

Stadt Meppen

Landkreis Emsland



B E G R Ü N D U N G

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 503

der Stadt Meppen,

Ortsteil Holthausen,

Baugebiet: „Südlich der Schulstegstraße“

-nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung-

Stand: 12/2017

Gliederung:

Teil A

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

- A 1. Plangebiet
- A 2. Ziele und Zwecke der Planung
- A 3. Planungskonzept
- A 4. Kinderspielplatz
- A 5. Schall-, Immissions- und Klimaschutz
- A 6. Eingriff in Natur und Landschaft
- A 7. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Oberflächenwasser-, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Löschwasserversorgung
- A 8. Altlasten, Rüstungsaltslasten
- A 9. Archäologische Denkmalpflege und Baudenkmalpflege
- A 10. Beteiligungsverfahren
- A 11. Städtebauliche Werte

Teil B

Umweltbericht

- B 1. Einleitung
 - B 1.1 Allgemeines
 - B 1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
- B 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
 - B 2.1.1 Schutzgut Mensch
 - B 2.1.2 Schutzgut Flora und Fauna
 - B 2.1.3 Schutzgut Boden
 - B 2.1.4 Schutzgut Wasser
 - B 2.1.5 Schutzgut Klima und Luft
 - B 2.1.6 Schutzgut Landschaft
 - B 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - B 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
 - B 2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen
 - B 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
 - B 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - B 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- B 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - B 2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

- B 2.3.2** Schutzgut Mensch
- B 2.3.3** Schutzgut Flora und Fauna
- B 2.3.4** Schutzgut Boden

- B 2.4** Anderweitige Planungsmöglichkeiten

- B 3.** Zusätzliche Angaben
- B 3.1** Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
- B 3.2** Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)
- B 3.3** Allgemein verständliche Zusammenfassung

Teil C

Verfahrensbegleitende Angaben

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

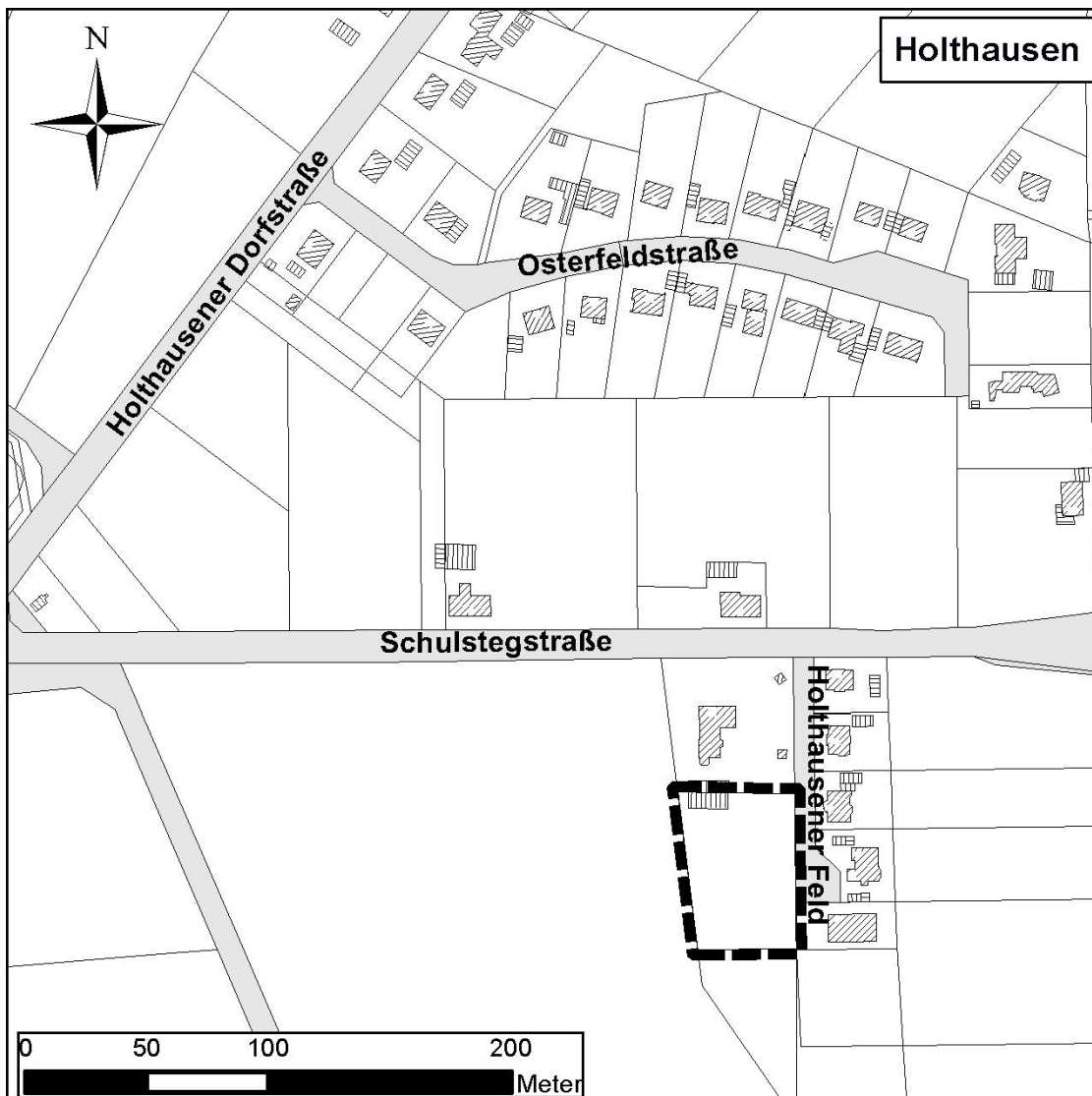
Teil A

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

A 1. Plangebiet

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 503 umfasst eine 2.756 m² große Fläche im Ortsteil Holthausen der Stadt Meppen südlich der Schulstegstraße an der Straße „Holthausener Feld“. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt ist.

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 2. Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der seit Jahrzehnten positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Meppen und der damit einhergehenden wachsenden Anzahl an Arbeitsplätzen steigt der Bedarf an Baugrundstücken sowohl im engeren Stadtgebiet als auch in den Ortsteilen. Die Stadt Meppen versucht, diesen Trend zu begleiten und in den Ortsteilen an die Eigenentwicklung angepasste, maßvolle Wohnbauflächen zu entwickeln.

Im Meppener Ortsteil Holthausen konnte zuletzt im Jahr 2014 durch eine Ergänzungssatzung das Baurecht für 3 - 4 Einfamilienhäuser geschaffen werden. Im Jahr 2016 wurde durch eine Außenbereichssatzung im Bereich der Straße „Am Dücker“ die Voraussetzung für den Bau weiterer 3 - 4 Einfamilienhäuser vorbereitet. Diese Flächen befinden sich allerdings in Privatbesitz, so dass die Stadt Meppen derzeit in Holthausen keine Bauplätze anbieten kann.

Der Bebauungsplan Nr. 503 ist seit dem 15.10.2002 rechtskräftig. Er setzt ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ mit einer geplanten Aufteilung in 7 Grundstücken in einer Größe von 600 – 700 qm fest. Für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 503 südlich der vorhandenen Bebauung ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weide festgesetzt, da der damalige Eigentümer an der Nutzung als Pferdeweide unverändert festhalten wollte.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 503 soll der östliche Teil der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weide als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Es entstehen so 3 zusätzliche Bauplätze, von denen zwei im Besitz der Stadt Meppen sind. Die Restfläche verbleibt als Pferdeweide. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird dem weiteren Bedarf an Wohnbauflächen in dem Ortsteil Rechnung getragen

A 3. Planungskonzept

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 503 wird entsprechend den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Eine Teilfläche östlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes wird als Weidefläche ausgewiesen, da der Eigentümer an der bisherigen Nutzung unverändert festhalten will. Unbebaute Freiflächen sind Elemente der Dörfer und lockern die Bebauung auf. In der Dorferneuerung werden dörfliche Freiflächen als positives Gestaltungselement und als Identifikationsmerkmal herausgestellt. Die Stadt Meppen geht auch im vorliegenden Fall von einer insgesamt positiven Auswirkung der Weidefläche auf das geplante Baugebiet aus. Im Planbereich „Allgemeines Wohngebiet“ werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, wobei die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt wird. Diese Festsetzungen ermöglichen einerseits das in dörflichen Gebieten durchaus noch übliche generationsübergreifende Zusammenwohnen und tragen somit auch dem Gedanken des flächensparenden Bauens Rechnung und verhindern andererseits eine dorfuntypische Bauverdichtung mit entsprechender Übersiedlung. Dieser Intention dient auch die Festset-

zung einer II-geschossigen Bauweise mit Höhenbegrenzungen, die eine optimale bauliche Ausnutzung des Dachgeschosses unter Beibehalt des Einfamilienhausbaucharakters im Baugebiet ermöglichen.

Die großzügige Abgrenzung der überbaubaren Bereiche sowie die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 lässt den Bauwilligen weitgehende Gestaltungsfreiheit bei der Realisierung ihrer Bauvorhaben. Da die ökologischen Kriterien einer Bebauung hervorgehoben werden sollen, ermöglicht der Bebauungsplan eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 20 %. Eine weiter gehende Überschreitung bis maximal 30 % ist möglich, wenn durch entsprechende ökologische Bauweisen (Entsiegelung von Terrassen und Zufahrten, Dach- und Fassadenbegrünung) ein Ausgleich geschaffen wird. Erfahrungswerte aus anderen Baugebieten über den Umfang der Bebauung von Wohnbaugrundstücken lassen erkennen, dass der maximal mögliche Wert der Grundflächenzahl nicht erreicht wird. So sichern diese Bestimmungen zugleich den Verbleib von ausreichenden Freiflächen sowie die entsprechende Durchgrünung des Baugebietes mit einem hohen Privatgartenanteil, die der dörflichen Siedlungsstruktur entgegenkommen.

Die Bautiefe ist im Planungsgebiet auf maximal 20,0 m festgesetzt worden, damit die Ziele der Planung – eine dem dörflichen Charakter von Holthausen entsprechende Bebauung – nicht unterlaufen werden. Des Weiteren wird dadurch auch ein Mindestabstand mit dem Wohngebäude zur östlich angrenzenden Waldfläche geschaffen.

Das Baugebiet in seiner Gestaltung soll in das Gesamtortsbild integriert werden und den typischen dörflichen Charakter des Ortsteiles widerspiegeln. Aus diesem Grunde sieht der Bebauungsplan Festsetzungen über die Gestaltung der einzelnen Baukörper vor, in die die Empfehlungen der Dorferneuerungsplanung für Holthausen mit eingeflossen sind.

Die Dachform und Farbe gleicht sich grundsätzlich der Bebauung in Holthausen an. Festgesetzt sind symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35 bis 50 Grad. Für die Dacheindeckung sind konform mit den Ausführungen der Dorferneuerungsplanung nur rote und rotbraune Farbtöne zulässig. Die ökologischen Aspekte sind auch bei der Wahl der möglichen Baustoffe berücksichtigt worden, die neben dem ortstypischen Sichtmauerwerk auch Holzfachwerk und Holzschalungen zulässt. Flachdächer sind für Garagen und Nebengebäude erlaubt.

Die getroffenen Festsetzungen über Einfriedungen und Grundstücksrandbepflanzungen tragen zu einer adäquaten und dem Dorfbildcharakter entsprechenden Grundstücksabgrenzung bei.

Die Festsetzungen über Anpflanzungen und Oberflächenwasserversickerung reduzieren den entsprechenden Eingriff in den Naturhaushalt. Außerdem wird eine Durchgrünung und somit eine städtebauliche Aufwertung des Baugebietes erreicht.

Das Plangebiet wird von der Schulstegstraße über die im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 503 gebaute Straße Holthausener Feld in 7,50 m Breite, die in einem Wendehammer von 18 m Durchmesser endet, erschlossen. Die

Breite der Verkehrsfläche ermöglicht eine Versickerung des auf der Fläche anfallenden Oberflächenwassers. Auf der Westseite der Straße befindet sich eine Verkehrsgrünfläche, der das Wasser der Straße über ein Pultprofil zugeführt wird. Aus diesem Grund ist festgesetzt, dass je Grundstück eine Zufahrt in einer max. Gesamtbreite von 4,0 m zulässig ist. Die Zufahrt sollte so schmal wie möglich und möglichst aus versickerungsfähigem Material hergestellt werden.

A 4. Kinderspielplatz

Am 01.01.2009 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 ein Kinderspielplatz und in welcher Größe vorhanden sein muss, sind daher nicht mehr anzuwenden.

Der Bebauungsplan Nr. 503 und die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes sehen auf Grund der geringen Größe des Plangebietes die Ausweisung eines Kinderspielplatzes nicht vor. Den Forderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes trägt der Bebauungsplan dennoch Rechnung. Der nächstliegende Kinderspielplatz befindet sich in der Osterfeldstraße. Er hat eine ausreichende Größe und ist auch gefahrlos über die Holthausener Dorfstraße erreichbar.

Darüber hinaus sind im Umfeld des Baugebietes ausreichende Freiflächen vorhanden, sodass Kindern für ihre Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten genügend Möglichkeiten zur Entfaltung zur Verfügung stehen.

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

A 5. Schall-, Immissions- und Klimaschutz

A 5.1 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) Schießlärm durch die Wehrtechnische Dienststelle
- 4) Immissionen durch Schifffahrt
- 5) Sonstige Immissionen.

Die Prüfung hat Folgendes ergeben:

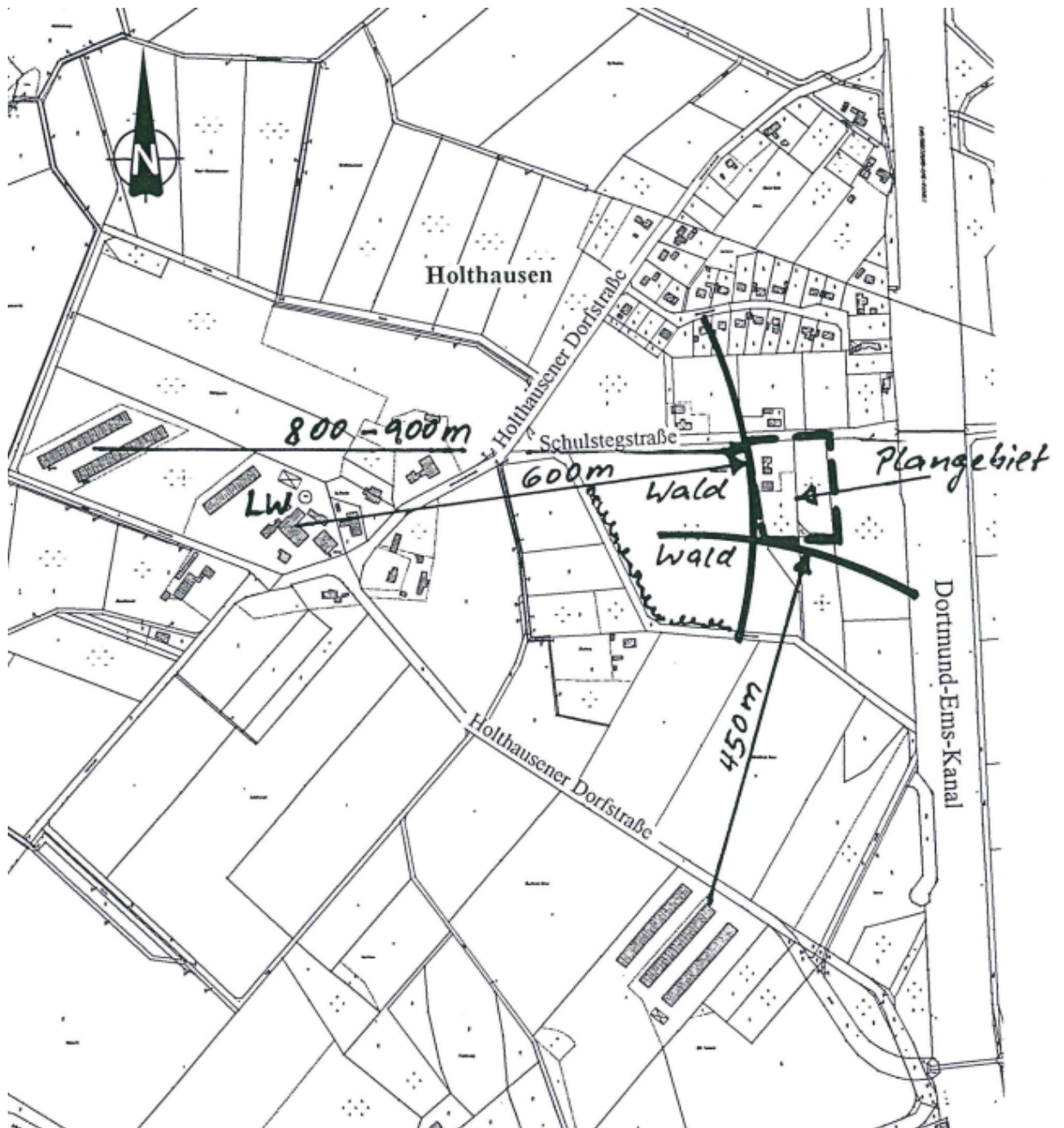
1) Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet ist über eine Stichstraße an die Schulstegstraße angebunden, die in westliche Richtung in die Holthausener Dorfstraße mündet. Östlich endet die Schulstegstraße am Dortmund-Ems-Kanal, der über eine Brücke nur von Fußgängern und Radfahrern überquert werden kann. Die Schulstegstraße und

die Holthausener Dorfstraße sind Gemeindestraßen. Bei der Schulstegstraße handelt es sich um eine Anliegerstraße. Die Holthausener Dorfstraße ist als Gemeindeverbindungsstraße einzustufen. Beide Straßen sind nicht so stark frequentiert, dass im Bereich des Plangebietes wesentliche Verkehrsimmissionen auftreten. Außerdem verläuft die Holthausener Straße westlich in einer Mindestentfernung von 300 m zum Baugebiet. Vorkehrungen sind daher nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

2) Geruchsimmissionen aus tierhaltenden Betrieben

Wie in allen dörflichen Bereichen spielen auch im Ortsteil Holthausen Geruchsemissionen von landwirtschaftlichen Betrieben eine wesentliche Rolle. Bei der Ausweisung weiterer Wohngebiete gilt es hierauf insbesondere zu achten und es sind die erforderlichen Abstände zu diesen Betrieben einzuhalten. Die landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich im Ortskern an der Holthausener Straße und Dalemstraße. Außerdem befinden sich jedoch in einer Mindestentfernung von 450 m außerhalb des Ortskernes im freien Feld 3 Putenställe mit insgesamt 16.500 Stallplätzen. Von den landwirtschaftlichen Betrieben im Ortskern hat nur der im Übersichtsplan mit LW gekennzeichnete Betrieb nennenswerten Viehbestand. Der Betrieb liegt südwestlich vom Plangebiet in einer Mindestentfernung von 600 m zur geplanten Bebauung. Ein Teil der Stallungen halten Entfernungen von 800 – 900 m ein. Westlich an das Baugebiet grenzt eine 200 m breite Waldfläche, die zur Minderung evtl. auftretender Geruchsimmissionen beiträgt und diese absorbiert. Die Entwicklungsmöglichkeiten auf der Hofstelle sind bereits heute durch die vorhandene Wohnbebauung stark eingeschränkt. Durch die geplante Bebauung ergibt sich diesbezüglich keine Verschlechterung. Sollten künftig dennoch Aufstockungen geplant werden, wird die Erarbeitung eines Sondergutachtens empfohlen, damit Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden können. Die zurzeit bestehenden Abstände lassen nicht erkennen, dass es im Bereich des Plangebietes zu gravierenden Geruchsimmissionen durch die Tierhaltung kommen wird. Die angesprochenen Mindestabstände sowie die Lage des landwirtschaftlichen Betriebes und die Tierställe in der Feldmark ergeben sich aus dem nachfolgenden Übersichtsplan.



An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, bei deren ordnungsgemäßen Bewirtschaftung es zeitweise zu auftretenden Geruchsbelästigungen kommen kann. Sie können nicht als unzulässige Störung angesehen werden, wobei jedoch bei der Ausbringung von Gülle u. Ä. die bestehenden gesetzlichen Vorgaben, wie z. B. in der Gülleverordnung dargelegt, zu beachten 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 aufgegeben-

nen städtischen Lebensgewohnheiten nicht zum Maßstab dessen machen, was sie bisher als nachbarschützend ansehen konnten.

3) Schießlärm durch die wehrtechnische Dienststelle

Das Plangebiet befindet sich ca. 2,8 km westlich des Schießplatzes. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz finden regelmäßig tags und 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 Sachverhaltes 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.

4) Immissionen durch Schifffahrt

Östlich vom Plangebiet, in einem Abstand von ca. 150 m, verläuft in Nord-Süd-Richtung der Dortmund-Ems-Kanal. Das Verkehrsaufkommen der gewerblichen Schifffahrt ist nicht so hoch, dass es zu gravierenden Lärmimmissionen im Plangebiet kommt. Bei der Abstandsfläche handelt es sich außerdem um Wald, der evtl. auftretenden Lärm absorbiert.

5) Sonstige Immissionen

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

A 5.2 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 Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes 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 Pferdeweide. 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
- 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
- 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 6. Eingriff in Natur und Landschaft

A 6.1 Art und Umfang des Eingriffs

Durch die Planung werden Eingriffe in die Natur und Landschaft verursacht. Die bisher als Weide genutzte Fläche wird einer Bebauung zugeführt. Dazu werden Verkehrsflächen versiegelt, Gebäude errichtet und Bereiche gepflastert. Erfahrungsgemäß werden 30 bis 40 v. H. des Bodens einer Versiegelung zugeführt. Als Ausgleich ist die Anpflanzung von Laubgehölzen und Großgrün vorgesehen. Die Begrenzung der Versiegelungsfläche trägt unterstützend zu einer Verträglichkeit der geplanten Bebauung bei.

Dort wird auch in einer Eingriffsbilanzierung der Umfang des Eingriffes dargestellt und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet das verbleibende Defizit ermittelt.

Das Kompensationsdefizit beläuft sich auf 4.309 Werteinheiten. Unter Abwägung der örtlichen Situation und den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung hat die Stadt Meppen einen kompletten Ausgleich des verbliebenen Defizits an anderer Stelle für sinnvoll angesehen. Die Lage der externen Kompensation ergibt sich aus Ziffer B 2.3 – Eingriffsbilanzierung. Im Bereich des Ortsteiles Helte der Stadt Meppen steht für Kompensationszwecke der Flächenpool Hunfeld – Loofkamp - Beekwiesen zur Verfügung. Nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde werden die Flächen der natürlichen Sukzession überlassen oder als Feuchtgrünland entwickelt (Aufwertung: 2 Werteinheiten). Im Flächenpool „Hunfeld – Loofkamp - Beekwiesen“ wird daher eine Fläche von 0,2155 ha angerechnet. Den Belangen von Natur und Landschaft wird damit ausreichend Rechnung getragen.

A 7. Versorgung mit Wasser, Löschwasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Oberflächenwasser-, Abwasser- und Abfallbeseitigung

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 503 werden Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Westnetz GmbH. Alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behält sich die Westnetz GmbH unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. In dem Bebauungsplanbereich sind erdverlegte Versorgungseinrich-

tungen vorhanden sind. Des Weiteren wird es erforderlich, im Zuge der Erschließung des Siedlungsgebietes weitere Versorgungseinrichtungen in den öffentlichen und privaten Flächen zu verlegen. Die Stadt Meppen und die späteren Grundstückseigentümer haben bei den vorgesehenen Maßnahmen auf die vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH Rücksicht zu nehmen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnende Gehölze zulässig. Das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Die Gasversorgung erfolgt durch die EWE NETZ GmbH. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Die Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit des Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Die EWE NETZ GmbH stellt eine stets aktuelle Anlagenauskunft über ein modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung, damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteter Planwerke kommt. Die Stadt Meppen kann sich jederzeit über die genaue Art und Lage der zu berücksichtigenden Anlagen über die Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen> informieren. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn, der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung kann vom TAV Bourtanger Moor für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 des Nds. Brandschutzgesetzes der Stadt bzw. Gemeinde. Aus dem bereits bestehenden Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine Entnahmemenge von 400 l/min. (24 m³/h) möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtung des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet. Bei Baumpflanzungen im Bereich bestehender und noch zu verlegender Versorgungsleitungen muss ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden.

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch den zuständigen Telekommunikationsträger.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser ist, wie bereits im Ursprungsbebau-

ungsplan vorgesehen, richtliniengemäß zu versickern. Die befestigten Außenflächen der Wohnbaugrundstücke sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Fläche selbst oder im unbefestigten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist. Eine Ableitung von Oberflächenwasser mittels Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen.

Das Arbeitsblatt A 138 und ATV (erforderliche Abstände zum Grundwasser) ist bei der Ausführung zu beachten.

Die Bestimmung des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG), wonach z. B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser bzw. in ein Gewässer eine Erlaubnis gem. § 10 NWG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist, sind zu beachten.

Der Ortsteil Holthausen verfügt über keinen Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Meppen. Das vorliegende Abwasserkonzept sieht auch keinen Anschluss vor. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Dreikammerkläranlagen mit anschließender Untergrundverrieselung dezentral auf jedem Grundstück. Bei dem Bau dieser Kleinkläranlagen sind die geltenden DIN-Vorschriften zu beachten. Außerdem sind die Anlagen ordnungsgemäß zu warten und zu überwachen. Die gewählten Grundstücksgrößen ermöglichen die dezentrale Abwasserentsorgung. Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung wird somit sichergestellt. Für die Ableitung des behandelten häuslichen Abwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 Nds. Wassergesetz (NWG) erforderlich. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland zu beantragen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland

A 8. Altlasten, Rüstungsaltlasten

Die Fläche des Plangebietes liegt im Ortsteil Holthausen und wird zurzeit als Pferdeweide 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. Bei der Erschließung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 503 sind auch keine Altlasten und Rüstungsaltlasten gefunden worden.

A 9. Archäologische Denkmalpflege und Baudenkmalpflege

A 9.1 Baudenkmalpflege

Das Plangebiet wird zurzeit als Pferdeweide genutzt. Baudenkmäler sind nicht vorhanden.

A 9.2 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 10. Beteiligungsverfahren

A 10.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 23.05.2017 bis zum 23.06.2017 statt. Es sind Hinweise und Anregungen verschiedener Behörden eingegangen, die wie folgt abgewogen wurden und in die weitere Planung entsprechend einfließen:

Der Landkreis Emsland, Abfallentsorgung bittet um Aufnahme folgender textliche Formulierung zur Abfallentsorgung in die Planungsunterlagen: „Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.“ Ferner wird folgender Hinweis gegeben: Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straße und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfahrttagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig. Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Bereitstellungsorten der Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen ein vertretbares Maß (i.d.R. ≤ 80 m) nicht überschreiten. Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Stellflächen für Abfallbehälter festzusetzen.

Abwägung: Der Anregung wird entsprochen. Die textliche Formulierung zur Abfallentsorgung wird in den Bebauungsplan übernommen. Die Übernahme des Hinweises ist nicht erforderlich. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch die ausreichend bemessene Stichstraße und den Wendehammer gewährleistet.

Der TAV „Bourtanger Moor“ hat gegen die Bauleitplanung unter Beachtung der nachfolgenden Punkte keine Bedenken: Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung kann vom Verband für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 des Nds. Brandschutzgesetzes der Stadt bzw. Gemeinde. Aus dem bereits bestehenden Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine Entnahmemenge von 400 l/min. (24 m³/h) möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtung des TAV noch Ansprü-

che gegen diesen begründet. Bei Baumpflanzungen im Bereich bestehender und noch zu verlegender Versorgungsleitungen muss ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden. Nach der Verabschiedung und endgültigen Genehmigung der Bauleitpläne durch den Rat sollte der TAV rechtzeitig von der voraussichtlichen Erschließung in Kenntnis gesetzt werden.

Abwägung. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH trifft eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage der Stadt Meppen zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse solle sich die Stadt Meppen bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung setzen.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Die Westnetz GmbH gibt die ungefähre Trasse der im angrenzenden Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen bekannt. Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behält sich die Westnetz GmbH unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. Der Begründung zum Bebauungsplan wurde entnommen, dass in dem Plangebiet die öffentlichen und privaten Flächen durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern begrünt werden sollen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in dem Bebauungsplanbereich erdverlegte Versorgungseinrichtungen vorhanden sind. Des Weiteren wird es erforderlich, im Zuge der Erschließung des Siedlungsgebietes weitere Versorgungseinrichtungen in den öffentlichen und privaten Flächen zu verlegen. Die Stadt Meppen und die späteren Grundstückseigentümer werden gebeten, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf die vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH Rücksicht zu nehmen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen. Im Übrigen sind frühere Stellungnahmen der Westnetz GmbH zum o.g. Bebauungsplan und zu den Änderungen weiterhin maßgebend. Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag und für die Eigentümerin der Anlagen.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer ganztägigen Bürgersprechstunde am 18.05.2017 im Bauamt der Stadt Meppen statt. Anregungen wurden keine vorgetragen.

A 10.2 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 04.10.2017 bis zum 03.11.2017 im Meppener Bauamt, zu der mit öffentlicher Bekanntmachung in der Meppener Tagespost vom 23.09.2017 eingeladen wurde. Aus der öffentlichen Auslegung liegen keine Anregungen zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 503 vor. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt im Parallelverfahren. Es sind Hinweise und Anregungen verschiedener Behörden eingegangen, die wie folgt abgewogen wurden und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung einfließen:

Der TAV Bourtanger Moor wiederholt seine Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden. Der TAV „Bourtanger Moor“ hat gegen die Bauleitplanung unter Beachtung der nachfolgenden Punkte keine Bedenken: Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung kann vom Verband für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 des Nds. Brandschutzgesetzes der Stadt bzw. Gemeinde. Aus dem bereits bestehenden Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine Entnahmemenge von 400 l/min. (24 m³/h) möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtung des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet. Bei Baumpflanzungen im Bereich bestehender und noch zu verlegender Versorgungsleitungen muss ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden. Nach der Verabschiedung und endgültigen Genehmigung der Bauleitpläne durch den Rat sollte der TAV rechtzeitig von der voraussichtlichen Erschließung in Kenntnis gesetzt werden.

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

Die EWE NETZ GmbH stellt fest, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Die Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit des Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Die EWE NETZ GmbH stellt eine stets aktuelle Anlagenauskunft über ein modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung, damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteter Planwerke kommt. Die Stadt Meppen kann sich jederzeit über die genaue Art und Lage der zu berücksichtigenden Anlagen über die Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen> informieren. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn, der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich

geregelt. Die EWE NETZ GmbH bittet um Einbeziehung und frühzeitige Beteiligung in weitere Planungen.

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

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH trifft eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage der Stadt Meppen zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse solle sich die Stadt Meppen bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung setzen.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Die Westnetz GmbH gibt die ungefähre Trasse der im angrenzenden Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen bekannt. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behält sich die Westnetz GmbH unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. Im Übrigen sind frühere Stellungnahmen der Westnetz GmbH zum o.g. Bebauungsplan und zu den Änderungen weiterhin maßgebend.

Abwägung: Die Hinweise werden, soweit noch nicht erfolgt, in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind bei der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

A 11. Städtebauliche Werte

Gesamtgröße des Plangebietes	2.756 m ²	(100 %)
davon:		
Private Grünfläche	754 m ²	(27,4 %)
Nettobauland	2.002 m ²	(72,6 %)

TEIL B

Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 503 ist seit dem 15.10.2002 rechtskräftig. Er setzt ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ mit einer geplanten Aufteilung in 7 Grundstücken in einer Größe von 600 – 700 qm fest. Für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 503 südlich der vorhandenen Bebauung ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weide festgesetzt, da der damalige Eigentümer an der Nutzung als Pferdeweide unverändert festhalten wollte.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 503 soll der östliche Teil der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weide als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Es entstehen so 3 zusätzliche Bauplätze, von denen zwei im Besitz der Stadt Meppen sind. Die Restfläche verbleibt als Pferdeweide. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird dem weiteren Bedarf an Wohnbauflächen in dem Ortsteil Rechnung getragen

B 1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 503 wird entsprechend den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Eine Teilfläche östlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes wird als Weidefläche ausgewiesen. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, wobei die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt wird. Die Festsetzung einer II-geschossigen Bauweise mit Höhenbegrenzungen ermöglicht eine optimale bauliche Ausnutzung des Dachgeschosses unter Beibehalt des Einfamilienhausbaucharakters im Baugebiet.

Die großzügige Abgrenzung der überbaubaren Bereiche sowie die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 lässt den Bauwilligen weitgehende Gestaltungsfreiheit bei der Realisierung ihrer Bauvorhaben. Da die ökologischen Kriterien einer Bebauung hervorgehoben werden sollen, ermöglicht der Bebauungsplan eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 20 %. Eine weiter gehende Überschreitung bis maximal 30 % ist möglich, wenn durch entsprechende ökologische Bauweisen (Entsiegelung von Terrassen und Zufahrten, Dach- und Fassadenbegrünung) ein Ausgleich geschaffen wird. Erfahrungswerte aus anderen Baugebieten über den Umfang der Bebauung von Wohnbaugrundstücken lassen erkennen, dass der maximal mögliche Wert der Grundflächenzahl nicht erreicht wird. So sichern diese Bestimmungen zugleich den Verbleib von

ausreichenden Freiflächen sowie die entsprechende Durchgrünung des Baugebietes mit einem hohen Privatgartenanteil, die der dörflichen Siedlungsstruktur entgegenkommen.

Die Bautiefe ist im Planungsgebiet auf maximal 20,0 m festgesetzt worden, damit die Ziele der Planung – eine dem dörflichen Charakter von Holthausen entsprechende Bebauung – nicht unterlaufen werden. Des Weiteren wird dadurch auch ein Mindestabstand mit dem Wohngebäude zur östlich angrenzenden Waldfläche geschaffen.

Die Dachform und Farbe gleicht sich grundsätzlich der Bebauung in Holthausen an. Festgesetzt sind symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35 bis 50 Grad. Für die Dacheindeckung sind angepasst an die Ziele der Dorferneuerungsplanung nur rote und rotbraune Farbtöne zulässig. Die ökologischen Aspekte sind auch bei der Wahl der möglichen Baustoffe berücksichtigt worden, die neben dem ortstypischen Sichtmauerwerk auch Holzfachwerk und Holzschalungen zulässt. Flachdächer sind für Garagen und Nebengebäude erlaubt.

Die getroffenen Festsetzungen über Einfriedungen und Grundstücksrandbepflanzungen tragen zu einer adäquaten und dem Dorfbildcharakter entsprechenden Grundstücksabgrenzung bei. Die Festsetzungen über Anpflanzungen und Oberflächenwasserversickerung reduzieren den entsprechenden Eingriff in den Naturhaushalt. Außerdem wird eine Durchgrünung und somit eine städtebauliche Aufwertung des Baugebietes erreicht.

Das Plangebiet wird von der Schulstegstraße über die im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 503 gebaute Straße Holthausener Feld in 7,50 m Breite, die in einem Wendehammer von 18 m Durchmesser endet, erschlossen. Die Breite der Verkehrsfläche ermöglicht eine Versickerung des auf der Fläche anfallenden Oberflächenwassers. Auf der Westseite der Straße befindet sich eine Verkehrsgrünfläche, der das Wasser der Straße über ein Pultprofil zugeführt wird. Aus diesem Grund ist festgesetzt, dass je Grundstück eine Zufahrt in einer max. Gesamtbreite von 4,0 m zulässig ist. Die Zufahrt sollte so schmal wie möglich und möglichst aus versickerungsfähigem Material hergestellt werden.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.756 m².

Städtebauliche Werte

	Fläche (m²)	Fläche (%)
Gesamtfläche	ca. 2.756	100 %
Grünfläche	ca. 754	27,4 %
Nettobauland (WA)	ca. 2.002	72,6 %

B 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

B 2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigung) und die Erholungsfunktion (Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die weitere Bebauung ausgehenden Wirkungen ist die im nordöstlich angrenzenden Bereich vorhandene Wohnsiedlung betroffen.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines durch tlw. Bebauung unterbrochenen offenen Landschaftsbildes von geringer Bedeutung. Aufgrund der Vorbelastungen durch die vorhandene Bebauung weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch keine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Wegen der vorhandenen Entfernungen wirken sich die Immissionen nicht gravierend aus, sodass weitere Vorkehrungen auf der Bebauungsplanebene zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse nicht erforderlich sind. Auf die Ausführungen unter Ziffer A 5 wird verwiesen.

B 2.1.2 Schutzgut Flora und Fauna

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutzte Pferdeweide am Rand einer Wohnsiedlung dar. Ein Teil der Weide bleibt erhalten. Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sind nicht zu erwarten.

B 2.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Bebauungsplangebiet ist als intensiv genutztes Grünland (Pferdeweide) einzustufen. Der Landschaftsplan ordnet das Plangebiet dem Bereich der „Talauen, zum Teil mit Überflutungsgefahr“ zu. Frische bis feuchte, in tieferen Lagen nasse, grundwasserbeeinflusste Sandböden, verbreitet lehmig, örtlich anmoorig, bestimmen den Bereich. Als Bodentyp stehen Auengleye, in tieferen Lagen Anmoorgleye, in Flussnähe örtlich Auenböden an. Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung besteht aus fluvialem Sand, zum Teil mit Aulehmdecke. Als Entstehungszeit dieser geologischen Verhältnisse ist die „Weichseleiszeit“ bzw. das Holozän genannt. Die Trockengefährdung der Böden wird für landwirtschaftliche Nutzungen als extrem gering eingeordnet. Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial wird für Ackerland als gering und für Grünland als mittel eingestuft. Erschwernisse bei der Bodenbewirtschaftung können durch stark grundwasserbeeinflusste Böden mit Aufwendungen zur Regelung des Bodenwasserhaushalts und Überflutungsgefahr bei fehlendem Hochwasserschutz (Eindeichung, Rückhaltebecken, usw.) hauptsächlich in tiefergelegenen Talauenbereichen und Deichvorländern entstehen.

Durch die wie vor dargelegte Überformung des Bodens liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird für die Teilfläche des Bebauungsplanes ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen ab. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem maximalen Umfang von rd. 1.200 m² ha zu. Das sind rd. 44 % der Gesamtfläche.

Durch eine Vielzahl von Maßnahmen im Bebauungsplan wird der Verlust des Bodens reduziert, sodass dieser insgesamt als nicht wesentlich anzusehen ist. Maßnahmen zur Reduzierung des Bodenverbrauches sind:

- **Festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4**

Hierdurch wird unter Berücksichtigung der möglichen Überschreitung von 30 % der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken auf ein Maß von max. 52 % festgeschrieben. Aus Erfahrungen anderer realisierter Baugebiete muss jedoch nach erfolgter Bebauung von einer wesentlich niedrigeren Versiegelung ausgegangen werden. Danach liegt die versiegelte Fläche unter 50 %.

- **Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen auf den Baugrundstücken**

Diese Maßnahmen wirken sich positiv auf den Naturhaushalt aus. Die Anpflanzungen sorgen für eine Durchgrünung des Baugebietes und tragen zum Klimaschutz bei.

- **Festlegung moderater Sockelhöhen**

Hierdurch kann erreicht werden, dass der Bodenauf- und -abtrag sich in einer adäquaten Größenordnung bewegt.

Die zuvor dargelegten Maßnahmen des Bebauungsplanes zeigen auf, welche Bedeutung dem Schutzgut Boden in der Planung beigemessen wurde.

B 2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Im Plangebiet und an das Plangebiet angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer, ca. 150 m östlich des Plangebietes befindet sich der Dortmund-Ems-Kanal.

Nach der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen (Grundwasser-Grundlagen) liegt die Grundwasserneubildungsrate des Planbereiches bei weniger als 100 mm/a. Bei Grundwasserabsenkungen sind erhöhte Grundwasserneubildungsraten zu erwarten. Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoher Grundwassergefährdung. Die Grundwassergleichen des oberen Hauptgrundwasserstockwerkes bei mittlerem Grundwasserstand liegen knapp über 10 m zu NN. Aufgrund der geringen Deckschicht und der Durchlässigkeit liegt eine hohe Gefährdung des Grundwassers vor.

Da im Bebauungsplangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch die landwirtschaftliche Nutzung weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Im Bebauungsplan wird der Versiegelungsgrad begrenzt. Die örtlichen Bodenverhältnisse ermöglichen eine dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers. Gegenüber der gegenwärtigen Situation wird sich keine Verschlechterung ergeben. Dem Schutzgut Wasser ist damit ausreichend Rechnung getragen worden, es ergibt sich kein weitergehender Kompensationsbedarf.

B 2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umwelteinwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Bebauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Großklimatisch gehört der Bereich zum ozeanisch geprägten, feuchtmäßigen Klima des Niedersächsischen Flachlandes. Für das Kleinklima ist die Fläche aufgrund ihrer geringen Größe von keiner relevanten Bedeutung. Eine Luftbelastung ergibt sich durch Staubimmissionen aus der ackerbaulichen Nutzung in der Nachbarschaft. Im Plangebiet und der Nachbarschaft sind keine erheblichen Vorbelas-

tungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten. Durch die Bebauung sind die Auswirkungen auf das Großklima unbedeutend.

Erhebliche Beeinträchtigung auf das Kleinklima durch Versiegelung, Bebauung, Verkehrsemissionen und Heizungsanlage sind aufgrund der baulichen Verdichtung und Größe des Baugebietes nicht zu erwarten bzw. können durch folgende weitere Maßnahmen kompensiert werden:

- Begrenzung der Versiegelungsflächen
- Versickerung des Oberflächenwassers
- Baumpflanzungen (Großgrün) auf den Grundstücken.

Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein weiter gehender Kompensationsbedarf.

B 2.1.6 Schutzgut Landschaft

Der landschaftsplan der Stadt Meppen trifft folgende Aussagen: Das Untersuchungsgebiet gehört zur naturräumlichen Landschaftseinheit „Südliches Emstal“ und dort zum Teilraum „Emsniederung zwischen Haren und Meppen“. Der Teilraum stellt sich als durch Altwasser und Altarme abwechslungsreich gestaltete Niederung mit hohem Anteil verschiedener naturnaher Laubwälder dar. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen (überwiegend Acker) sind teils durch lineare Gehölzstrukturen gegliedert. Dünen werden überwiegend von mageren Huteweiden mit Übergängen zu Sand-Magerrasen eingenommen.

Als Beeinträchtigungen wird u. A. die intensive landwirtschaftliche Nutzung, standortfremde Gehölze und der Nährstoffeintrag in den Boden genannt. Der Bebauungsplan reagiert darauf in folgender Weise:

- Beschränkung auf Ausweisung von Baugrundstücken zur Eigenentwicklung auf jetziger Grünlandfläche
- Anpflanzung von einheimischen Gehölzen auf den Baugrundstücken.

Diese Maßnahmen tragen zu einer Durchgrünung des Baugebietes und Einbindung in die Landschaft und die Festsetzungen über Bauvorschriften zu einer harmonischen Einbindung der geplanten Bebauung in das Dorf- und Siedlungsbild bei. Dem Schutzgut Landschaft ist damit Rechnung getragen.

B 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnten. Im Plangebiet sind diesbezüglich keine Bauten vorhanden, da es zurzeit als Pferdeweide genutzt wird.

Im Umfeld ist Bebauung in Einzellage vorhanden. Nordöstlich grenzt die Bebauung des Ursprungsbebauungsplanes an. In Anlehnung an die im Rahmen der Dorferneuerung für Holthausen formulierten Ziele und zur Verbesserung des optischen Landschaftsbildes sieht auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung vor. Dem Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird ausreichend Rechnung getragen.

B 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Bei der Ermittlung und Bewertung sowie der Auswirkung der einzelnen Schutzgüter unter den vorstehenden Ziffern B 2.1.1 bis B 2.1.7 haben sich bereits bei deren Darlegung die gegenseitigen Verknüpfungen und Wechselwirkungen untereinander ergeben. So hat zum Beispiel die Begrenzung der Versiegelungsflächen Auswirkungen auf Boden, Luft, Wasser, Klima, Mensch, Tier und Pflanze. Die vorliegende Planung hat nicht nur das Ziel, die einzelnen Schutzgüter zu schonen und den erforderlichen Eingriff zu reduzieren bzw. soweit wie möglich auszugleichen, sondern sie verfolgt auch das Ziel, die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu stärken und zu erhöhen. Das geplante Großgrün (Laubbäume) auf den Baugrundstücken sowie die gewählten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen von Bedeutung. Es wird davon ausgegangen, dass die nach der Bebauung eintretenden Wechselwirkungen vielfältiger sein werden, als das zurzeit der Fall ist. Durch die Planungen wird ein Teil der Wechselwirkungen an Intensität verlieren, in einem weiteren Teil werden sie sich aber erhöhen und positiv auswirken.

Insgesamt ist nicht erkennbar, dass sich bei Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern solche negativen Auswirkungen einstellen, die die vorliegende Planung infrage stellen.

B 2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Insgesamt hat sich in den vorangehenden Ziffern gezeigt, dass durch die nachfolgende Nutzung für eine Bebauung keine gravierenden Umweltauswirkungen eintreten werden. Die durch den Bebauungsplan eintretende Wohnbebauung steht daher den Umweltbelangen nicht entgegen.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine ergänzende Wohnbebauung, die Erschließung ist bereits vorhanden. Die Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung und dem damit verbundenen erhöhten Oberflächenabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate.

B 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

B 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer B 2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft für den Menschen sowie für andere Schutzgüter wie Flora und Fauna, die Landschaft und durch die Wechselwirkungen signifikante Verbesserungen erreicht werden.

B 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

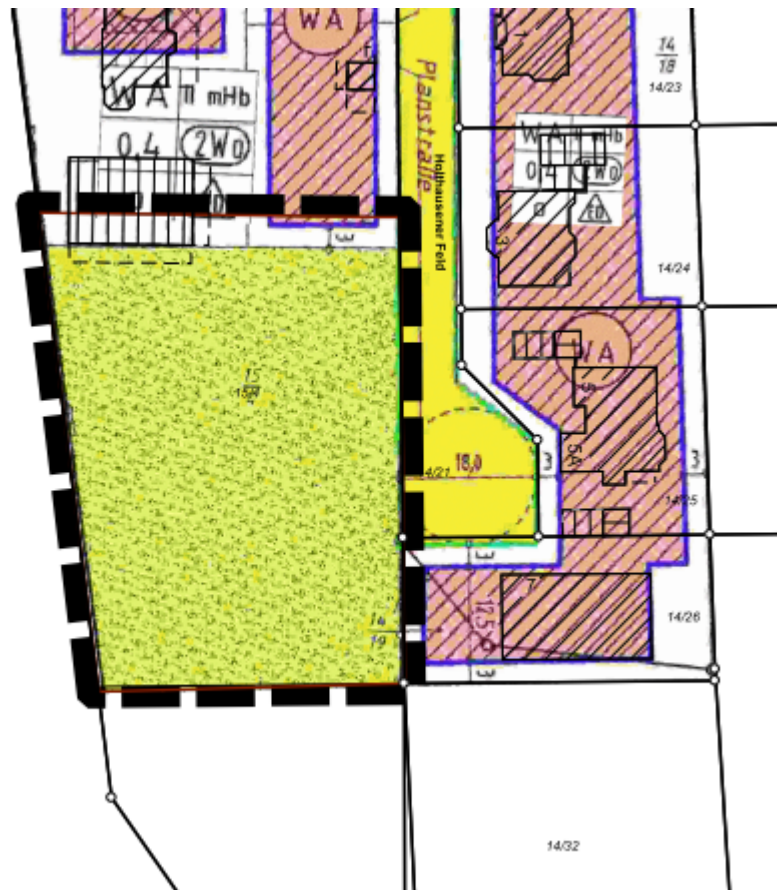
Ohne die Baugebietsentwicklung würde das Gelände weiterhin als Pferdeweide genutzt. Die, wenn auch geringe Beeinträchtigung aus der Pferdehaltung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzende Nutzung blieben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima würden nicht berührt. Eine zukünftige Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, wie die Schule in Hemsen, würde infrage gestellt, da keine Eigenentwicklung stattfindet, sondern nur eine Bestandssicherung möglich ist.

B 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu berücksichtigen. Außerdem sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Beeinträchtigungen von landwirtschaftlicher Fläche und Landschaft durch die geplante Siedlungserweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Bezogen auf die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 503 ist Folgendes auszuführen:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. 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. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes sind aus dem nachfolgenden Bebauungsplanauszug sichtbar:



Im Vergleich des Ursprungsbebauungsplanes und der vorliegenden 1. Änderung zeigt sich, dass durch die Änderung ein zusätzlicher Eingriff zu erwarten ist:

	Bebauungsplan Nr. 503	1. Änderung
Gesamtgröße des Plangebietes:	2.756 m ²	2.756 m ²
Private Grünfläche (Pferdeweide)	2.465 m ²	754 m ²
Nettobauland (WA)	291 m ²	2.002 m ²

Den Biotoptypen lassen sich folgende Wertfaktoren aus der Eingriffsbilanzierung zum Ursprungsbebauungsplan zuordnen:

Für das Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet WA) ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, d. h. das 40 % der Grundstücksfläche überbaut bzw. versiegelt werden können. Dazu kommen die Regelung, dass festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 30% ist möglich, wenn die über 20% hinausgehende Überschreitung durch eine Dachbegrünung, Heckenbepflanzung oder Fassadenbepflanzung ausgeglichen wird oder die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserdurchlässig (z.B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrassen o.ä.) befestigt werden. Insgesamt können dann ca. 50 % der Baugrundstücke überbaut bzw. versiegelt werden. Ca. 50 % bleiben unbebaut bzw. unversiegelt. Die unversiegelte Fläche wird mit einem Wertfaktor von 1 berücksichtigt. Die möglichen versiegelten Flächen und

die Fläche für Stellplätze werden mit dem Wertfaktor 0 eingestuft. Die Pferdeweide wird entsprechend der Eingriffsbilanzierung aus dem Bebauungsplan Nr. 503 als sonstiges mesophiles Grünland (GMZ) mit dem Wertfaktor 3 eingestuft.

sonstiges mesophiles Grünland (GMZ)	WF = 3
Nettobauland :	
Nettobauland (befestigt)	WF = 0
Nettobauland (unbefestigt)	WF = 1

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 503 ergibt sich folgender Flächenwert (Ist-Zustand):

Private Grünfläche (Pferdeweide)		2.465 m ²
Nettobauland (befestigt)	754 m ² x 0,5	377 m ²
Nettobauland unbefestigt	754 m ² x 0,5	377 m ²
Pferdeweide (GMZ)	2.465 m ²	x WF 3 = 7.395 WE
Nettobauland (befestigt)	377 m ²	x WF 0 = 0 WE
<u>Nettobauland (unbefestigt)</u>	<u>377 m²</u>	<u>x WF 1 = 377 WE</u>

Summe Eingriffsflächenwert: 7.772 WE

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

Private Grünfläche (Pferdeweide)		754 m ²
Nettobauland (befestigt)	2.002 m ² x 0,5	1.001 m ²
Nettobauland (unbefestigt)	2.002 m ² x 0,5	1.001 m ²
Pferdeweide (GMZ)	754 m ²	x WF 3 = 2.262 WE
Nettobauland (befestigt)	1.001 m ²	x WF 0 = 0 WE
<u>Nettobauland (unbefestigt)</u>	<u>1.001 m²</u>	<u>x WF 1 = 1.001 WE</u>

Summe Kompensationswert: 3.263 WE

Darüber hinaus trägt die Festsetzung zur Anpflanzung einheimischer Laubbäume auf den Baugrundstücken zur Kompensation bei. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche der Baugrundstücke ist ein heimischer Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm (Obstgehölz, Spitzahorn, Eberesche, Sandbirke, Bergahorn, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Stieleiche) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch neue gleicher Art zu ersetzen. Bei einer Nettobaulandfläche von 2002 m² und einem Baum je 250 m² Grundstücksfläche sind das 8 Laubbäume, die zu pflanzen sind. Pro Baum sind 25 Werteinheiten anzusetzen, das ergibt 200 Werteinheiten (2.002 m² / 250 m² x 25 WE = 200 WE).

Der Kompensationswert beträgt somit:

$$3.263 \text{ WE} + 200 \text{ WE} = 3.463 \text{ WE}$$

Gegenüberstellung:

Flächenwert Ist-Zustand (B-Plan Nr. 503)	7.772 WE
<u>Flächenwert Planungszustand (1. Änd. B-Plan Nr. 503)</u>	<u>3.463 WE</u>

Differenz: 4.309 WE

Die Gegenüberstellung der geplanten Nutzungen zeigt, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit mit einem Flächenwert von ca. 4.309 Werteinheiten.

Im Bereich des Ortsteiles Helte der Stadt Meppen steht für Kompensationszwecke der Flächenpool Hunfeld – Loofkamp - Beekwiesen zur Verfügung. Nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde werden die Flächen der natürlichen Sukzession überlassen oder als Feuchtgrünland entwickelt (Aufwertung: 2 Werteinheiten).

Gemäß Eingriffsbilanzierung sind noch 4.309 Werteinheiten (WE) auszugleichen. Bei einem Aufwertungsfaktor (WF) von 2 sind:

$$4.309 \text{ WE} : 2 \text{ WF/m}^2 = 2.155 \text{ m}^2 \text{ Fläche,}$$

das entspricht 0,2155 ha, aus der vorgenannten Fläche anzurechnen.

Im Flächenpool „Hunfeld – Loofkamp - Beekwiesen“ wird eine Fläche von 0,2155 ha angerechnet. Die Verfügbarkeit der Fläche für die Kompensation und die Lage ergibt sich aus der folgenden Übersicht:

Stadt Meppen
- 61 -

Flächenpool Hunfeld – Loofkamp – Beekwiesen

1. Größe des Flächenpools

Die Stadt Meppen ist Eigentümerin des Flurstücks 4 der Gemarkung Helte, Flur 6, i einer Größe von insgesamt **1,9782 ha**. Nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde werden die Flächen der natürlichen Sukzession überlassen oder als Feuchgrünland entwickelt (Aufwertung: 2 Werteinheiten).

2. In Anspruch genommene Flächen

Durch verschiedene Planungen sind bisher folgende Flächen angerechnet worden:

lfd. Nr	Bebauungsplan mit Bezeichnung	angerechnete Fläche
1.	Beb.plan Nr. 81 - 2.Änderung	0,31 ha
2.	Beb.plan Nr. 57 - 20.Änderung	0,20 ha
3.	Flüchtlingswohnheim Dalumer Straße	0,1475 ha
4.	Beb.plan Nr. 57.6	1,068 ha
5.	1. Änd. Beb.plan Nr. 503	0,2155

4. Summen der in Anspruch genommenen und noch verfügbaren Flächen

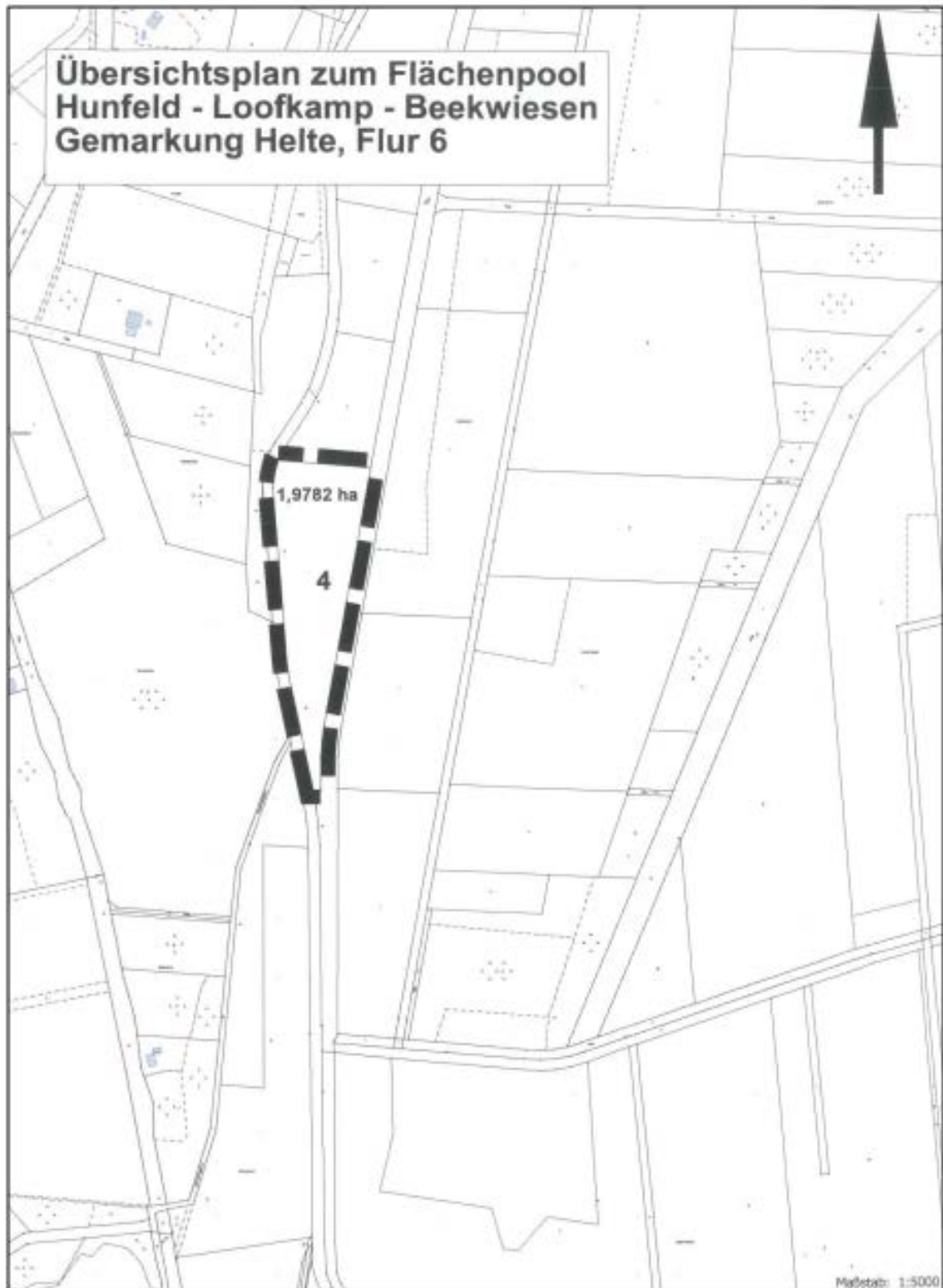
Gesamtgröße gem. Ziffer 1	1,97 ha
in Anspruch genommen gem. Ziffer 2	1,941 ha
noch verfügbare Fläche	0,046 ha

Stand: 21.08.2017

Stadt Meppen
Fachbereich Planung

gez. Giese

Giese, Dipl.-Geogr.



Vorschläge für textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Private Baugrundstücke

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche der Baugrundstücke ist ein heimischer Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm (Obstgehölz, Spitzahorn, Eberesche, Sandbirke, Bergahorn, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Stieleiche) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch neue gleicher Art zu ersetzen.

B 2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Abschätzung verkehrlicher und landwirtschaftlicher Immissionen (Mensch)
- Ausgleich der Verluste von Teillebensräumen (Flora und Fauna)
- Beschränkung der Versiegelung des Bodens sowie Beschränkung des Bodenverlustes (Boden).

B 2.3.2 Schutzgut Mensch

Die Ausführungen zum Schall- und Immissionsschutz unter Ziffer A 5 im Teil A der Begründung zeigen auf, dass die Emissionen aufgrund des gewählten Standortes für die Bebauung ohne relevanten Einfluss sind und gesunde Wohnverhältnisse ohne Schallimmissionsvorkehrungen sichergestellt werden können. Dem Schutzgut Mensch ist daher ausreichend Rechnung getragen worden.

B 2.3.3 Schutzgut Flora und Fauna

Dem Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt wird ausreichend Rechnung getragen. Es ist ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung aufgestellt worden. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen eingeflossen.

Die Planung reagiert auf die Umwelteinwirkungen des Schutzgutes Flora und Fauna wie folgt:

- Durchgrünung des Baugebietes durch Baumpflanzungen (Laubbäume) auf den Baugrundstücken
- Im Fachbeitrag zur Ermittlung und Bilanzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt wurde in Anlehnung an das Berechnungsmodell des Niedersächsischen Städtetages ein Kompensationsdefizit von 4.635 Werteinheiten

ten ermittelt. Dieses Defizit im Flächenpool „Hunfeld – Loofkamp - Beekwiesen“ in Helte ausgeglichen.

Die Reduzierung von Lebensräumen im Boden der intensiv genutzten Grünfläche durch die Versiegelung des Bodens ist infolge der geplanten Bebauung aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

B 2.3.4 Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken.

Unter Ziffer B 2.1.3 sind die detaillierten Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits subsumiert und erläutert worden, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle unvermeidbar. Standortalternativen sind geprüft worden und hätten insgesamt keinen geringeren Eingriff in die Natur und Landschaft nach sich gezogen. Siehe hier auch folgende Ziffer B 2.4.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Ortsteil Holthausen ist zuletzt durch die Außenbereichssatzung an der Straße „Am Dücker“ eine Baugebietsausweisung zur Eigenentwicklung erfolgt. Die Baugrundstücke des Plangebietes sind teilweise bebaut, der Rest befindet sich in Privatbesitz und steht nicht zur Verfügung. Es besteht weiterhin Bedarf an städtischen Wohnbaugrundstücken. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 503 „Südlich der Schulstegstraße“ schafft das Baurecht für drei Grundstücke.

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen derzeit in Holthausen nicht.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden landschaftspflegerische Aussagen zur Eingriffsregelung erarbeitet, die fachlich auf den Landschaftsplan (1998) zurückgreifen und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Nds. Städtetages stützen.

Die Aussagen wurden in die Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen einbezogen. Schwierigkeiten bei der Erhe-

bung von Grundlagen haben sich nicht ergeben, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

B 3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Die Überwachung (Monitoring) der Umweltbelange (Anpflanzung auf den Grundstücken) ist erstmals zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch eine Ortsbegehung vorzunehmen. Danach ist zu entscheiden, wann weitere Begehungen und in welchem Zeitkorridor stattzufinden haben. Die Vergabe und Bebauung der Grundstücke ist hierfür der entscheidende Faktor.

B 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst den östlichen Teil der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (Pferdeweide). Da in Holthausen keine freien Grundstücke mehr zur Verfügung stehen, werden durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 503 „Südlich der Schulstegstraße“ weitere 3 Baugrundstücke ermöglicht.

Die vorgesehenen Bauformen entsprechen denen der Festsetzungen in dem Ursprungsbebauungsplan und dem dörflichen Charakter. Sie orientieren sich an den Zielen der für den Ortsteil Holthausen durchgeführten Dorferneuerung und sehen eine offene Bebauung in Einzel- und Doppelhausbauweise vor.

Das Plangebiet wird über die Schulstegstraße und die Straße „Holthausener Feld“ erschlossen.

Großgrün (Bäume) ist auf den privaten Grundstücken vorgesehen und sorgt dafür, dass im Plangebiet zusätzlicher Lebensraum für Flora und Fauna entstehen kann.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Reduzierung der Bodenversiegelung bis zu Baumpflanzungen (Großgrün) im Bereich der Baugrundstücke zu einer Durchgrünung des gesamten Gebietes.

Die Belastung der hinzuziehenden Wohnbevölkerung durch Verkehrsimmissionen ist aufgrund des vorhandenen Abstandes zu den überörtlichen Straßen ohne relevanten Einfluss.

Die Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen ist bezogen auf Immissionen aus Tierhaltung aufgrund der vorhandenen Abstände ohne Bedeutung. Die auftretenden Immissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen sind als Vorbelastung aufgrund des dörflichen Standortes der Wohnbebauung hinzunehmen.

Die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen wird durch die zuvor dargelegten umfangreichen Maßnahmen zur Be- und Durchgrünung ausgeglichen.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion reagiert der Bebauungsplan durch eine Begrenzung der Versiegelung der Böden auf.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Durchgrünung des Baugebietes und der Bauvorschriften zur harmonischen Einbindung positiv ausgebildet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Berücksichtigung der im Umweltbericht genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umwelteinwirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

TEIL C

Verfahrensbegleitende Angaben

C 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.

Im Umweltbericht – Teil B der vorliegenden Begründung werden außerdem die weiteren zu beachtenden Fachplanungen und übergeordnete Fachgesetze und deren Umweltschutzziele genannt.

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

C 2. Verfahrensvermerke

Aufgestellt:

Stadt Meppen
Fachbereich Stadtplanung
Meppen, 15.12.2017

gez. Giese
(Diplomgeograf)

Der Rat der Stadt Meppen hat die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 503 nebst Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zum Bebauungsplan in seiner Sitzung am 14.12.2017 beschlossen.

Meppen, 15.12.2017

Stadt Meppen

L.S.

gez. Knurbein
(Bürgermeister)