BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 354.3
„Auf der Heide“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stadt Meppen
Landkreis Emsland
Ortsteil Groß Fullen

Satzung

September 2023

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet 3

2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung 4

3. Planungskonzept 4

4. Schall- und Immissionsschutz 5

5. Eingriff in Natur und Landschaft, Klimaschutz 5

6. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen, Oberflächenwasser, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung 6

7. Altlasten, Rüstungsaltlasten 7

8. Beteiligungsverfahren und Abwägung 7

9. Hinweise 7

10. Städtebauliche Werte 7

11. Verfahrensvermerke 8

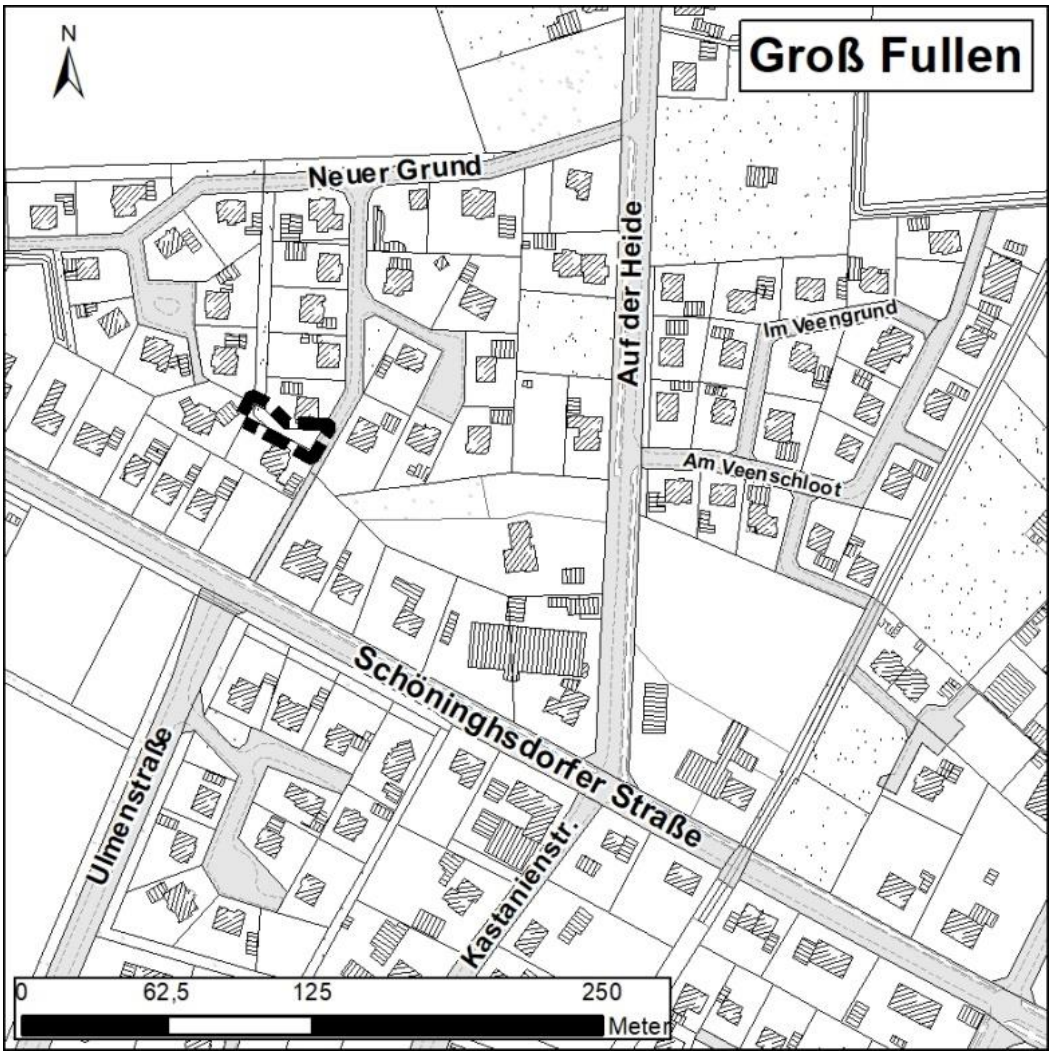
Anlage:

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 354.3

1. Plangebiet

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 354.3 umfasst einen ca. 180 m² großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 354.3 „Auf der Heide“ im Meppener Ortsteil Groß Fullen am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 354.3 ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich, in dem das Plangebiet durch eine schwarz gestrichelte Umrandung gekennzeichnet ist.



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

2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 354.3 ist seit dem 29.09.2003 rechtskräftig. Er setzt am nordöstlichen Plangebietsrand als Fortsetzung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan Nr. 354.1 eine öffentliche Grünfläche (Schutzpflanzung) fest, um den vorgenannten Grünstreifen erreichen und pflegen zu können. Mit der Änderung der öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche in dem Bebauungsplan Nr. 354.1 ist auch die vorliegende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung nicht mehr erforderlich und soll daher als private Grünfläche festgesetzt werden.

Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren nur anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan 354.3 setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes eine öffentliche Grünfläche fest. Durch die vorliegende Änderung wird die Art der Nutzung nicht geändert, es wird lediglich anstatt einer öffentlichen Grünfläche eine private Grünfläche festgesetzt. Aufgrund der Entfernung zu Natura 2000-Gebieten ist nicht davon auszugehen, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3. Planungskonzept

Wie bereits unter Ziffer 2 ausgeführt, ist das Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Festsetzung einer zusammenhängenden privaten Grünfläche.

Die bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ festgesetzte Freifläche am westlichen Plangebietsrand wird als private Grünfläche festgesetzt. Ergänzend wird folgende grünordnerische Festsetzung zu den Anpflanzungen in den privaten Grünflächen getroffen:

Die privaten Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei deren Abgang durch gleichwertige zu ersetzen. Es sind je 25 m² ein standortgerechter Baum 2. oder 3. Ordnung und je 2,5 m² ein standortgerechter Strauch zu pflanzen.

Die Änderung der Festsetzung erfolgt aus den folgenden Gründen: Mit der Änderung der öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche in dem Bebauungsplan Nr. 354.1 ist auch die vorliegende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ nicht mehr

erforderlich. Daher soll die Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ in eine „private Grünfläche“ geändert und die Flächen anschließend an die Eigentümer des angrenzenden Grundstücks veräußert werden.

Die beschriebenen Änderungen passen sich in das Gesamtkonzept ein. Weitergehende Festsetzungen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht getroffen.

4. Schall- und Immissionsschutz

Belange des Schall- und Immissionsschutzes werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt.

5. Eingriff in Natur und Landschaft, Klimaschutz

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Es ist zu prüfen, inwieweit aufgrund der vorliegenden Planung Eingriffe in die Natur und Landschaft entsprechend der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes, des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes und des Baugesetzbuches zu erwarten sind. Hierbei ist davon auszugehen, dass für die Ursprungsplanung diese Prüfung abgeschlossen ist. Deshalb ist zu untersuchen, ob die vorliegende Planung einen weitergehenden Eingriff bedeutet.

Im Vergleich des Bebauungsplanes Nr. 354.3 (siehe Anlage 1) und der vorliegenden 1. Änderung zeigt sich, dass durch die Änderung kein zusätzlicher Eingriff zu erwarten ist:

	Bebauungsplan 354.3	1. Änderung 354.3
Gesamtgröße Plangebiet	ca. 180 m²	ca. 180 m²
Öffentliche Grünfläche	ca. 180 m²	0 m²
Private Grünfläche	0 m²	ca. 180 m²

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzbepflanzung aus dem Bebauungsplan Nr.354.3 kann als sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZ) eingestuft werden. Die private Grünfläche mit den ergänzenden textlichen Festsetzungen zur Ausgestaltung aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 354.3 kann ebenfalls als sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZ) eingestuft werden.

Den Biotoptypen lassen sich demnach folgende Wertfaktoren zuordnen:

Öffentliche Grünfläche (PZ)	WF 2,0
Private Grünfläche (PZ)	WF 2,0

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 354.3 ergibt sich folgender Flächenwert (Ist-Zustand):

Öffentliche Grünfläche (PZ)	ca. 180 m² x WF 2,0 =	360 WE

Der Eingriffsflächenwert beträgt somit 360 WE.

Durch die vorliegende 1. Änderung ergibt sich folgender Flächenwert (Planungszustand):

Private Grünfläche (PZ)	ca. 180 m² x WF 2,0 =	360 WE

Der Kompensationswert beträgt somit 360 WE

Gegenüberstellung:

Flächenwert Ist-Zustand (Bebauungsplan Nr. 354.3)	360 WE
Flächenwert Planungszustand (1. Änderung Bebauungsplan Nr. 354.3)	360 WE
Differenz:	0 WE

Die Gegenüberstellung der geplanten Nutzungen zeigt, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 354.3 im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 354.3 kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird.

Den Belangen von Natur und Landschaft ist damit ausreichend Rechnung getragen. Weitergehende Eingriffe, die einer Kompensation bedürfen, sind nicht erkennbar. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten.

Belange des Klimaschutzes werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht weitergehend berührt.

6. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen, Oberflächenwasser, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes werden Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu berücksichtigen.

In dem Plangebiet befindet sich eine Trinkwasser-Hausanschlussleitung zur Versorgung des Grundstückes "Neuer Grund 22". Sollte das Plangebiet bei einer Veräußerung durch die Stadt Meppen nicht in den Besitz des Grundstückseigentümers „Neuer Grund 20“ oder „Neuer Grund 22“ übergehen, wird ein Leitungsrecht mit beschränkter Grunddienstbarkeit zu Gunsten des TAV „Bourtanger Moor“ für das Verbleiben der Trinkwasser-Hausanschlussleitung benötigt. Im Kaufvertrag zum betroffenen Grundstück ist auf die bestehende Trinkwasser-Hausanschlussleitung hinzuweisen.

7. Altlasten, Rüstungsaltlasten

Die Fläche des Plangebietes liegt inmitten des Wohngebietes „Neuer Grund“ und wird als Grünfläche genutzt. Altlasten und Rüstungsaltlasten sind weder im Bereich des Plangebietes noch in unmittelbarer Nähe bekannt.

8. Beteiligungsverfahren und Abwägung

Das Beteiligungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 13. Juni 2023 bis zum 13. Juli 2023 stattgefunden. Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist eine Stellungnahme eingegangen, die wie folgt abgewogen wurde und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung einfließt.

Der TAV „Bourtanger Moor“ gibt an, dass sich in dem Plangebiet eine Trinkwasser-Hausanschlussleitung zur Versorgung des Grundstückes "Neuer Grund 22" befindet. Sollte das Plangebiet bei einer Veräußerung durch die Stadt Meppen nicht in den Besitz des Grundstückseigentümer „Neuer Grund 20“ oder „Neuer Grund 22“ übergehen, wird ein Leitungsrecht mit beschränkter Grunddienstbarkeit zu Gunsten des TAV „Bourtanger Moor“ für das Verbleiben der Trinkwasser-Hausanschlussleitung benötigt. Im Kaufvertrag zum betroffenen Grundstück sollte auf die bestehende Trinkwasser-Hausanschlussleitung hingewiesen werden. Ein entsprechender Leitungsplan wurde zur Kenntnis beigefügt:

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. In den abzuschließenden Kaufvertrag wird ein entsprechender Passus aufgenommen.

Aus der öffentlichen Auslegung liegen keine Stellungnahmen vor.

9. Hinweise

Die Begründung des Ursprungsbebauungsplanes gilt unter Ergänzung der vorstehenden Aussagen unverändert fort.

10. Städtebauliche Werte

Allgemeine Werte:

Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 180 m²	100 %
Private Grünfläche	ca. 180 m²	100 %

11. Verfahrensvermerke

Aufgestellt:
Stadt Meppen
- Fachbereich Planung -
Meppen, den 29.09.2023

gez. Giese
(Diplomgeograf)

Der Rat der Stadt Meppen hat am 28.09.2023 die vorstehende Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 354.3 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Meppen, den 29.09.2023

Stadt Meppen

(L.S.) gez. Knurbein
(Bürgermeister)

Anlage

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 354.3