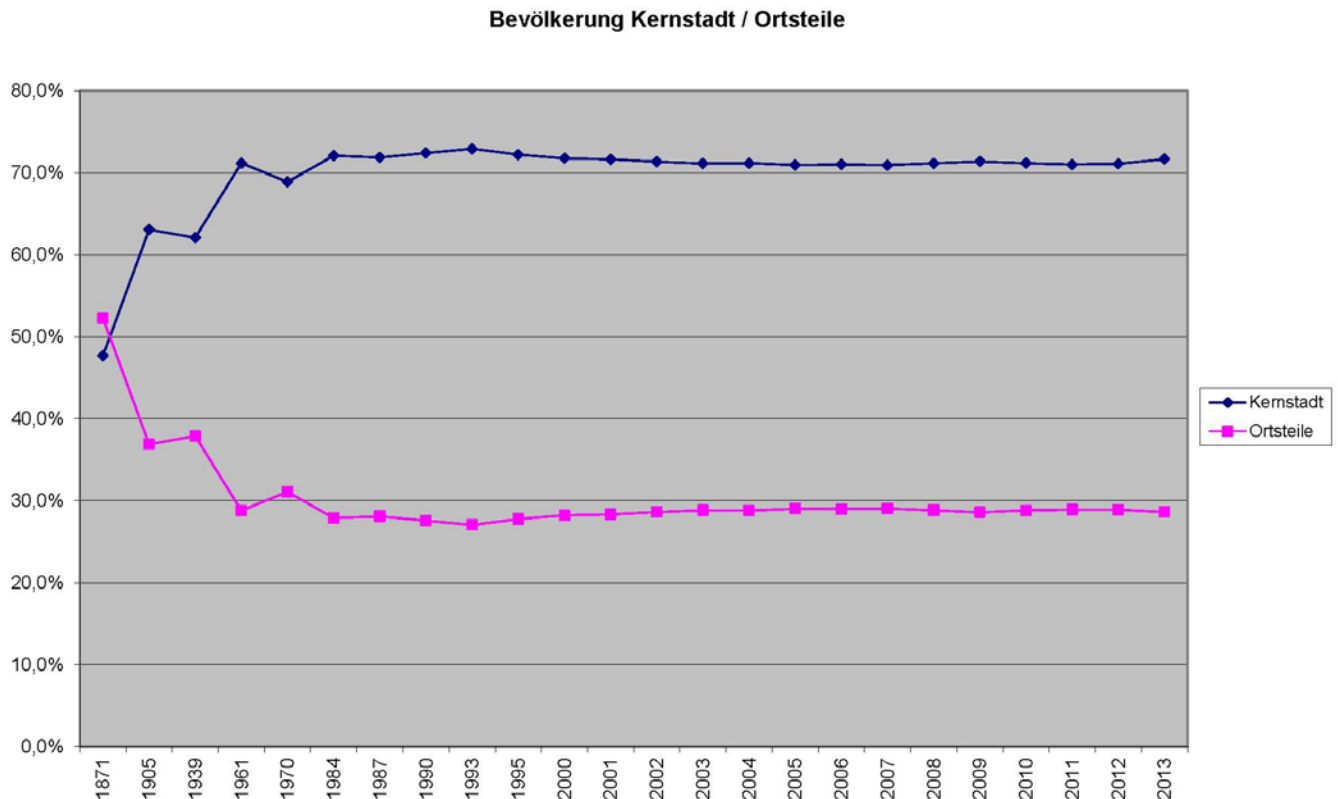
A 3. Ziele und Zwecke der Planung

Seit der Gemeindereform im Jahr 1974, durch die verschiedene ehemals selbstständige Gemeinden dem Stadtgebiet angegliedert wurden, ist die Stadt Meppen bemüht, neben der Kernstadt auch die Ortsteile in angemessener Weise an einer städtebaulichen Entwicklung teilnehmen zu lassen, wobei hierbei die Eigenentwicklung im Vordergrund der Planung steht. Hierzu zählt insbesondere die Erhaltung und Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. Grundschule, aber auch die Erhaltung und evtl. Neuansiedlung örtlicher Nahversorger wie Lebensmittelgeschäft, Friseur, kleinere Handwerksbetriebe und Ähnliches. Die vorliegende Planung hat darüber hinaus auch das Ziel, eine bedarfsgerechte Versorgung mit preisgünstigem Wohnbauland im Ortsteil Bokeloh zu schaffen.

Zu der positiven Bevölkerungsentwicklung seit Jahrzehnten tragen auch die Dörfer, die zum Stadtgebiet gehören, bei. In diesem Zusammenhang ist seitens

der Stadt Meppen auch untersucht worden, ob die Ausweisung in den verschiedenen Dörfern lediglich als Eigenentwicklung anzusehen ist oder ob sie zu einer Verlagerung der Entwicklung von der Innenstadt in die Dörfer beiträgt.

Die nachfolgende Grafik „Bevölkerung Kernstadt/Ortsteile“ zeigt auf, dass seit Jahrzehnten der Quotient nahezu unverändert geblieben ist und damit die bisherigen Baugebiete mit dem Ziel der Eigenentwicklung konform gehen.



Der Ortsteil Bokeloh mit aktuell 1.208 Einwohnern zählt zu den größeren Ortsteilen der Stadt Meppen.

Während zwischen 1990 und 2000 die Bevölkerungsentwicklung nahezu stagnierte (1.283 – 1.285 Einwohner), nahm die Zahl der Einwohner von 2002 bis 2011 von 1.285 auf 1.200 kontinuierlich ab.

Durch die ausgewiesenen Baugebiete hat sich die Einwohnerzahl wieder leicht auf 1.208 (Stichtag: 01.04.2014) erhöht.

Das erarbeitete „Stadtentwicklungskonzept 2011 Wohnen“ zeigt für Bokeloh eine kritische Altersstruktur auf. Während die Bevölkerungsgruppe 0 – 15 Jahre und 31 – 40 Jahre stark zurückgegangen ist, nahm die Gruppe der über 51 Jahre und älter zu. Es wird daher empfohlen, die Potenziale zur Siedlungsentwicklung weiter auszubauen und die Funktion als Familien-Wohn-Standort zu stärken.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt diesen Empfehlungen Rechnung.

A 4. Planungskonzept

Das Planungskonzept setzt als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ fest und orientiert sich damit an der Darstellung im Flächennutzungsplan und an den Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan „Lange Land I“.

Das Baugebiet wird durch je eine Straßenanbindung zur Straße „Apeldorner Kirchweg“ bzw. „Am Kirchberg“ und einen inneren Ring erschlossen. Durch einen Fußweg ist die westlich anschließende öffentliche Grünfläche erreichbar.

Die Breite der Verkehrsflächen wird auf 8,00 m festgesetzt. Dadurch können Trassen für die Ver- und Entsorgungsleitungen, Fläche für die Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers und für Großgrün bereitgestellt werden.

Die festgesetzten Bauflächen sind von Baugrenzen umgeben und halten zu den Verkehrsflächen und den weiteren Nutzungen einen Mindestabstand von 3,0 m ein.

In Abstimmung auf die Ziele der in Bokeloh durchgeführten Dorferneuerung enthält der Bebauungsplan hieran orientierte planungsrechtliche, textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung. Hierdurch kann auch eine Integration der geplanten Bebauung in das bestehende bauliche Umfeld des Ortsteiles Bokeloh erreicht werden.

Die folgenden Festsetzungen tragen diesem Ziel Rechnung:

- Festlegung der Traufen- und Sockelhöhe
- Festlegung der maximalen Wohneinheiten je Gebäude sowie Beschränkung auf Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise
- Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports im vorderen Bereich
- Begrenzung der Versiegelungsflächen
- Festsetzung von Gestaltungselementen, die ortsbildgerechte Bauformen entstehen lassen. Hierzu zählen die Festsetzungen über Dachneigung, Dachform, Baustoffe/Bauart, Dachgauben, Dacheinschnitte.

Die getroffenen Festsetzungen über Einfriedigungen und Grundstücksrandbepflanzung tragen zu einer adäquaten und dem Dorfbildcharakter entsprechenden Grundstücksabgrenzung bei.

Die Festsetzungen über Anpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich verringern den stattfindenden Eingriff in den Naturhaushalt. Außerdem wird dadurch eine Durchgrünung und somit eine städtebauliche Aufwertung des Baugebietes erreicht.

Um in Ausnahmefällen weiter gehende Wünsche von Bauherren, die sich durchaus in das Planungskonzept einfügen, zu ermöglichen, sieht dies der Bebauungsplan vor. Hierzu zählen beispielhaft der Einbau von Sonnenkollektoren,

die Verwendung von Holz für Carports oder Gartenhäuser oder die Realisierung von Zwerchgiebeln (Verzicht auf das Abstandsmaß zwischen Traufe und Dachgaube in einem Teilbereich).

Die Planzeichnung enthält außerdem Hinweise über freizuhaltende Sichtdreiecke, Verkehrsflächenwidmung, Schießlärm durch die WTD 91, Denkmalschutz und gesetzliche Grundlagen.

A 5. Kinderspielplatz

Am 01.02.2009 ist das Niedersächsische Kinderspielplatzgesetz aufgehoben worden. Es liegt nunmehr in der Eigenverantwortung jeder Kommune, über die Erforderlichkeit eines Kinderspielplatzes im Plangebiet zu entscheiden. Die Aussagen, in welcher Entfernung und in welcher Größe ein Spielplatz vorhanden sein muss, ist daher nicht mehr anzuwenden.

Die Stadt Meppen hat im Jahre 2008 ein „Gutachten über die Spielplatzsituation in der Stadt Meppen“ erarbeiten lassen. Die dazu vorliegende Übersicht zeigt, dass im Ortskern einschließlich der „Heidesiedlung“ 6 Spielplätze in Bebauungspläne festgesetzt und von denen 4 Kinderspielplätze angelegt sind. Die Kinderspielplätze überschneiden sich großenteils in ihrem Einzugsgebiet, so dass für den vorliegenden Bebauungsplan kein neuer Kinderspielplatz erforderlich ist. Die Spielplätze „Heidering“ und „Hasetal“ stehen den Kindern des neuen Baugebietes in angemessener Entfernung zum Spielen zur Verfügung.

Darüber hinaus liegen im Umfeld des Baugebietes noch unbebaute Flächen, die für Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten genutzt werden können.

Die gewählten Grundstücksgrößen lassen darüber hinaus auch Spielmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken zu.

A 6. Schall-, Immissions- und Klimaschutz

A 6.1 Schall- und Immissionsschutz

Es ist zu prüfen, ob für das Plangebiet folgende Immissionen von Bedeutung sind:

- 1) Immissionen durch den Straßenverkehr
- 2) Geruchsmissionen aus tierhaltenden Betrieben
- 3) Immissionen durch gewerbliche Betriebe
- 4) Freizeitlärm
- 5) Schießlärm durch die Wehrtechnische Dienststelle
- 6) Immissionen durch Windenergieanlagen
- 7) Sonstige Immissionen.

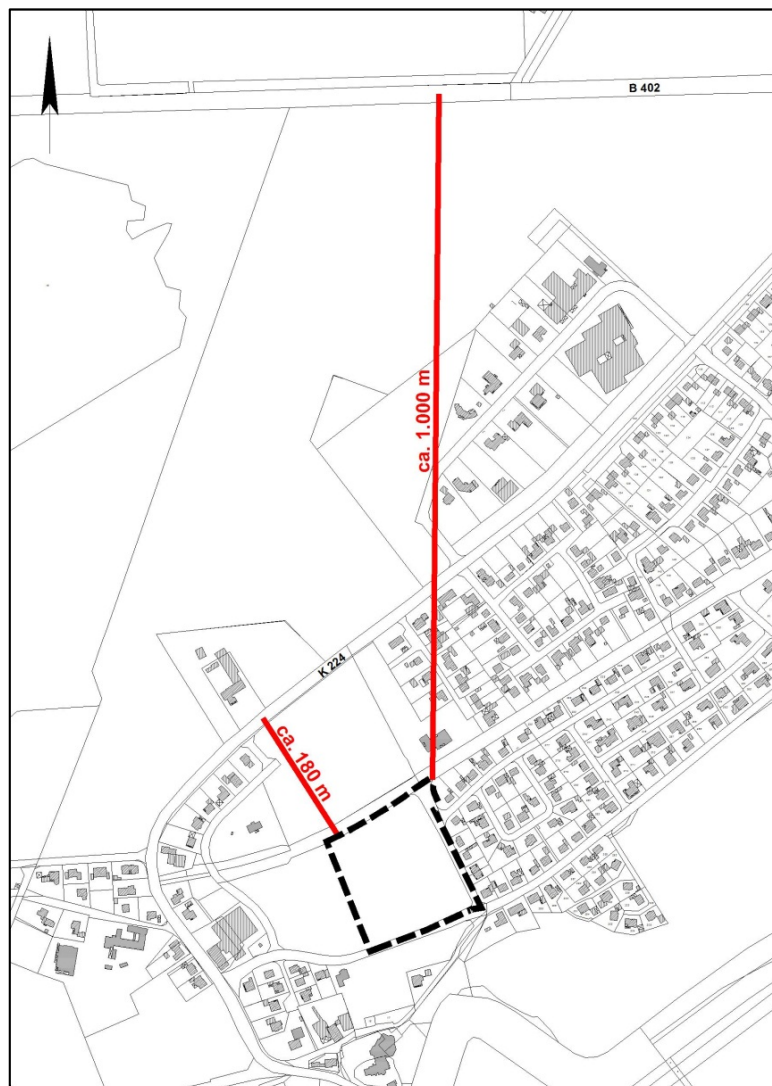
Die Prüfung hat Folgendes ergeben:

1) Verkehrliche Immissionen

Durch das vorhandene Gemeindestraßennetz, hier Straße „Apeldorner Kirchweg“ und „Am Kirchberg“, erfolgt ein Anschluss an die überörtlichen Straßen K 224 und B 402. Die Kreisstraße 224 (Römerstraße) verläuft nordwestlich in einem Mindestabstand von 180 m. Die Grünachse des ehemaligen Bahndammes und vorhandene Bebauung entlang der Römerstraße (K 224) reduzieren evtl. Immissionen durch den Verkehr auf der K 224.

Die Bundesstraße 402 verläuft nördlich in einem Mindestabstand von 1.000 m. Durch die vorhandene Bebauung, Grünpflanzungen und morphologische Gegebenheiten sowie die Entfernung des Baugebietes von der B 402 ist im Baugebiet nicht mit störenden Immissionen durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Bundesstraße zu rechnen.

Die Lage des Baugebietes zu den überörtlichen Straßen K 224 und B 402 geht zur Verdeutlichung aus dem anliegenden Übersichtsplan hervor:



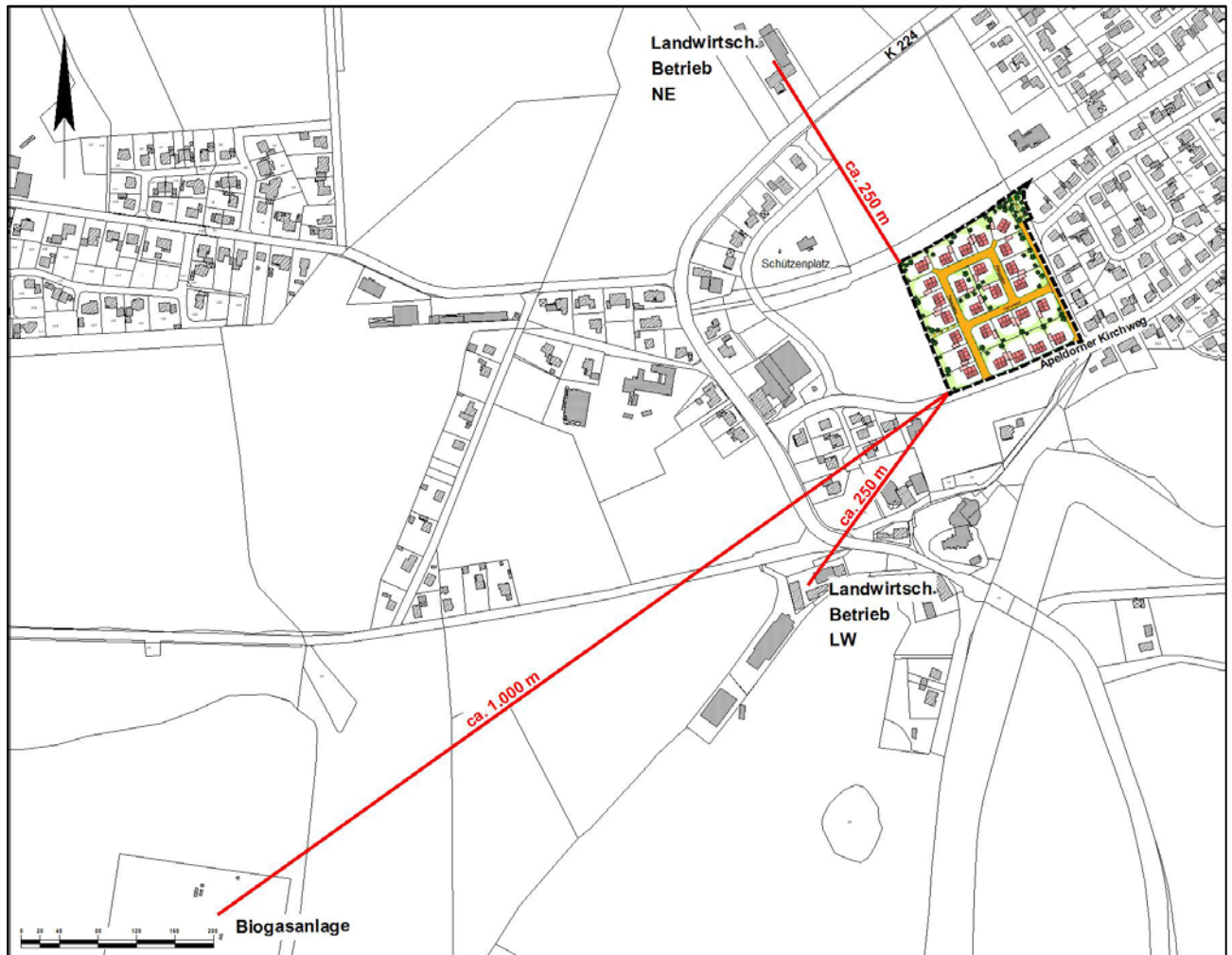
Immissionsvorkehrungen wegen des Verkehrs auf den übergeordneten Straßen K 224 und B 402 sind im Plangebiet nicht erforderlich.

2) Geruchsimmissionen aus tierhaltenden Betrieben

Im Beteiligungsverfahren hat die Landwirtschaftskammer Niedersachsen angeregt, ein Immissionsgutachten zu erstellen, da das Plangebiet innerhalb von Immissionsschutzradien landwirtschaftlicher Betriebe und Stallanlagen liegt und Betriebe in ihrer Entwicklung beeinträchtigt sein könnten.

Da ausreichende Aussagen zur Beurteilung der Immissionssituation vorliegen, ist ein gesondertes Immissionsgutachten nicht erforderlich. Im Zusammenhang mit Erweiterungs- und Nutzungsänderungsabsichten des südlich vom Plangebiet liegenden Hofes (LW) ist ein Immissionsgutachten erarbeitet worden. Für die inzwischen realisierte Plansituation ergeben sich für die vorhandenen Wohnhäuser auf der südlichen Seite des Apeldorner Kirchweges Geruchswerte von 5,3 – 6,8 % der Jahresstunden. Für ein allgemeines Wohngebiet sieht die Richtlinie Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 10 % der Jahresstunden vor. Dieser Wert wird weit unterschritten. Bei dem nordwestlich in 250 m entfernten Nebenerwerbsbetrieb (NE) ist nur ein geringer Rindviehbestand vorhanden, der ebenfalls im Plangebiet zu keinen wesentlichen Geruchsimmissionen führt. Eine Entwicklung und Aufstockung des Tierbestandes ist bereits heute eingeschränkt, da in 80 m Entfernung vom Betrieb bereits Wohnbebauung vorhanden ist. Der Abstand zum Plangebiet beträgt im Minimum 250 m, wobei die Grünachse „Bahndamm“ noch als optische und geruchsmindernde Abschirmung dient. Außerdem liegt das Baugebiet südöstlich des Nebenerwerbsbetriebes und somit nicht in der Hauptimmissionsrichtung.

Die Lage der nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung und den vorhandenen Abständen sowie die Lage und der Abstand der Biogasanlage ergeben sich aus dem nachstehenden Übersichtsplan:



An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, bei deren ordnungsgemäßen Bewirtschaftung es zeitweise zu auftretenden Geruchsbelästigungen kommen kann. Sie sind als Vorbelastung hinzunehmen und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden, wobei jedoch bei der Ausbringung von Dünger (Gülle u. Ä.) die bestehenden gesetzlichen Vorschriften einzuhalten sind.

In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass Bewohner eines Dorfes sich in ihren Wohnvorstellungen an das dörfliche Leben anpassen müssen. Sie dürfen, sofern aus der Stadt herausgezogen, ihre freiwillig aufgegebenen städtischen Lebensgewohnheiten nicht zum Maßstab dessen machen, was sie bisher als nachbarschützend ansehen konnten.

3) Immissionen durch gewerbliche Betriebe

Westlich in einem Mindestabstand von 130 m befindet sich ein Tischlereibetrieb mit Werkstattgebäude in einem planungsrechtlich festgesetzten Mischgebiet. Im Jahre 1996 ist wegen bestehender Erweiterungsabsichten des Betriebes der Bebauungsplan Nr. 201.1, Baugebiet: „Im Ortskern Bokeloh“, aufgestellt worden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden u. a. folgende Zielsetzungen verfolgt:

- dem vorhandenen Gewerbebetrieb die Möglichkeit einer Erweiterung zu geben
- die schutzwürdigen Interessen des vorhandenen Betriebes und der an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen zu wahren und zu sichern, soweit erforderlich durch verbindliche Festsetzungen
- Aufstellung eines Bebauungsplanes, der den Anforderungen des § 30 BauGB entspricht.

Dazu ist auch ein „schalltechnischer Bericht“ erarbeitet worden, der die Situation vor und nach einer möglichen Erweiterung des Betriebes unter Berücksichtigung einer Ausweisung von Wohnbaugrundstücken im näheren Umfeld und der bestehenden Wohnbebauung untersucht hat. Die Ergebnisse des schalltechnischen Berichts sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Die textlichen Festsetzungen sehen besondere Nutzungsregelungen für den Tischlereibetrieb und die geplante Erweiterung vor. Die durch die Nutzung entstehenden Emissionen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. Außerdem sieht der Bebauungsplan am südlichen, östlichen und nördlichen Rand des Gewerbebetriebes private Grünflächen mit Anpflanzungsgebot und Anlegung eines Lärmschutzwalles in 2 m Höhe in den südlichen und östlichen Grünflächen vor. Als weitere Immissionsminderung schließt sich östlich eine 50 m breite Grünfläche als Abstandsfläche an. Am Rand des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan werden die Werte für eine Wohnbebauung auch nach Erweiterung des gewerblichen Betriebes eingehalten. Bis dato ist die Erweiterung noch nicht umgesetzt worden. Die genannte Abstandsgrünfläche ist angelegt. Einzelne Maßnahmen auf dem Betriebsgelände müssen bei einer späteren Erweiterung noch umgesetzt werden.

Der im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201.1 erarbeitete „schalltechnische Bericht“ sowie der genannte Bebauungsplan mit den Festsetzungen, die aus der schalltechnischen Untersuchung herrühren, können im Fachbereich Stadtplanung eingesehen werden.

Im folgenden Übersichtsplan sind die wesentlichen Aussagen lagemäßig dargestellt:



4) Freizeitlärm

Nordwestlich in einem Mindestabstand von 100 m liegt, getrennt durch die Grünanlage „Bahndamm“, der Schützenfestplatz. Dort finden Feiern statt, die jedoch als seltenes Ereignis gemäß Definition der Freizeitlärmrichtlinie anzusehen sind. Danach sind „seltene Ereignisse“, wenn diese Feiern jährlich auf maximal 18 Tage und Nächte begrenzt sind. Dieser Fall liegt hier vor.

Die Freizeitlärm-Richtlinie sieht bei den seltenen Ereignissen folgende Grenzwerte vor:

- tags innerhalb der Ruhezeiten 70 dB(A)
- tags innerhalb der Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen 65 dB(A)
- nachts 55 dB(A).

Aufgrund der Entfernung zur geplanten Bebauung und der abschirmenden Grünanlage „Bahndamm“ ist mit einer Überschreitung dieser Werte nicht zu rechnen.

Es kann außerdem davon ausgegangen werden, dass die künftigen Bauherren als Teil der Ortsteileinwohner aktiv an der Feier des Schützenfestes teilnehmen und eine gewisse Akzeptanz gegenüber den zeitweilig

eventuell auftretenden Immissionen durch das Schützenfest besteht. Immissionsvorkehrungen im Plangebiet sind daher nicht geboten.

Aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ist die Lage des Schützenfestplatzes und die Grünanlage „Bahndamm“ ersichtlich:



- 5) Schießlärm durch die Wehrtechnische Dienststelle
Das Plangebiet befindet sich ca. 3,0 km südöstlich des Schießplatzes. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz finden regelmäßig tags und auch 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 Sachverhalts 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.

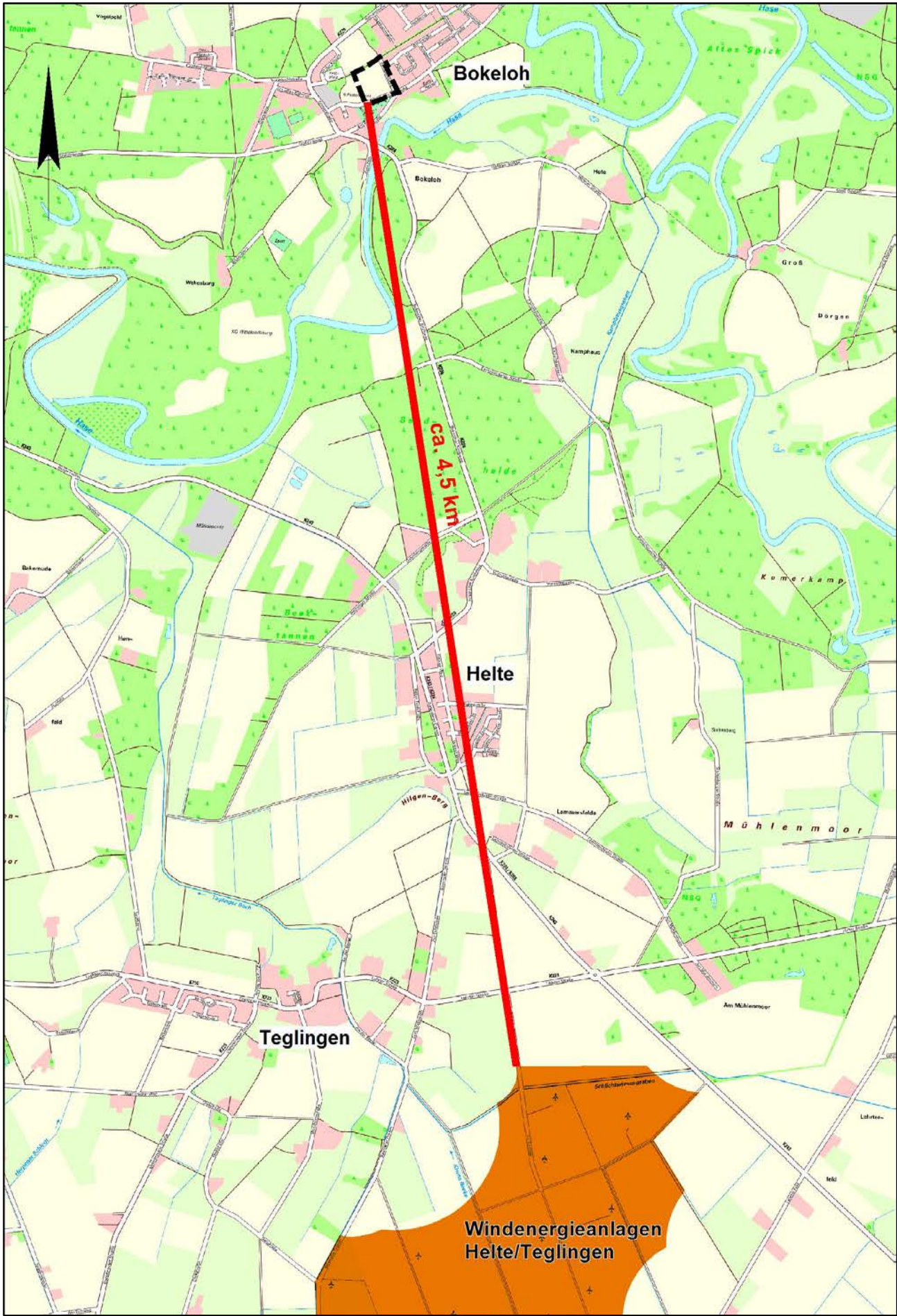
Die Bauherren errichten bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Sie schützen sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, soweit technisch möglich, gegen die Immissionen.

6) Immissionen durch Windenergieanlagen

Der Windenergiepark Teglingen-Helte mit 12 Windenergieanlagen je 1,5 MW und 2 Anlagen mit 1,8 MW Nennleistung liegt südöstlich vom Plangebiet in einer Entfernung von rd. 4,5 km.

Negative Einwirkungen wie Schlagschatten oder Eiswurf sind wegen dieser Entfernung im Plangebiet nicht zu erwarten. Aufgrund ihrer Höhe sind sie jedoch in der Landschaft wahrnehmbar.

Aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ist die Lage des Windparks und Entfernung zum Plangebiet ersichtlich:



- 7) Sonstige Immissionen
Weitere Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht erkennbar.
- 8) Schlussbemerkung
In den vorstehenden Aussagen wird dargelegt, dass durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden können.

A 6.2 Klimaschutz

Der Klimaschutz ist eine der großen Herausforderungen des 21. Jahrhunderts. Auf der Basis des von der Stadt Meppen im Jahre 2009/2010 erarbeiteten Leitbildes 2020 ist unter dem Oberbegriff „Modellstadt Klimaschutz und regenerative Energien“ die Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes angeregt worden. Mit Stand vom 31.10.2012 liegt sowohl das „Integrierte Kommunale Klimaschutzkonzept“ als auch das „Klimaschutzteilkonzept zur Erschließung der Erneuerbaren-Energien-Potenziale“ für das Gebiet der Stadt Meppen jeweils vor. Das Konzept gibt u. a. Handlungsempfehlungen für eine „Innovative Stadtentwicklung“, die bei jeder Bauleitplanung zu prüfen sind. Im Vorfeld der Planung ist bereits festgestellt worden, dass die Fläche weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Gebiet liegt, das für den Hochwasserschutz von Bedeutung ist. Es handelt sich um eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. 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
- Durchgrünung von Siedlungen durch CO²-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern, Hecken oder Ähnliches
- 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, beschränkt auf die Eigenentwicklung mit nachgelagerter Vergabebeschränkung, überwiegend nur an Personen mit Ortsteilbezug
- Sicherung der vorhandenen Infrastruktur durch bedarfsbezogene Baugrundstücke
- Erhaltung der vorhandenen Bäume im Straßenseitenraum, Festsetzungen zur Anpflanzung weiterer Gehölze auf öffentlichen und privaten Flächen

- 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.

A 7. Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Wie bereits unter Ziffer A 1 ausgeführt, wird der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die unbebaute Fläche liegt im Ortskern von Bokeloh und grenzt an bebaute Bereiche an. Sie ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und wird heute intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine dorfbildgerechte Bebauung wird sich auf das Landschaftsbild nicht negativ auswirken. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist ebenfalls aufgrund der derzeitigen Nutzung gering. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten.

Die geplante öffentliche Grünfläche sowie die Festsetzungen zu den Anpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücken führen nahezu zu einem Kompensationsausgleich. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs.

Externe Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen und gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB nicht erforderlich.

Durch die Planung werden daher zusätzliche landwirtschaftliche Freiflächen nicht in Anspruch genommen.

A 8. Versorgung mit Wasser, Löschwasser, Strom-, Gas- und Telekommunikationseinrichtungen sowie Oberflächenwasser-, Abwasser- und Abfallbeseitigung

A 8.1 Allgemeines

Für die Erschließung des Baugebietes sind Ver- und Entsorgungsleitungen neu zu verlegen. In den ausgewiesenen Verkehrsflächen stehen entsprechende

Flächen für die Leitungen zur Verfügung. Die Ver- und Entsorgungsträger sind rechtzeitig vor Realisierung des Planes zu informieren und die erforderlichen Arbeiten einschließlich der vorgesehenen Baumpflanzungen und deren Standorte abzustimmen. Die Leitungstrassen sind von tief wurzelnden Anpflanzungen freizuhalten und die Merkblätter der Versorgungsunternehmen zu beachten. Der von der Stadt Meppen beauftragte Erschließungsträger wird hierfür Sorge tragen.

A 8.2 Versorgung mit Wasser, Löschwasser, Strom-, Gas- und Telekommunikationseinrichtungen

Die Stromversorgung erfolgt durch die RWE Energie AG und die Gasversorgung durch die EWE Netz GmbH. Auf die vorhandenen Versorgungsleitungen ist bei der Realisierung des Bebauungsplanes Rücksicht zu nehmen.

Die Grundstücke sind an die zentrale Wasserversorgung, die durch den Trink- und Abwasserverband (TAV) Bourtanger Moor erfolgt, anzuschließen. Für eine Leitungstrasse sind mindestens 1,50 m Breite in der Verkehrsfläche freizuhalten.

Die Löschwasserversorgung obliegt der Stadt Meppen. Aus dem Trinkwassernetz des TAV kann zurzeit 48 cbm Löschwasser je Stunde entnommen werden. Diese Löschwassermenge reicht in Absprache mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Emsland für ein Wohngebiet aus. Weitere Maßnahmen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch den zuständigen Telekommunikationsträger. Dazu hat die Deutsche Telekom Technik GmbH im Beteiligungsverfahren Folgendes ausgeführt:

„Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen entsprechend § 78 TKG wird sichergestellt. Die Telekom wird den geplanten Ausbau der TK-Infrastruktur selbst oder durch einen anderen Anbieter ausführen lassen. Die Erschließungsarbeiten sind rechtzeitig abzustimmen.“

Im Plangebiet befinden sich zurzeit keine Breitbandkabelanlagen. Eine Breitbandanbindung durch die EWE Netz GmbH ist möglich und ggf. abzustimmen.

A 8.3 Oberflächenwasser, Abwasser- und Abfallbeseitigung

Die Grundstücke werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Meppen angeschlossen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Emsland.

Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Die Beseitigung des auf den privaten Grundstücken anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers von Dach- und Terrassenflächen erfolgt dezentral über Versickerungsschächte oder unterirdische Versickerungseinrichtungen. Die Versickerung hat das Ziel, Regenwasser wieder stärker dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, sodass sich das Grundwasser schneller erneuern kann. Für den Naturhaushalt hat diese Maßnahme eine positive Auswirkung.

Es liegt eine Machbarkeitsstudie zur Oberflächenwasserbewirtschaftung vor, die die Eignung der vorhandenen Bodenverhältnisse zur Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers feststellt.

In der Zusammenfassung kommt die Studie zu folgendem Ergebnis:

„Im vorliegenden Fall ist es sowohl aufgrund der guten Bodenverhältnisse als auch des niedrigen Grundwasserstandes unterhalb von 5 m unter GOK möglich, das Oberflächenwasser in seitlich neben der Fahrbahn angeordneten Versickerungsmulden oberflächlich zu versickern.

Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke kann sowohl in oberflächigen als auch in unterirdischen Versickerungsanlagen versickert werden.“

Die komplette Machbarkeitsstudie einschließlich des Versickerungsgutachtens kann beim Fachbereich Stadtplanung, Kirchstraße 2, eingesehen werden.

Im Zuge der Bebauungsplanrealisierung wird auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Dabei werden die entsprechenden Richtlinien und Vorschriften, wie z. B. Arbeitsblatt A 138 der TV (erforderliche Abstände zum Grundwasser) und die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG), beachtet.

Sofern Bauherren zur Trinkwassereinsparung eine Regenwassernutzung unter Beachtung der bestehenden Vorschriften als Brauchwasser realisieren wollen, wird dies insbesondere aus ökologischen Gesichtspunkten befürwortet und es kann auf die vorgeschriebene Oberflächenwasserversickerung verzichtet werden.

A 9. Altlasten, Rüstungsaltlasten

Die Fläche des Plangebietes liegt im Ortsteil Bokeloh und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Altlasten und Rüstungsaltlasten sind weder im Bereich des Plangebietes noch in unmittelbarer Nähe bekannt. Die Dokumentation – Altablagerungen – des Landkreises Emsland enthält diesbezüglich auch keine Hinweise.

A 10. Kriminalprävention

Vom Polizeikommissariat Meppen – Kriminalprävention – liegen grundsätzliche Aussagen zur Kriminalitätslage und über kriminalpräventive Aspekte vor.

Die derzeitige Kriminalitätslage begründet für das Baugebiet zurzeit keinen Anlass zu kriminalpräventiven Maßnahmen.

Zur Herstellung und Wahrnehmung wird zur sozialen Kontrolle die Gestaltung der Straßen als „Treffpunkt und Aufenthaltsraum“ vorgeschlagen. Diese Anregung ist bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu prüfen.

Weiter wird angeregt, die Erschließung so vorzusehen, dass fremder Durchgangsverkehr vermieden wird (Stich-, Sackgassen o. ä. Erschließungsformen).

Die Erschließung des Plangebietes ist von der Größe und dem Zuschnitt der Fläche abhängig. Außerdem sind eine Anzahl von Kriterien einzuhalten und zu beachten. Für das Plangebiet ist die gewählte Erschließung optimal und erfüllt weitestgehend alle Vorgaben.

Weitere Anregungen zur sozialen Kontrolle, wie eine ausreichende Straßenbeleuchtung, Sichtflächen bei Anpflanzungen, maximale Heckenhöhen von 80 cm und Baumblattwerk ab 200 cm, Schaffung von Treffpunkt- und Kommunikationsbereiche für die Anlieger, sind, soweit sie den öffentlichen Bereich betreffen, bei der Realisierung des Baugebietes auf eine Umsetzungsmöglichkeit zu prüfen bzw. zu beachten. Soweit diese Anregungen den privaten Bereich betreffen, sind die künftigen Eigentümer gefordert, sich mit diesen Anregungen auseinanderzusetzen und bei Bedarf umzusetzen.

Zum Einbruchschutz wird darauf hingewiesen, dass es keinen gesetzlichen Mindeststandard zur Einbruchhemmung gibt. Daher wird auf die Mindeststandards zu Einbruchsprävention und Beratungsmöglichkeit durch Mitgliedsbetriebe der Sicherheitspartnerschaft zwischen Handwerk und Polizei verwiesen. Speziell geschulte und verpflichtete Unternehmen bietet die Polizei Emsland auf ihrer Homepage an.

Den künftigen Bauherren wird empfohlen, diese Möglichkeiten der Information zu nutzen. Außerdem wird die Stadt Meppen zum Grundstücksvergabetermin die Polizei einladen und bitten, zum Einbruchschutz und zu den vorstehenden Anregungen die zukünftigen Bauherren und Anwohner des Baugebietes zu informieren. Auf diesem Wege können die Bauherren am besten angesprochen und informiert werden.

A 11. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Fläche des Baugebietes hat die Niedersächsische Landgesellschaft (NLG) in Abstimmung mit der Stadt Meppen erworben. Die Stadt Meppen hat mit der NLG einen Vertrag über die Erschließung des Gebietes abgeschlossen. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll mit den Erschließungsplanungen begonnen werden, damit Bauwillige 2015 ihre Bauwünsche realisieren können.

A 12. Archäologische Denkmalpflege und Baudenkmalpflege

A 12.1 Baudenkmalpflege

Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Baudenkmäler sind nicht vorhanden.

A 12.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. 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.

A 13. Städtebauliche Werte

Gesamtgröße des Plangebietes	21.500 qm	(100 %)
davon:		
Verkehrsflächen	3.470 qm	(16 %)
(vorhandene Verkehrsfläche	630 qm	
öffentliche Grünfläche	430 qm	(2 %)
Nettobauland	17.600 qm	(82 %).

Teil B

Verfahrensbegleitende Angaben

B 1. Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzliche Grundlage für diesen Bebauungsplan bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I Seite 2414 ff.) mit den ergangenen Änderungen.

Des Weiteren ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132 ff.) zu nennen.

Als Grundlage für die Planzeichnung ist außerdem die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 58 ff.) maßgebend.

Die in der Begründung genannten Gesetze, Vorschriften und Richtlinien können bei Bedarf bei der Stadt Meppen – Fachbereich Stadtplanung – eingesehen werden.

B 2. Verfahrensvermerke

Aufgestellt:

Stadt Meppen
- Fachbereich Stadtplanung -
Meppen, 25.07.2014

(L.S.) gez. Böhm

(Bauoberamtsrat)

Der Rat der Stadt Meppen hat am 24.07.2014 die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 204.1 beschlossen.

Meppen, 25.07.2014

Stadt Meppen

(L.S.) gez. Ostermann

(Bürgermeister i. V.)

Teil C

Anlage 1

„Wohnbauflächen im Ortsteil Bokeloh – Prüfung eines weiteren Bedarfs unter Berücksichtigung gesetzlicher und städtischer Vorgaben“ = Seiten 1 – 11 (Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung, Januar 2013)

Wohnbauflächen im Ortsteil Bokeloh

Prüfung eines weiteren Bedarfs unter Berücksichtigung gesetzlicher und städtischer Vorgaben

1. Vorbemerkung

Der Ortsvorsteher hat die Verwaltung gebeten, für die Eigenentwicklung in Bokeloh neue Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

2. Aktuelle Situation

Die Stadt Meppen hat im Jahr 1996 den Bebauungsplan Nr. 207, Baugebiet: „Vogelpohlstraße“, aufgestellt, um den bestehenden Bedarf zu decken. Die damals favorisierten Flächen im zentralen Bereich an der Römerstraße und der Straße „Apeldorner Kirchweg“ waren nicht verfügbar. Der bereits bestehende bebaute Bereich an der Vogelpohlstraße am westlichen Ortseingang bot die Möglichkeit der Bebauungsverdichtung und zusätzliche Bauflächen nördlich der Vogelpohlstraße bis in Höhe der an der Straße „Moorweg“ vorhandenen Bebauung. Durch diesen Bebauungsplan konnten 27 Baumöglichkeiten geschaffen werden, die in den Folgejahren einer Bebauung zugeführt wurden. Bei der sich anschließenden Prüfung weiterer Wohnbauflächen für den Bedarf zur Eigenentwicklung standen die bereits genannten zentralen Freiflächen weiterhin nicht zur Verfügung, da die zukünftige Entwicklung im Bereich des Friedhofes noch nicht geklärt war. Die Stadt Meppen hat sich daher bemüht, im Bereich der Vogelpohlstraße südlich der vorhandenen Bebauung eine Ergänzungsbebauung zu ermöglichen. Da mit den Eigentümern in den Verhandlungen ein Konsens gefunden werden konnte, erfolgte im Jahr 2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 207.1, Baugebiet: „Südlich der Vogelpohlstraße“. Das Plangebiet reicht bis an den ehemaligen Bahndamm, der gleichzeitig die Waldgrenze bildet. Die in den Bebauungsplan einbezogenen Flächen stellten sich als Weide, Gartenfläche bzw. nicht genutzte Freiflächen dar. Der Bebauungsplan weist insgesamt 34 Baugrundstücke für die Eigenentwicklung des Ortsteiles Bokeloh und zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur aus. Aktuell stehen keine Grundstücke mehr zur Verfügung. Die Bereitstellung weiterer Baugrundstücke ist daher zu prüfen.

3. Prüfungsinstrumente

3.1 Gesetzliche Vorgaben

Als wesentliches Gesetz ist das Baugesetzbuch zu nennen. In den §§ 1, 1 a, 5 und 9 werden Grundsätze, Vorschriften zum Umweltschutz, zu berücksichtigende Belange und die Inhalte der Bauleitpläne aufgezeigt.

Wesentliche Aussagen sind:

- Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.
- Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung sind die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenverdichtung zu nutzen.

- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Es sind aber auch folgende Bedürfnisse und Belange zu berücksichtigen:

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung.
- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.
- Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

3.2 Vorgaben der Stadt Meppen

Neben den Darstellungen und Aussagen des Flächennutzungsplanes sind der Dorferneuerungsplan, das Leitbild 2020 und das Stadtentwicklungskonzept 2011 Wohnen zu nennen.

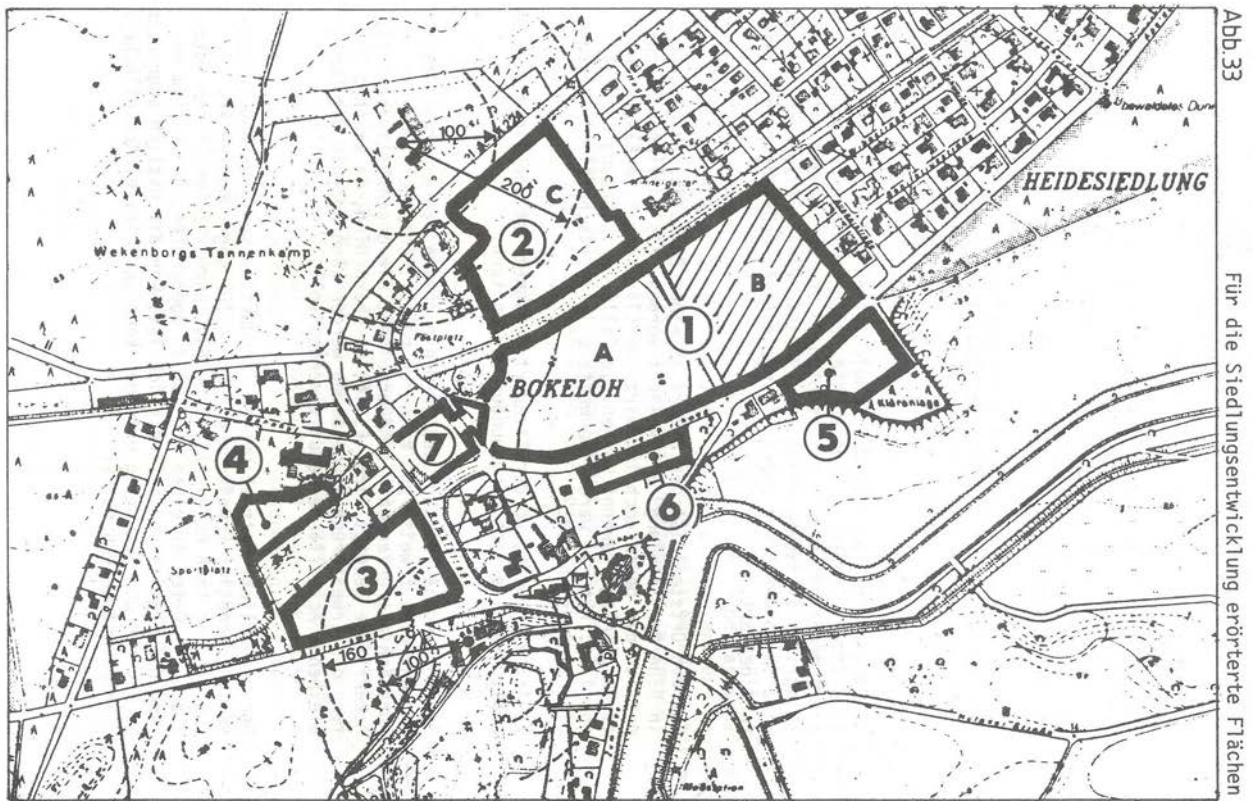
Bezogen auf den Ortsteil Bokeloh ergeben sich folgende Aussagen:

a) Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist als Wohnbaufläche die beiden bereits genannten Flächen an der Römerstraße und an der Straße „Apeldorner Kirchweg“ aus. Diese Flächen bieten sich weiterhin für eine Überplanung an und sollten favorisiert werden. Weitere Wohnbauflächenreserven stellt der Flächennutzungsplan nicht dar.

b) Dorferneuerungsplan

Der im Jahr 1985 aufgestellte Dorferneuerungsplan setzt sich auch mit der Siedlungsentwicklung auseinander. Der nachfolgende Plan zeigt die damals erörterten Flächen 1 – 7.



Zu diesen Flächen wird Folgendes ausgeführt:

Fläche 1:

Der angesprochene Teil B ist durch den Bebauungsplan Nr. 204, Baugebiet: „Lange Land – I“, bereits im Jahr 1985 überplant und danach bebaut worden. Durch die nach einer Planung ermöglichte Erweiterung des Betriebes Dycker (vgl. Ziff. 7) ist eine Grünfläche als Abstandsfläche festgesetzt worden. Die Restfläche von A eignet sich daher für eine weitere Bebauung, da im Flächennutzungsplan eine Darstellung als Wohnbaufläche bereits auch schon erfolgt ist.

Fläche 2:

Diese Fläche ist ebenfalls bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Sie ist jedoch wegen der Verkehrsimmissionen von der Kreisstraße und den landwirtschaftlichen Immissionen des Betriebes Melisch suboptimal.

Fläche 3:

Diese Fläche ist als Sportplatzfläche (Trainingsplatz) hergestellt und steht für eine Wohnbebauung nicht mehr zur Verfügung.

Fläche 4:

Die angesprochene Tennisanlage auf der Fläche ist realisiert (Bebauungsplan Nr. 205 „Sportplatz Bokeloh“).

Fläche 5:

Da die ehemalige Kläranlage aufgegeben und zurückgebaut wurde, konnte für die gesamte Fläche eine Wohnbebauung erfolgen. Dazu wurde der Bebauungsplan Nr. 208, Baugebiet: „Lange Land – Südliche Erweiterung“, im Jahr 1999 aufgestellt.

Fläche 6:

Entsprechend den Vorschlägen des Dorferneuerungsplanes ist die Friedhofsfläche erweitert worden. Die Bebauungsplanänderung Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 201 ermöglicht dies und auch den Neubau der inzwischen realisierten Friedhofskapelle.

Fläche 7:

Die Erweiterung der Fa. Dycker ist durch den Bebauungsplan Nr. 201.1, Baugebiet: „Im Ortskern“, ermöglicht worden, da dies betriebswirtschaftlich erforderlich war. Entsprechend den Empfehlungen der Dorferneuerung und als Abschirmung des Betriebes zur vorgesehenen Wohnbebauung ist in östliche Richtung ein 50 m breiter Grünstreifen (Obstwiese) festgesetzt worden.

Für eine weitere Ausweisung von Wohnbaugrundstücken verbleiben nur noch die Teilflächen 1 A und 2, die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, wobei die Fläche 1 A die erste Priorität hat. Dies auch unter dem Gesichtspunkt des geklärten Bedarfs im Zusammenhang mit der Friedhofserweiterung.

c) Leitbild 2020

Die Stadt Meppen hat im Jahre 2009/2010 das Leitbild 2020 erarbeitet. Unter dem Oberbegriff „Modellstadt Klimaschutz und regenerative Energie“ sollen verschiedene Maßnahmen und Konzepte erarbeitet und in einem „Klimaschutzkonzept“ gebündelt werden. Dieses Klimaschutzkonzept liegt in der Endfassung noch nicht vor. Der Klimaschutz ist eine der großen Herausforderungen des 21. Jahrhunderts und daher auch im Baugesetzbuch als Belang von besonderer Bedeutung aufgeführt.

d) Stadtentwicklungskonzept 2011 Wohnen

Das Stadtentwicklungskonzept zeigt im Zeitraum von 1990 – 2000 eine nahezu stagnierende und danach eine kontinuierliche Abnahme der Einwohnerzahl. Bei der Altersstruktur liegt die Gruppe der 16- bis 30-Jährigen im Stadtdurchschnitt, während ein starker Rückgang in der Gruppe 0 – 15 Jahre und 31 – 40 Jahre und eine starke Zunahme in der Gruppe der über 66-Jährigen zu verzeichnen ist. Bokeloh wird im Fazit als Ortsteil mit Versorgungsfunktion und touristischen Potenzialen eingestuft. Als Ziele werden genannt: Aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung sind die Potenziale zur Siedlungsentwicklung weiter auszubauen und die Funktion als Familien-Wohn-Standort zu stärken.

Folgende Planungsempfehlungen werden ausgesprochen:

„Bokeloh übernimmt mit seinen infrastrukturellen Einrichtungen (Kindergarten und Schule) Versorgungsfunktionen für die umliegenden Ortschaften (Apeldorn und Helte). Der Ortskern von Bokeloh erstreckt sich westlich und östlich der Römerstraße. Hier befinden sich die Schule und die 1000-jährige Kirche. Nordöstlich erstreckt sich zwischen Römerstraße und Apeldorner Kirchweg der Hauptwohnsiedlungsbereich des Ortsteiles; hier befindet sich auch der Kindergarten.

Die Siedlungsgrenzen der Ortschaft sind durch den südlich gelegenen Fluss Hase und dessen Überschwemmungsbereich und das vorhandene Landschaftsschutzgebiet definiert. Bokeloh ist zudem eingebettet in ein größeres zusammenhängendes Waldgebiet.

Bokeloh weist wie Apeldorn eine negative Bevölkerungsentwicklung auf. Aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung des Ortsteiles sollte die Wohnfunktion zukünftig gestärkt werden. Bokeloh verfügt mit den Baugrundstücken in der Vogelpohlsiedlung und insbesondere mit den Reserveflächen zwischen Apeldorner Kirchweg und der Römerstraße noch über attraktive Wohnbaupotenziale, sodass keine Notwendigkeit besteht, darüber hinaus weitere Wohnbauflächenausweisungen vorzunehmen.

EXKURS:

Weitere Verdichtungsmöglichkeiten liegen in den älteren Wohnbausiedlungen Bokelohs, die zum Teil große Grundstückseinheiten aufweisen. Die ILS untersucht gegenwärtig im Rahmen eines Forschungsprojektes die nachhaltige Nutzungs- und Anpassungsfähigkeit von Einfamilienhausbeständen der 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahre an eine veränderte Nachfragesituation. Auf der Grundlage von ausgewählten Gebieten sollen in Form einer Fallstudie Erkenntnisse gewonnen werden, die in Handlungsempfehlungen für solche Bestandssituationen in den Kommunen münden. Zwei Bestandsgebiete in der Stadt Meppen (Stadtteil Esterfeld und Ortsteil Bokeloh) sind in dieser Studie Untersuchungsgegenstände. Zitierfähige Ergebnisse liegen gegenwärtig noch nicht vor.

Bokeloh weist mit der Lage an der Hase (Einstiegsstelle für Paddler) und mit der vorhandenen Gaststätte und dem Hotel Potenziale für den Tourismus auf, die ausbaufähig sind.“

4. Prüfungsergebnisse

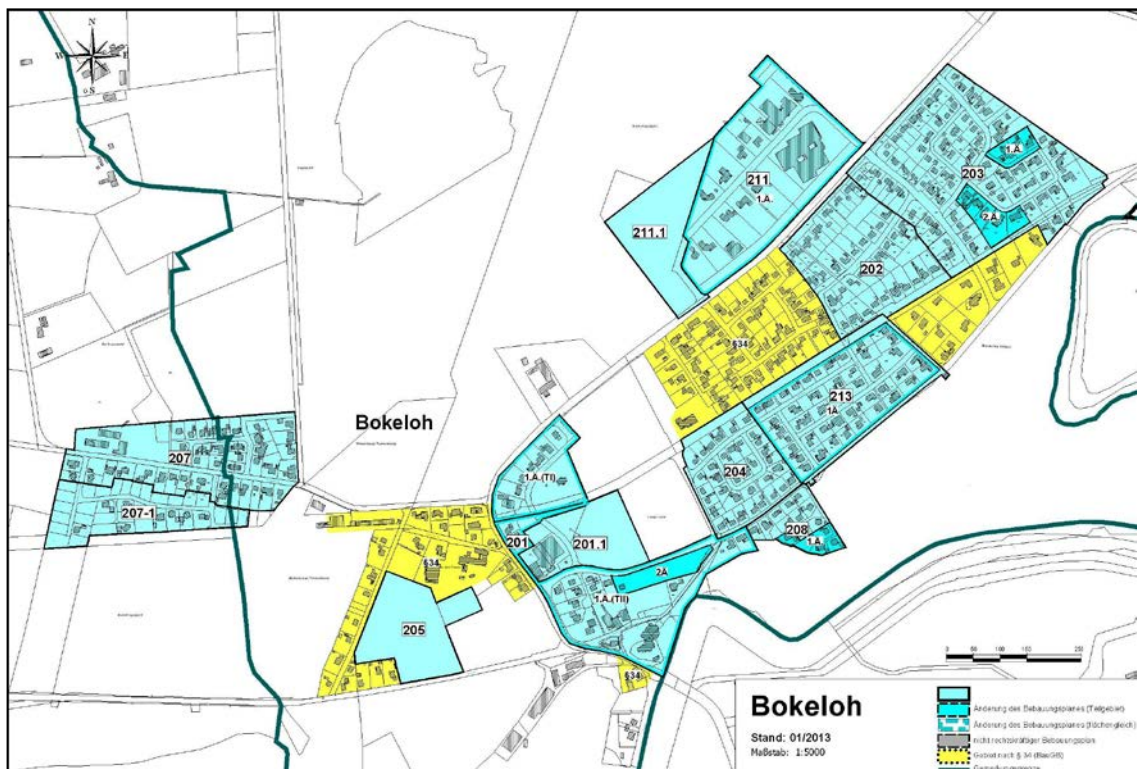
4.1 Beachtung der gesetzlichen Vorgaben

Dem Grundsatz mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen, kann wie folgt Rechnung getragen werden:

- Wohnbauflächenausweisung nur für die Eigenentwicklung des Ortsteiles und zur Erhaltung der Infrastruktur unter Orientierung an dem Bedarf.
- Grundstücksgrößen in einer Größenordnung von rd. 600 bis 700 qm mit einer Beschränkung der Bodenversiegelung.

Wiedernutzbarmachung, Nach- und Innenverdichtung:

Die nachfolgende Übersicht zeigt die im Ortsteil Bokeloh vorhandenen rechtskräftigen Bebauungspläne nebst Änderungen und die Bereiche, die nach § 34 Baugesetzbuch bebaubar sind.



Die Wohnbebauung konzentriert sich im Bereich der sogenannten „Heidesiedlung“. Eine Bebauung hat hier schon zu Zeiten der ehemals selbstständigen Gemeinde Bokeloh stattgefunden. Teilweise ist auch eine Bebauung ohne Bauleitplanung erfolgt. Diese Bereiche unterliegen heute einer Beurteilung nach § 34 BauGB. Bei den älteren Bebauungsplänen handelt es sich um die Bereiche der Pläne Nr. 202, Nr. 203 und Nr. 213. Diese und die Bereiche nach § 34 BauGB bieten sich für eine Nachverdichtung bzw. Innenverdichtung an. Wie aus dem Übersichtsplan ersichtlich, sind im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 203 bereits kleinere Änderungen zur Nachverdichtung ausgeführt worden. Der Bebauungsplan Nr. 213 ist durch die 1. Änderung den heutigen Bedürfnissen und Gegebenheiten angepasst worden und es sind Möglichkeiten der besseren bau-

lichen Nutzung geschaffen worden. Weiteres Nachnutzungspotenzial ist vorhanden und sollte genutzt werden. Dies hängt jedoch davon ab, inwieweit die Eigentümer dieser Angelegenheit positiv gegenüberstehen.

So ist im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 auch mit einem Änderungsverfahren der Bebauungspläne Nr. 202 und Nr. 203 mit dem Ziel einer Nachverdichtung begonnen, wegen fehlender Resonanz jedoch nicht weitergeführt worden.

Die Wüstenrot Stiftung hat in einer Studie die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er- bis 1970er-Jahren untersucht und Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung gegeben (ILS-Studie). In diese Untersuchung ist auch die „Heidesiedlung“ in Bokeloh aufgenommen worden. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in der Ergebnisbroschüre auf den Seiten 144 und 145 dargelegt. Zum Status quo und Ausblick wird Folgendes ausgeführt:

„Aufgrund der schlechten Infrastrukturausstattung und der mäßigen ÖPNV-Anbindung des Gebietes wird Bokeloh mit Problemen des Generationenwechsels konfrontiert sein. Es ist zu befürchten, dass es schwierig sein wird, Nachnutzer zu finden, da das Gebiet für jüngere und nicht direkt ortsverbundene Interessenten weniger attraktiv ist.“

Die Nach- und Innenverdichtung der älteren Bereiche sollte daher nicht aus dem Auge verloren werden. So lassen sich zusätzliche Möglichkeiten für einen Umbau bzw. weitere Bebauung schaffen, um diese Bereiche auch mit jüngeren Bewohnern zu durchmischen. Auch bieten sich die teilweise recht großen Grundstücke für eine zusätzliche Bebauung an. Die bereits begonnenen Änderungen der Bebauungspläne Nr. 202 und Nr. 203 sollten daher wieder aufgegriffen werden. Außerdem ist zu prüfen, ob für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereiche ein Bebauungsplan mit dem Ziel einer Nach- bzw. Innenverdichtung aufgestellt werden kann.

Diese Planungen benötigen jedoch einen gewissen Zeitkorridor und es ist zurzeit nicht absehbar, ob die Eigentümer diesen Planungen wohlwollend gegenüberstehen. Eine Überplanung stellt daher nur ein mittelfristiges Ziel dar. Eine Deckung des bestehenden Bedarfs kann dadurch nicht erfolgen. Es sind somit ggf. unbebaute Flächen einer Bebauung zuzuführen.

Bodenversiegelungen nur in einem notwendigen Maß:

Diese Forderung kann bei einer Ausweisung weiterer Wohnbauflächen in vielfältiger Weise berücksichtigt werden. Zu nennen sind:

- Ausweisung von Baugrundstücken nur in dem benötigten Umfang
- Eine Erschließung nur in dem erforderlichen Umfang
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Einschränkung der Bebauung
- Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen
- Prüfung weiterer Nach- und Innenverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung.

Landwirtschaftliche Flächen und Wald sollten nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Es ist Ziel der Stadt Meppen, den vorhandenen Waldbestand zu erhalten und zu erhöhen. Ein Eingriff in Wald wird daher vorher sorgfältig geprüft und so weit wie möglich vermieden. Auf den Ortsteil Bokeloh bezogen ist bei weiteren Wohnbauflächenausweisungen ein Eingriff in Wald nicht erforderlich, da ausreichende Alternativen bestehen. Soweit landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, sind durch die Stadt oder einen Dritten Tauschflächen zur Verfügung zu stellen. Diese Tauschflächen können aus neu gewonnenen Flächen (Moorkultivierung) oder von aufgebenden landwirtschaftlichen Betrieben stammen. Gelegentlich können auch Flächen ohne Bereitstellung von Tauschflächen erworben werden, wenn betriebliche Umstellungen oder andere betriebliche Umstände dies erfordern. Eine Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt jedoch immer nur im notwendigen Umfang (Bedarf zur Eigenentwicklung).

Klimaschutzziele

Folgende Klimaschutzziele sind im Zusammenhang mit einer Wohnbauflächenausweisung erreichbar:

- Freihaltung von Frischluftschneisen
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und Entwicklung/Verdichtung der Innenflächen
- Sicherung und Schaffung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen
- Erhaltung vorhandener Anpflanzungen
- Durchgrünung von Siedlungen durch CO²-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern, Hecken o. Ä.
- Gebäude- und energieeinsparungsbezogene Maßnahmen durch eine lagemäßig effektive Ausrichtung der Gebäude und die Nutzung erneuerbarer Energien.

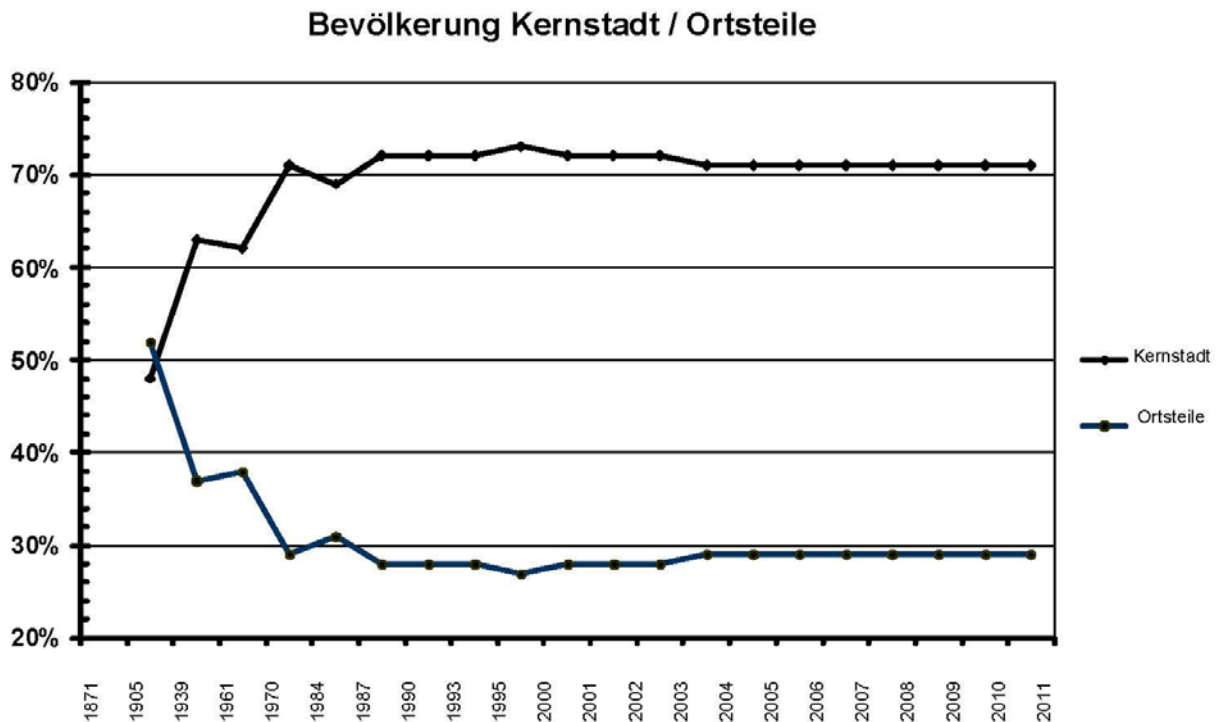
Bei einer Berücksichtigung dieser Ziele kann dem Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen werden.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung, Anforderung kostensparenden Bauens sowie Bevölkerungsentwicklung, Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Neben der Innenstadt gehören 13 Ortsteile zum Stadtgebiet der Stadt Meppen. Es ist daher Aufgabe der Stadt Meppen, entsprechend ihren zugeordneten Aufgaben „Wohnen und Arbeiten“ des Regionalen Raumordnungsprogrammes den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Dazu gehört auch eine entsprechende Bevölkerungsentwicklung im gesamten Stadtgebiet zur Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.

Daher ist es Ziel, für die zur Stadt gehörenden Ortsteile eine Ausweisung von Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung und Sicherung der Infrastruktur vorzunehmen, aber keine darüber hinausgehenden Ausweisungen, die zu einer Verlagerung der Entwicklung von der Innenstadt in die Ortsteile beitragen würden.

Die nachfolgende Grafik „Bevölkerung Kernstadt/Ortsteile“ zeigt auf, dass seit Jahrzehnten der Quotient nahezu unverändert geblieben ist und damit die bisherigen Baugebiete mit dem Ziel der Eigenentwicklung konform gehen.



Eine weitere Wohnbauflächenausweisung steht daher auch im Einklang mit den Bedürfnissen vor Ort und der Bevölkerungsentwicklung. Wie auch die neuesten Studien aufzeigen, ist der Wunsch im Emsland zur Eigentumsbildung weiterhin hoch. Hieraus resultieren Bevölkerungsentwicklung, Erhaltung von Arbeitsplätzen und Erhaltung und Stärkung der Infrastruktur vor Ort.

Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Diese Belange lassen sich bei der Ausweisung weiterer Baugrundstücke ausreichend berücksichtigen. Als Beispiel seien hier genannt:

- Erhaltung des vorhandenen Gehölz- und Baumbestandes
- Neupflanzungen zur Eingrünung in die Landschaft und zur Durchgrünung des Baugebietes
- Schonender Umgang mit den Ressourcen Wasser und Boden.

Über die genannten und eine Anzahl weiterer Möglichkeiten lassen sich durch die städtebauliche Planung diese Belange berücksichtigen und zum Teil eine Verbesserung zum Istzustand schaffen.

4.1 Beachtung der Vorgaben der Stadt Meppen

a) Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind Wohnbauflächen dargestellt, die durch einen Bebauungsplan überplant und für die Ausweisung weiterer Baugrundstücke genutzt

werden können. Die Darstellung weiterer Wohnbauflächen sollte nur dann erfolgen, wenn die dargestellten Flächen nach einer Detailprüfung nicht zur Verfügung stehen.

b) Dorferneuerungsplan

Die im Dorferneuerungsplan angesprochene angepasste Siedlungsentwicklung zur Eigenentwicklung ist weiter zu verfolgen. Von denen im Dorferneuerungsplan angesprochenen Erweiterungsflächen bleiben, wie unter Ziffer 3.2 dargelegt, nur die Flächen an der Römerstraße und der Straße „Apeldorner Kirchweg“ für eine weitere Entwicklung übrig. Eine Bebauung dieser Flächen entspricht den Zielen der Dorferneuerung.

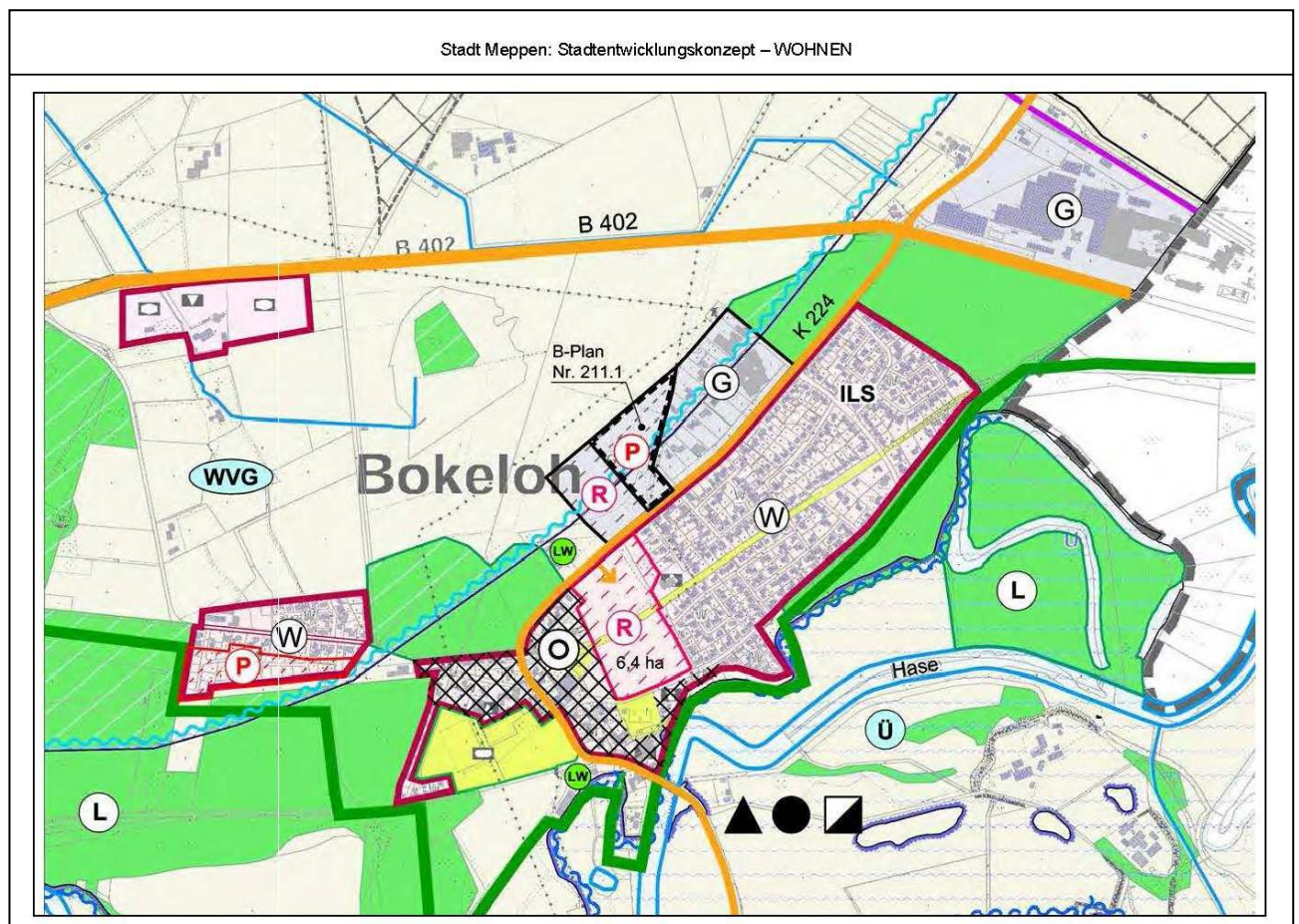
c) Leitbild 2020

Bereits unter der vorhergehenden Ziffer 4.1 wird das Klimaschutzkonzept angesprochen und es werden Klimaschutzziele, die mit einer Wohnbauflächenausweitung erreichbar sind, ausführlich dokumentiert.

Es ist nicht erkennbar, dass zusätzliche Wohnbauflächen im Ortsteil Bokeloh mit diesen Zielen nicht konform gehen und stehen daher auch mit dem Leitbild 2020 im Einklang.

d) Stadtentwicklungskonzept 2011 Wohnen

Dem Ortsteil Bokeloh hat das Stadtentwicklungskonzept 2011 Wohnen folgende Ziele zugeordnet: „Aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung sind die Potenziale zur Siedlungsentwicklung weiter auszubauen und die Funktion als Familien-Wohn-Standort zu stärken.“



Das im Plan dargestellte Potenzial (P) im Bereich der Vogelpohlstraße ist inzwischen erschöpft.

Bei den eingetragenen Reserveflächen (R) handelt es sich um die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, die noch einer Bebauung zugeführt werden können. Auf die bestehenden Immissionen durch den Verkehr auf der Römerstraße und den landwirtschaftlichen Betrieb weist der Plan durch eine Darstellung hin.

Weitere unbebaute Potenziale an Wohnbauflächen zeigt der Plan nicht auf. Auf die durchgeführte „ILS-Studie“ im Bereich der sogenannten Heidesiedlung wird im Plan verwiesen und in den Ausführungen dazu auf die Möglichkeiten der baulichen Verdichtung hingewiesen. Über die bereits durchgeführten Planungen zur Nach- und Innenverdichtung und deren weiteren Möglichkeiten ist unter Ziffer 4.1 detailliert ausgeführt worden. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hierauf verwiesen. Eine Bedarfsdeckung allein durch Nach- und Innenverdichtung ist nicht möglich. Hierdurch kann das Angebot der öffentlichen Grundstücke durch private erweitert und insgesamt ausgedehnt werden. Bei der Ausweisung weiterer öffentlicher Baugrundstücke in Bokeloh ist jedoch darauf zu achten, dass nur der kurz- und mittelfristige Bedarf zur Nutzung der Potenziale zur Siedlungsentwicklung und zur Stärkung der Funktion als Familien-Wohn-Standort erfolgt.

5. **Abschließende Beurteilung**

Die durchgeführten Prüfungen der gesetzlichen und städtischen Vorgaben bezüglich einer weiteren Wohnbauflächenausweisung im Ortsteil Bokeloh kommen zu folgendem Ergebnis:

Zum Ausbau der vorhandenen Potenziale zur Siedlungsentwicklung und zur Stärkung der Funktion als Familien-Wohn-Standort ist eine weitere Wohnbauflächenausweisung im Ortsteil Bokeloh anzustreben. Die Größe hat sich an den kurz- und mittelfristigen Bedarf zu orientieren. Sollte die präferierte Fläche an der Straße „Apeldorner Kirchweg“ nicht überplant werden können, kann auf die Fläche an der Römerstraße zurückgegriffen werden.

Aufgestellt:
Januar 2013
Stadt Meppen
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrage

gez. Böhm

(Böhm), Dipl.-Ing.