

# Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Bau- gesetzbuch (BauGB)

## zum Bebauungsplan Nr. 209 der Stadt Meppen, Ortsteil Bokeloh

### Baugebiet: „Dorfgemeinschaftshaus Bokeloh“

#### 1. Anlass und Ziele der Bebauungsplanaufstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 209 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses in Bokeloh geschaffen werden. Bokeloh verfügt derzeit über keine adäquaten Räumlichkeiten für Vereine und Veranstaltungen. Auch das Gebäude des Schützenvereins Bokeloh, das Schützenhaus, entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Einrichtung mit ausreichendem Flächenbedarf und moderner Einrichtung. Eine Erneuerung des Schützenhauses auf dem Grundstück an der Straße „An der Klause“ ist aufgrund des hohen Investitionsaufwandes nicht zu realisieren. Insofern sieht die Stadt Meppen das Erfordernis, sowohl für den Schützenverein, den Sportverein sowie anderen Vereinen und Gruppen im Dorf den Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses an anderer Stelle der Ortslage zu errichten.

#### 2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 19. März 2020 im Rahmen einer Informationsveranstaltung statt. Während des Erörterungstermins wurden keine Anregungen vorgetragen.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.02.2020 bis zum 06.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Der Landkreis Emsland, Fachbereich Städtebau, trägt vor, dass im weiteren Verfahren die immissionsschutzfachlichen Gutachten zur Beurteilung vorzulegen sind. Dieser Anregung wird gefolgt. Die immissionsschutzfachlichen Gutachten werden bei der weiteren Planung berücksichtigt und der Begründung als Anlagen beigelegt.

Der Landkreis Emsland, Fachbereich Abfallwirtschaft, trägt vor, dass die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung bezüglich der Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle sowie die Gewährleistung der Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen zu ergänzen sind. Den Anregungen und Hinweisen werden gefolgt und die aufgeführten Hinweise in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen trägt vor, dass das innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe liegt. Eine abschließende Stellungnahme kann erst gegeben werden, wenn ein Gutachten vorliegt. Es ist sicherzustellen, dass die landwirtschaftlichen Nutzflächen, die an das o. g. Plangebiet angrenzen, keinerlei Einschränkungen hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erfahren. Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass der Verlust

landwirtschaftlicher Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen, unbedingt zu vermeiden ist. Die Anregungen werden beachtet, im weiteren Planverfahren werden die Ergebnisse der Immissionsprognose beachtet und der Begründung beigefügt. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen wird nicht eingeschränkt. Bei einer Kompensation, soweit sie nicht im Plangebiet erfolgt, werden vertraglich gesicherte Flächen aus dem Flächenpool der Stadt Meppen herangezogen und auf landwirtschaftliche Nutzflächen, soweit wie möglich, verzichtet.

Das Forstamt Weser-Ems weist darauf hin, dass bauliche Anlagen im Planungsbereich aus Sicherheitsgründen einen Mindestabstand von 30 m zum benachbarten Baumbestand einhalten sollten. Sollte dies aus planerischen und/oder bautechnischen Gründen nicht möglich sein, sollte der Eigentümer der angrenzenden Waldflächen von Schadensersatzansprüchen an den baulichen Anlagen durch herabstürzende Äste bzw. Bäume etc. freigestellt werden. Ggf. kann im Vorfeld auch eine einvernehmliche Regelung zwischen den Beteiligten zur Verkehrssicherungspflicht hergestellt werden. Der Sicherheitsabstand von 30 m kann nicht eingehalten werden. Eigentümerin der angrenzenden Waldfläche ist die Stadt Meppen, die ebenfalls Eigentümerin des geplanten Dorfgemeinschaftshauses wird. Insofern erübrigen sich einvernehmliche Regelungen zwischen den Beteiligten

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 23.11.2021 bis zum 23.12.2021 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Parallelverfahren.

Der Landkreis Emsland –Städtebau- trägt vor, dass § 11 BauNVO als Rahmenvorschrift den Planungsträger ermächtigt, SO-Gebiete festzusetzen. Für SO-Gebiete ist im Bebauungsplan "die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung" darzustellen und festzusetzen. Hinsichtlich der Art der Nutzung sind die zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen bzw. Anlagen durch Text festzusetzen. Eine Bezeichnung des SO als SO Dorfgemeinschaftshaus ist nicht ausreichend, sodass der Plan dahingehend zu überarbeiten ist. Es wird empfohlen, auch die Zweckbestimmung textlich festzusetzen, da sich aus ihr z.B. die Maßstäbe und Grenzen für die Anwendbarkeit des § 15 BauNVO ergeben. Die Anregungen werden beachtet. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“ werden die zulässigen Nutzungen zusätzlich zu den bereits zuvor in der Begründung beschriebenen vorgesehenen Nutzungen in der Planzeichnung klarstellend ergänzt.

Der Landkreis Emsland –Brandschutz- hat gegen die genannte Bauleitplanung aus brandchutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt beachtet werden: Für das geplante Gebäude ist eine Löschwasserversorgung von 800 l/min erforderlich. Sichergestellt werden aber nur 400 l/min aus dem Hydrantennetz. Die fehlende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind bei der Erschließung des Plangebietes und der Planung und Umsetzung des Bauvorhabens zu beachten. Im Zuge der Realisierung wird von der Stadt Meppen geprüft, ob die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwasserrohrnetz des TAV ausreicht. Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen, wie z. B. Bohrbrunnen, vorzusehen.

### 3. Beurteilung der Umweltbelange

Um die Umweltbelange angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft und der Eingriff i.S.v. § 1 a Abs. 3 BauGB ermittelt wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist, dargestellt.

Durch die Planung wird eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen ermöglicht. Dabei geht eine als Sportfläche genutzte Grünfläche verloren. Die neuversiegelten Flächen stehen weder für Tiere noch für Pflanzen als Lebensraum zur Verfügung. Allerdings wird für die im Änderungsbereich vorkommenden ubiquitären Vogelarten davon ausgegangen, dass sie geeignete Lebensraumstrukturen in den unversiegelten Bereichen im Änderungsbereich sowie in den angrenzenden Lebensräumen finden können.

Der Verlust der Sportrasenfläche ist als nicht erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu bewerten. Die Neuversiegelungen begründen zudem einen Verlust der Bodenfunktionen und somit eine Beeinträchtigung des Schutzguts Boden. Nach Aussage des Bodengutachtens liegen im Plangebiet keine schutzwürdigen Bodenarten vor.

Die Beeinträchtigungen sind gemäß Eingriffsregelung zu kompensieren. Der notwendige Kompensationsbedarf hierzu wurde auf 2.392 Werteinheiten ermittelt. Im vorangegangenen Umweltbericht werden die Vermeidungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen exakt ermittelt und das Kompensationsdefizit mit Maßnahmen aus dem Flächenpool der Stadt Meppen vollständig ausgeglichen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von umliegenden Natura 2000-Gebieten oder sonstigen Schutzgebietskategorien werden durch die Planung nicht begründet.

Aufgestellt:

Stadt Meppen, Februar 2022

gez. Büring, Dipl.-Geogr.