Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

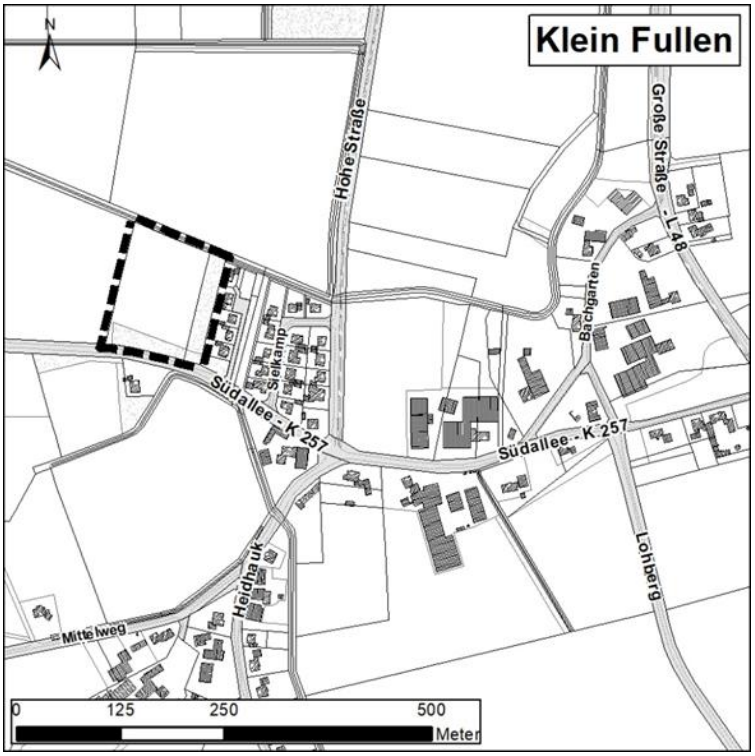
zum Bebauungsplan Nr. 403 der Stadt Meppen im Ortsteil Klein Fullen

Baugebiet: „Westlich der Straße „Im Hollen“

Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	14.09.2023
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie zu Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	04.10.2023 – 04.11.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	04.10.2023 – 04.11.2023
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	13.08.2024 – 13.09.2024
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	16.05.2024
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	13.08.2024 – 13.09.2024
Beschluss über Anregungen /Satzungsbeschluss	12.12.2024

Geltungsbereich



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 403 umfasst eine rd. 16.163 m² große Fläche im Westen des Ortsteils Klein Fullen. Es umfasst folgende Flurstücke:
das 1,17 ha große Flurstück 3/14, Flur 133, Gemarkung Emslage, derzeit ackerbaulich genutzt
das südlich angrenzende 1.875 m² große Flurstück 3/15, Flur 133, Gemarkung Emslage
und teilweise das Flurstück 3/3, Flur 133, Gemarkung Emslage, mit vereinzelten Eichen bestanden.

Der Geltungsbereich wird im Norden vom Molkereigraben, im Osten von der vorhandenen Wohnbebauung „Im Hollen“ und im Süden von der Südallee begrenzt.

Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Klein Fullen. Im Plangebiet soll die Nachfrage vornehmlich nach Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser gedeckt werden.

Der Ortsteil Klein Fullen mit zurzeit 336 Einwohnern zählt zu den kleinen Ortsteilen der Stadt Meppen und ist bereits über einen längeren Zeitraum durch eine abnehmende Bevölkerungs-zahl sowie - auch bedingt durch den Fortzug der jüngeren Bevölkerung - durch eine Überalterung gekennzeichnet. Diese Entwicklung lässt sich auch darauf zurückführen, dass in Klein Fullen in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten keine neuen Baugrundstücke zur Verfügung standen.

Eine gezielte wohnbauliche Entwicklung wurde in Klein Fullen zuletzt in den 1990er Jahren mit dem Baugebiet „Erweiterung Sielkamp“ vorgenommen. Die Grundstücke sind seit langem be-baut, Baulücken sind in Klein Fullen nicht vorhanden. Um der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken zu entsprechen, wird es erforderlich, neue Wohnbauflächen zu entwickeln. Die Stadt Meppen hat im Bereich westlich der Straße „Im Hollen“ und nördlich der Südallee zu diesem Zweck eine Fläche erwerben können, die für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet ist.

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Belange gemäß § 1 Abs. 5 BauGB werden mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Entwicklung von Wohnbau-flächen sowie die Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch die Bereitstellung insbesondere von Einfamilienhausgrundstücken unter Berücksichtigung der Be-lange von Natur und Landschaft und des Immissionsschutzes.

Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Zeit vom 04.10.2023 – 04.11.2023 wurde das sog. Scoping-Verfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt, indem die berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden angeschrieben und um Rückmeldung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung gebeten wurden. Im Rahmen des ersten Beteiligungsschrittes wurden im Rahmen des Umweltberichtes eine Biotoptypenkartierung und eine saP sowie Gutachten zum Immissionsschutz, insbesondere zu den Geruchsimmissionen gefordert. Weitere Hinweise und Anregungen bezüglich naturschutzrechtlicher Belange wurden nicht angeführt.

Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gem. § 2a BauGB verfasst, er enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Realisierung des Vorhabens, zu Schutzgebieten und Biotopen sowie eine Prognose der Umweltentwicklung und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Planungsalternativen sowie Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen und eine Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

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

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

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

Das Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Geruchsimmissionen kommt zum Ergebnis, dass im Plangebiet belästigungsrelevante Kenngrößen von 12% bis 15% erreicht werden. Die Kenngrößen liegen demnach oberhalb des Immissionswertes gemäß Anhang 7 der TA Luft 2021 für Wohn-/ Mischgebiete (10 %). Bei den Immissionswerten des Anhangs 7 der TA Luft handelt es sich nicht um Grenz-, sondern um Orientierungswerte, die im Rahmen der Abwägung in begründeten Einzelfällen, etwa im Übergangsbereich zum Außenbereich oder bei der Planung in der Nähe emittierender Betriebe -hier beides der Fall- überschritten werden können. Als im Übergang vom Außenbereich zu geschlossener Bebauung gelegen, kann – gemäß Anhang 7 der TA Luft 2021- auch ein Immissionswert von 0,15 für das geplante Wohngebiet zur Beurteilung herangezogen werden. Da sich die räumliche Situation, also die Lage des Grundstücks zwischen der offenen Landschaft und geschlossener Bebauung, nicht ändert, ist eine unzulässige Beeinträchtigung für das ländlich gelegene Wohngebiet nicht gegeben und die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 15 % der Jahresstunden in diesem Bereich situationsbedingt noch verträglich. Die im Umfeld der betrachteten Tierhaltungen befindliche Bestandsbebauung führt dazu, dass vorhandene Tierhaltungen bereits in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt sind. Zusätzliche signifikante Einschränkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten. Zur Wahrung der landwirtschaftlichen Belange ist ein deutlicher Hinweis auf die vorhandene Geruchsbelastung oberhalb der für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionswerte des Anhangs 7 der TA Luft 2021 in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind bewertet worden und nach den vorgesehenen Festsetzungen vollständig ausgeglichen.

Die Belastung der Schutzgüter erscheint insbesondere im Verhältnis zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen als vertretbar.

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

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 BauGB in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Zunächst wurde die frühzeitige Beteiligung durchgeführt, indem sich die Bürger in der Zeit vom 4. Oktober bis zum 4. November 2023 über den Planungsanlass und die -ziele informieren und Anregungen und Hinweise anbringen konnten. Im Zuge dieses ersten Beteiligungsschrittes wurden keine Anregungen oder Hinweise zur vorliegenden Planung seitens der Öffentlichkeit hervorgebracht. In der Zeit vom 13. August bis 13. September 2024 fand die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. Im Rahmen der Auslegung fordert ein Bürger, den Grünstreifen, der zwischen dem vorhandenen und dem neuen Baugebiet liegt, zu erhalten, da dieser eine Klimaausgleichszone und Lebensraum einer Vielzahl von Tieren sei. In der Abwägung wird herausgestellt, dass dieser Grünstreifen, bestehend aus wildwachsenden Laubgehölzen (großteils kleinere Gebüsche) seinerzeit zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft gepflanzt. Durch die vorgesehene Erweiterung des Baugebietes wird die Eingrünung des neuen Baugebietes entsprechend entlang der westlichen Plangebietsgrenze vorgenommen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass die mit dem Vorhaben verbundene Eingriffe in Brut-, Deckungs- und Nahrungsflächen für streng oder besonders geschützte Tierarten (Vögel und Fledermäuse) artenschutzrechtlich

unerheblich sind. Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG werden Schutzmaßnahmen beschrieben und festgesetzt. Alle erfassten Vogelarten sind entweder nicht wirkungsempfindlich, treten nur außerhalb des Wirkungskreises des geplanten Wohngebietes auf oder sind derzeit weit verbreitet und ungefährdet, so dass durch das Vorhaben bei Beachtung der Schutzmaßnahmen der Erhaltungszustand dieser Lokal-Populationen nicht verschlechtert wird. Die im Gebiet vorkommenden Fledermausarten kommen am direkten Geltungsbereich angrenzend v.a. jagend entlang der Gehölzbestände an der Südallee vor, die erhalten bleiben.

Die Beteiligung der Behörden wurde ebenfalls in einem zweistufigen Verfahren gem. § 4 BauGB durchgeführt. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 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 fordert in seiner Stellungnahme eine Biotoptypenkartierung, eine saP sowie ein Geruchsgutachten. Diesen Anregungen wurde gefolgt und entsprechende Gutachten sind dem Planentwurf beigefügt worden. Weiter verlangt der Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau, eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Landkreis. Diese Anregungen und Hinweise werden befolgt und die Straßenausbaumaßnahmen rechtzeitig mit dem Landkreis abgestimmt.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen fordert in seiner Stellungnahme, dass das Plangebiet als "Übergangsbereich Wohn/Mischgebiet-Außenbereich" mit einem zulässigen Immissionswert von 15 % der Jahresstunden eingeordnet wird und dieser Immissionswert auch für mögliche Entwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe selbst, ggf. einhergehend mit immissionsmindernden Maßnahmen, gilt. Dieser Anregung wurde gefolgt und ein entsprechender Hinweis in die Planung aufgenommen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gibt ausführliche Hinweise zum Schutzgut Boden, die beachtet und im Umweltbericht ergänzt wurden.

Die EWE Netz GmbH, die Telekom Deutschland GmbH, die Westnetz GmbH und der Trink- und Abwasserverband Bourtanger Moor gaben Hinweise zum Versorgungsnetz, die in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Nach der Überarbeitung und weiteren Detaillierung der Unterlagen wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 13. August bis 13. September 2024 durchgeführt.

Die Hinweise des Landkreises Emsland, Fachbereich Straßenbau, auf die Abstimmung über eine Kreuzungsvereinbarung und das Unterbinden eines willkürlichen Zu- und Abfahrens des Plangebietes auf die Kreisstraße werden beachtet.

Die Hinweise zu den Versorgungsleitungen der Versorgungsträger wurden in die Begründung übernommen. Die Bitte der EWE Netz GmbH, Lage und Größe von Transformatorenstationen im Bebauungsplan zu berücksichtigen, wurde nicht gefolgt. Gemäß § 14 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Eine separate Festsetzung ist daher nicht erforderlich.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie verweist in seiner Stellungnahme bezüglich Informationen zu einer Erlaubnis, Bewilligung oder Bergwerkseigentum nach BBergG oder Salzabbaugerechtigkeiten auf den NIBIS Kartenserver. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Gemäß NIBIS-Kartenserver wurden im Plangebiet keine Erlaubnis oder Bewilligung erteilt oder Bergwerkseigentum verliehen.

Das LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst trägt vor, dass nach durchgeführter Luftbildauswertung eine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Es wurde keine Sondierung durchgeführt, die Fläche wurde nicht geräumt. Die Anregungen wurden berücksichtigt. Es wird im Rahmen der Erschließung des Plangebietes eine Kampfmittelsondierung auf den betroffenen Flächen und, falls erforderlich, eine Kampfmittelräumung durchgeführt. Die Hinweise in der Planzeichnung und die Begründung wurden entsprechend ergänzt.

Die Telekom Deutschland GmbH, die EWE Netz GmbH, Westnetz GmbH und der Trink- und Abwasserverband Bourtanger Moor haben Hinweise zu vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen gegeben und wie damit umzugehen ist. Diese Ausführungen wurden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind bei der Erschließung des Plangebietes und der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Ein Verzicht auf die Planung hätte möglicherweise die Ausweisung eines Wohngebietes an einem anderen Standort zur Folge, wodurch voraussichtlich stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen würden.

Auf Grund ihrer geografischen Lage an der Einmündung der Hase in die Ems ist die Stadt Meppen in ihren städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Hinzu kommen weiter gehende Restriktionen, die eine bauliche Nutzung von Flächen in erheblichem Umfang ausschließen. Insbesondere sind hier die Landschaftsschutzgebiete „Emstal“ und „Natura 2000-Emsauen von Salzbergen bis Papenburg“ im Westen, die Wehrtechnische Dienststelle (WTD 91) im Norden und im nordöstlichen Teil das geplante Landschaftsschutzgebiet Hasetal zu nennen. Hinzu kommen die FFH-Gebiete „Ems“ und „untere Haseniederung“, die Überschwemmungsgebiete der Ems und Hase und das Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Meppen, wobei sich Teile der Restriktionen überlagern. Ferner ist die Trasse des geplanten Seitenkanals Gleesen-Papenburg, der städtebaulich als östliche Stadtgrenze zu definieren ist, keiner Planung zugänglich.

Aus diesem Grund soll zur Deckung des gesamtstädtischen Bedarfes an Wohnbaugrundstücken ein neues Wohnbaugebiet im Ortsteil Klein Fullen geschaffen werden. Hierfür wurde das Plangebiet ausgewählt, da es an die jüngste Siedlungserweiterung des Ortes anknüpft und diese Erweiterung vollendet. Zudem liegt es günstig für eine Erschließung über das örtliche Straßennetz. Des Weiteren ist eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit gegeben.

Alternativstandorte in näherer Umgebung des Planvorhabens sind nicht vorhanden.

Aufgestellt:

Stadt Meppen, Dezember 2024

gez. Andrea Büring, Dipl.-Geogr.