Stadt Meppen

Landkreis Emsland

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 607, Teil I der Stadt Meppen, Ortsteil Rühle Baugebiet: „Westlich der Schulstraße“

nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

- Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB -

Stand: Satzung, Mai 2017

Gliederung:

1. Allgemeines, Ziele und Zwecke sowie Planungskonzept

2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

3. Umweltbericht und Belange von Natur und Landschaft

   3.1 Umweltbericht

   3.2 Belange von Natur und Landschaft

4. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

5. Hinweise

6. Städtebauliche Werte

7. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

8. Verfahrensvermerke

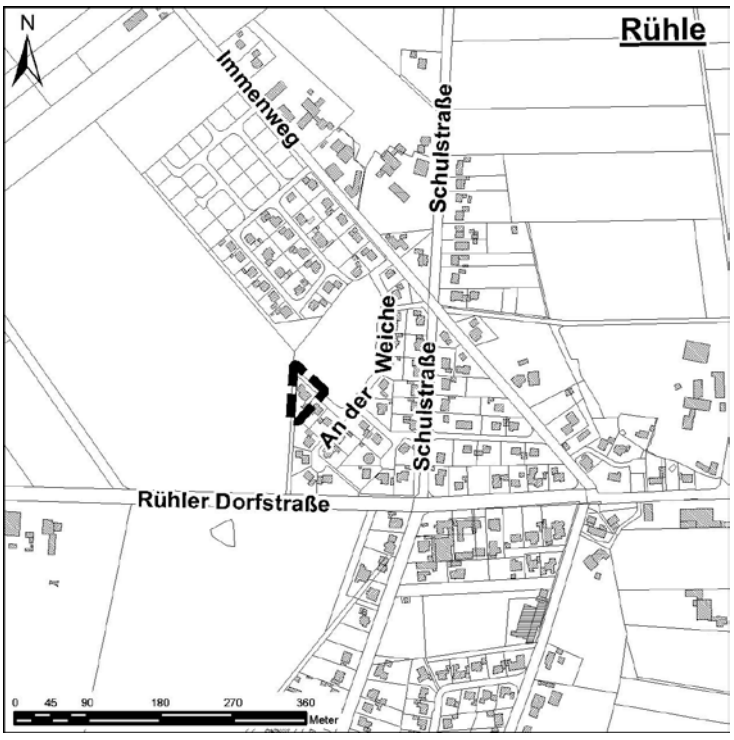
1. Allgemeines, Ziele und Zwecke sowie Planungskonzept

Der Bebauungsplan Nr. 607 Teil I im Ortsteil Rühle ist seit dem 15.04.1990 rechtskräftig. Die ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke sind vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist der Antrag eines Eigentümers auf Verschiebung bzw. Erweiterung seiner überbaubaren Grundstücksfläche in nordöstliche Richtung. Hier grenzt eine im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Forstwirtschaft an das Grundstück. Bisher verläuft die Baugrenze im nordöstlichen Grundstücksbereich entlang der Gebäudekante, so dass Modernisierungs- oder Erweiterungsmaßnahmen über den Bestand hinaus in diesem Bereich aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht möglich sind. Seitens des Eigentümers ist zur Erweiterung des Wohnraumes die Errichtung eines Wintergartens angedacht. Der Wintergarten soll unmittelbar an das Wohngebäude angebaut werden. Mit der Wohnraumerweiterung sollen die Voraussetzungen für eine Umgestaltung des Wohngebäudes geschaffen werden. Neben der Wohnraumerweiterung kann auf diese Weise auch aus energetischer Sicht eine Aufwertung des Gebäudes herbeigeführt werden.
Aus Sicht der Stadt Meppen ist das Planungserfordernis i.S. des § 1 (3) BauGB mit den in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB angeführten Wohnbedürfnissen der Bevölkerung zu begründen. Mit der Änderung des Bebauungsplans eröffnet die Stadt dem Eigentümer die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierung seines Wohngebäudes und zur Umsetzung der o.a. Ziele.

Die Festsetzungen der Ursprungsplanung sowie die Ausnutzungsziffern sind, soweit sie sich auf das Änderungsgebiet beziehen, aus der Ursprungsplanung übernommen bzw. hergeleitet worden.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 607-I ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich.



Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das städtebauliche Konzept, welches dem ursprünglichen Bebauungsplan zugrunde liegt, bleibt ebenso wie die Erschließung unberührt. Durch die Planänderung wird weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet noch werden FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.
Daher wird das Planverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wird ebenso wie auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan sieht eine geringfügige Erweiterung des überbaubaren Bereiches vor. Dadurch wird die bauliche Nutzung verbessert. Zusätzliche Verkehrsflächen sind weder geplant noch vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz.

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung treten durch die 1. Änderung keine Veränderungen ein.
Im angrenzenden Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH. Diese macht vorsorglich darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung wurde ist vom Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, bereits sichergestellt. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 des Nds. Brandschutzgesetzes der Stadt. Aus dem bereits bestehenden Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine Entnahmemenge von 800 l/min. (48 m³/h) möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtungen 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 Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

3. Umweltbericht und Belange von Natur und Landschaft

3.1 Umweltbericht

Die vorliegende Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Vorhaben, die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, werden durch die Änderung nicht ermöglicht.

Das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 verlangt für Planungen im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung. Ebenfalls kann auf die Aufstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Im vorliegenden Fall wird daher von einer Umweltprüfung und der Aufstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

3.2 Belange von Natur und Landschaft

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.

Durch die vorliegende Änderung wird der überbaubare Bereich geringfügig erweitert. Daraus resultiert dennoch ein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt.

Wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Der Eingriff wird durch die Überplanung von Wald verursacht. Im vorliegenden Fall wurde im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine 280 m^2 große, aus Birken, Eichen und Kiefern bestehende Forstfläche, die Bestandteil einer ca. 1 ha großen innerörtlichen Forstfläche ist, bereits abgeholzt. Für die Fläche wurde noch keine Ersatzaufforstung geleistet. Durch den Einbezug in das Wohngebiet auf einer Fläche von 280 m^2 werden für diese Teilfläche somit Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 des Niedersächsischen Landeswaldgesetzes (NWaldLG) verursacht, die extern durch eine Neuaufforstung auszugleichen sind. Diese wird gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) extern kompensiert. Auf einem nachfolgend beschriebenen Flurstück wird eine Fläche in der Größe von ca. 560 m^2 als Ersatzwaldfläche mit standortgerechten Laubgehölzen aufgeforstet.

Einer Waldumwandlungs-Genehmigung gemäß § 8 (1) NWaldLG bedarf es im Bauleitplanverfahren nicht (§ 8 (2) Nr. 1 NWaldLG).

Die Belange des Waldes sind im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen. Hierbei sind auch die besonderen Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktionen des Waldes zu beachten, die in § 8 (5) NWaldLG hervorgehoben sind, wobei insbesondere auf Grund der Nähe zur Siedlung (Erholungsfunktion) von einer insgesamt durchschnittlichen Wertigkeit ausgegangen wird. Unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses an der städtebaulichen Nutzung der Fläche sowie unter Berücksichtigung des Umstandes, dass der betroffene Bestand die Randlage eines bestehenden Waldbestandes liegt und die Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktionen im räumlichen Zusammenhang durch die verbleibende Waldfläche weiterhin erfüllt werden kann, überwiegt das öffentliche Interesse an der Waldumwandlung.

Beschreibung der Ersatzaufforstung
In der Gemarkung Apeldorn ist die Stadt Meppen Eigentümerin einer Fläche von insgesamt 2,44 ha, die nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen aufgeforstet werden soll. Bisher wurde die Fläche intensiv als Acker genutzt und ist mit dem Wertfaktor 1 zu bewerten. Der entstehende Laubwald ist mit dem Wertfaktor 4 zu bewerten. Da diese neu geschaffene Aufforstungsfläche erst nach Jahren den Wert eines „gereiften" Biotops erreicht, wird für die Anpflanzung ein Wertfaktor von 2,5 angesetzt. Damit wird gegenüber der heutigen Ackerfläche eine Aufwertung von 1,5 Wertfaktoren erreicht. Um das Kompensationsdefizit von 840 Werteinheiten auszugleichen, werden 560 m^2 aus diesem Flächenpool Apeldorn (Apeldorner Meer) in Anspruch genommen.

Unterlagen zum Flächenpool sind beigefügt. Den Belangen der Natur und Landschaft ist damit ausreichend Rechnung getragen.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Die vorliegende 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 607-I weist keine zusätzliche Verkehrsfläche aus. Maßnahmen zur Realisierung der Bebauungsplanänderung sind daher nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

5. Hinweise

Die Ursprungsbegründung gilt unter Ergänzung der vorstehenden Aussagen unverändert fort.
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 – 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 Arbeit gestattet.

6. Städtebauliche Werte

Gesamtgröße des Plangebietes	930 qm
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	930 qm
davon überbaubare Fläche	400 qm

7. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 20.12.2016 bis zum 20.01.2017 statt. Es sind Hinweise und Anregungen verschiedener Behörden eingegangen, die wie folgt abgewogen wurden und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung einfließen:

Westnetz GmbH
Im angrenzenden Bereich des Plangebietes verlaufen Versorgungseinrichtungen. Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behält sich die Westnetz GmbH unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.

Abwägung:
Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind in der Planung und Umsetzung des privaten Bauvorhabens zu beachten.

TAV „Bourtanger Moor“, Geeste

Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung wurde vom Verband für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, bereits sichergestellt. 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 800 l/min. (48 m³/h) möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtungen 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.

Abwägung:
Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind in der Planung und Umsetzung des privaten Bauvorhabens zu beachten.

8. Verfahrensvermerke

Aufgestellt:

Stadt Meppen
- Fachbereich Stadtplanung -

Meppen, 07.04.2017

gez. Büring

Der Rat der Stadt Meppen hat am 06.04.2017 die vorstehende Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 607-I beschlossen.

Meppen, 07.04.2017

Stadt Meppen

(L.S.) gez Knurbein
(Bürgermeister)

Stadt Meppen
- 61 -

Flächenpool
Apeldorn (Apeldorner Meer)

1. Größe des Flächenpools

Die Stadt Meppen ist Eigentümerin des Flurstücks 47/1 der Gemarkung Apeldorn, Flur 15, in einer Größe von insgesamt **2,44 ha**. Nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde wird die Fläche mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen aufgeforstet. Die Fläche wurde bisher als Acker intensiv genutzt und ist mit dem Wertfaktor 1 zu bewerten. Der entstehende Laubwald ist mit dem Wertfaktor 4 bewertet. Da diese neu geschaffene Aufforstungsfläche erst nach Jahren den Wert eines „gereiften" Biotops erreicht, wird für die Anpflanzung ein Wertfaktor von 2,5 WF angesetzt. Damit wird gegenüber der heutigen Ackerfläche eine Aufwertung von 1,5 Wertfaktoren erreicht.

2. In Anspruch genommene Flächen

Durch verschiedene Planungen sind bisher folgende Flächen angerechnet worden:

lfd. Nr	Bebauungsplan mit Bezeichnung	angerechnete Fläche
1.	Nr. 39: Östlich der Sommerfeldstraße	0,9 ha
2.	Nr. 38.3: Esters Hof Teil II	1,41 ha
3.	Nr. 211.1 Erweiterung Gewerbegebiet Fillastraße	0,059 ha
4.	Nr. 555 „Funpark Hüntel"	0,0077 ha
5.	Nr. 607 I – 1. Änd. „Westl. der Schulstraße"	0,056 ha

3. Summen der in Anspruch genommenen und noch verfügbaren Flächen

Gesamtgröße gem. Ziffer 1	**2,44 ha**
in Anspruch genommen gem. Ziffer 2	**2,4327 ha**
noch verfügbare Fläche	**0,0073 ha**

22.11.2016

Stadt Meppen
Fachbereich Planung

gez. Büring
Büring, Dipl. Geogr.

ca. 2,44 ha
Maßstab: 1:5000