

Stadt Meppen

Landkreis Emsland



B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 709

der Stadt Meppen,

Ortsteil Teglingen

Baugebiet: „Festplatz Teglingen“

nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stand: 12/2016

Inhaltsverzeichnis

- A 1.** Plangebiet
- A 2.** Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung
- A 3.** Planungskonzept
- A 4.** Schall- und Immissionsschutz
- A 5.** Belange von Natur und Landschaft
- A 6.** Versorgung mit Wasser, Löschwasser, Strom-, Gas- und Telekommunikationseinrichtungen sowie Oberflächenwasser-, Abwasser- und Abfallbeseitigung
- A 7.** Altlasten, Rüstungsaltposten
- A 8.** Beteiligungsverfahren und Abwägung
- A 9.** Hinweise
- A 10.** Städtebauliche Werte
- A 11.** Verfahrensvermerke

Anlage

Auszug aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 709

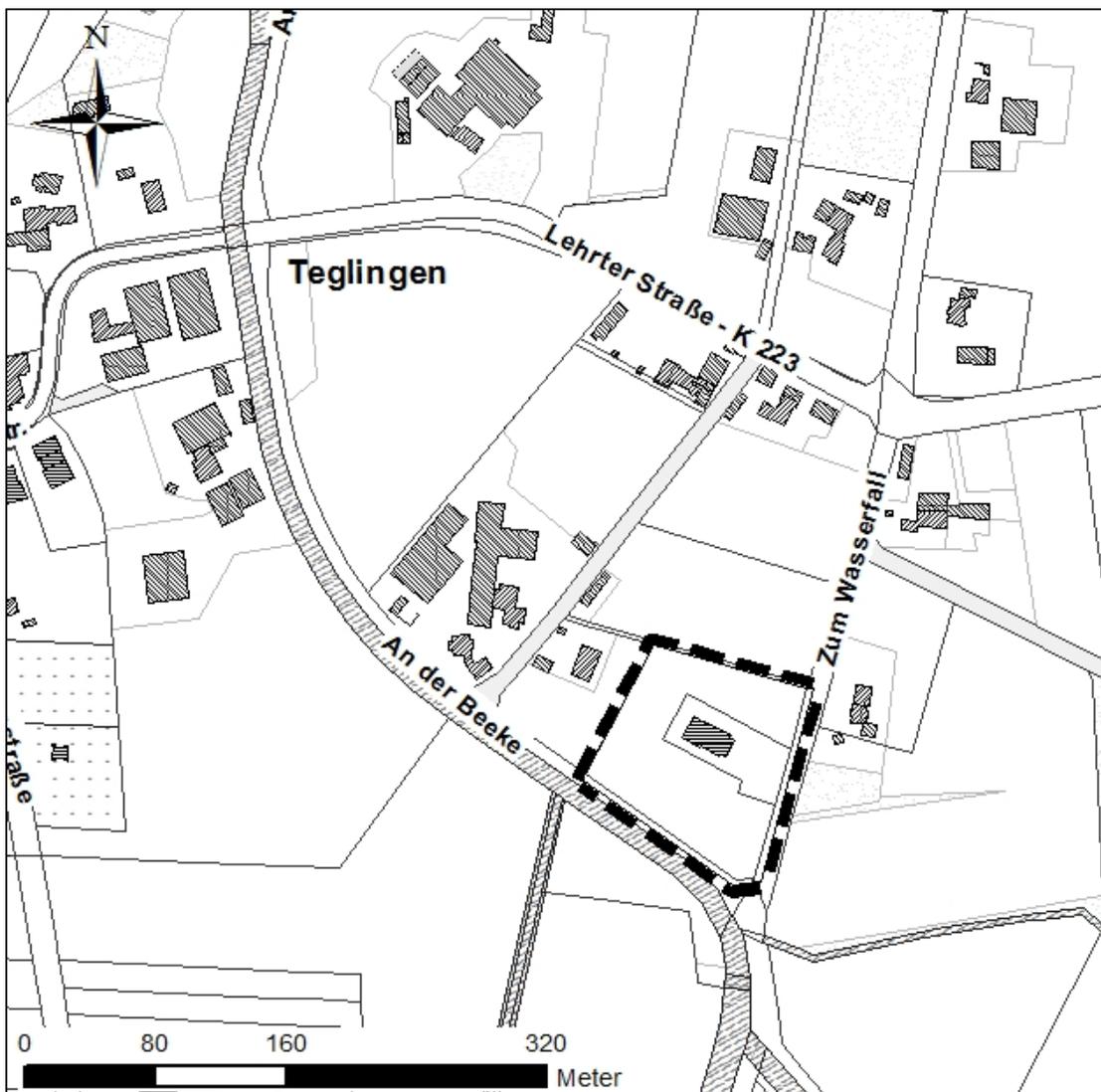
A 1. Plangebiet

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 709 umfasst eine ca. 1,3 ha große Fläche im Meppener Ortsteil Teglingen nördlich der Straße „An der Beeke“ und westlich der Straße „Zum Wasserfall“.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz dargestellt. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 709 setzt einen Festplatz sowie überbaubare Grundstücksflächen für ein Dorfgemeinschaftshaus, eine Remise und weitere Nebenanlagen fest. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

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

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 709 ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich, in dem das Plangebiet durch eine schwarze unterbrochene Umrandung gekennzeichnet ist.



A 2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung

Der Heimatverein Teglingen ist an die Stadt Meppen mit dem Wunsch herangetreten, auf dem Gelände des Festplatzes / Heimathauses eine Remise zu errichten. Zur Schaffung des dafür erforderlichen Baurechts ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 709 erforderlich. In der Bebauungsplanänderung sollen auch die überbaubaren Grundstücksflächen an die vorhandene Bebauung angepasst werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 709 der Stadt Meppen. Diese Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 2007 setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung einen Festplatz und überbaubare Grundstücksflächen für ein Dorfgemeinschaftshaus mit Luftgewehrschießstand fest. Die Stadt Meppen beabsichtigt, die überbaubare Grundstücksfläche für das Dorfgemeinschaftshaus / Heimathaus anzupassen und zwei kleinere zusätzliche Bauflächen für eine Remise und einen Lager- und Geräteschuppen für die Zwecke des Heimatvereins und Schützenvereins festzusetzen.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 709 sollen diese Planungsziele umgesetzt werden. Zur besseren Lesbarkeit werden die sonstigen zeichnerischen, textlichen und gestalterischen Festsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes in den Änderungsbebauungsplan übernommen bzw. modifiziert übernommen.

Da durch die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 709 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung auf EU-Ebene oder in einem europäischen Vogelschutzgebiet.

A 3. Planungskonzept

Das Planungskonzept setzt als Art der baulichen Nutzung weiterhin eine öffentliche Grünfläche sowie drei Sondergebiete fest.

Innerhalb der Fläche des Sondergebietes SO 1 ist auf der durch Baugrenzen näher festgesetzten Fläche ein Dorfgemeinschaftshaus mit einem integrierten Luftgewehrschießstand und zweckgebundenen baulichen Anlagen, wie Sanitär-, Umkleide- und Aufenthaltsräumen zulässig. Diese Festsetzung ist aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen worden. Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche des SO 1 ist an die vorhandene Bebauung (Heimathaus) angepasst und somit reduziert worden. Innerhalb der Fläche des Sondergebietes SO 2 ist auf der durch Baugrenzen näher festgesetzten Fläche eine Remise als Nebengebäude des Dorfgemeinschaftshauses zulässig. Die Remise wird als Ergänzung zum Dorfgemeinschaftshaus errichtet. In ihr soll eine "Horizontale Blocksäge" aufgebaut werden. Die Blocksäge oder auch Sägegatter genannt, wurde um ca. 1900 in Leipzig gebaut. Bis 1983 diente die Säge auf dem Bauhof des Wasser- und Schifffahrtsamtes Meppen als wichtiges Hilfsmittel für den Bau und die Unter-

haltung der Schleusen, Wehre und weiteren Wasserbauwerken. In der Remise soll die Blocksäge eine angemessene neue Heimat finden. Innerhalb der Fläche des Sondergebietes SO 3 ist auf der durch Baugrenzen näher festgesetzten Fläche ein Lager- und Geräteschuppen für die Zwecke des Heimatvereins und Schützenvereins zulässig. Hier sollen Materialien und Ausrüstungsgegenstände untergebracht werden. Ausnahmsweise ist in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche die Anlage eines Adlerschießstandes für das Schützenfest auf einer Grundfläche von max. 5 m² und einer Gesamthöhe von max. 12 m zulässig.

Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen. Die weiteren Festsetzungen zur Begrünung und zum Lärmschutz sind aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 709 übernommen worden.

A 4. Schall- und Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt südöstlich des Meppener Ortsteiles Teglingen. Die Aussagen zum Lärmschutz auf der Grundlage der Freizeitlärmrichtlinie sind aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 709 übernommen worden. Durch das Vorhaben und die festgesetzte Art der baulichen Nutzung sind demzufolge keine unzulässigen Immissionen in der Nachbarschaft zu erwarten. Es wird auf die Ausführungen zum Lärmschutz in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden gewerblichen Betriebe sowie keine Verkehrsflächen, durch die Immissionen auf das Plangebiet einwirken können.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als Vorbelastung hinzunehmen. Die beabsichtigte Nutzung wird durch die Geruchsimmissionen nicht beeinträchtigt.

A 5. 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.

Im Vergleich der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 709 (siehe Anlage) zeigt sich, dass durch die Änderung ein zusätzlicher Eingriff zu erwarten ist:

	2. Änderung	1. Änderung
Gesamtgröße des Plangebietes:	ca. 13.061 m ²	ca. 13.061 m ²
Festplatz (Grünfläche)	ca. 7.195 m ²	ca. 7.541 m ²
Wasserfläche (Graben)	ca. 521 m ²	ca. 521 m ²
Fläche für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	ca. 2.421 m ²	ca. 2.340 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 658 m ²	ca. ca. 658 m ²
Öffentl. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca. 1.080 m ²	ca. 420 m ²
Nettobauland (SO)	ca 1.186 m ²	ca. 1.581 m ²

Für die Bilanzierung wurden die Wertfaktoren aus der Eingriffsbilanzierung zum Ursprungsbebauungsplan herangezogen. Die Fläche für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist dort mit einem Wertfaktor von 2 eingeflossen, für die Anpflanzungen wurden heimische, standortgerechte Gehölze verwendet. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz ist als Extensivrasen angelegt und mit einem Wertfaktor von 2 berücksichtigt worden. Die Wasserfläche (Graben) fließt ebenfalls mit einem Wertfaktor von 2 Werteinheiten in die Bilanzierung ein. Die Sondergebiete und die Verkehrsflächen werden mit einer kompletten Versiegelung und einem Wertfaktor von 0 Werteinheiten einbezogen.

Den Biotoptypen/festgesetzten Flächen lassen sich demnach folgende Wertfaktoren zuordnen:

Festplatz	WF = 2
Wasserfläche (Graben)	WF = 2
Fläche für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	WF = 2
Öffentliche Verkehrsfläche	WF = 0
Öffentl. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	WF = 0
Nettobauland (SO)	WF = 0

Aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 709 ergibt sich folgender Flächenwert (Ist-Zustand):

Festplatz	7.541 m ² x WF 2 =	15.082 WE
Wasserfläche	521 m ² x WF 2 =	1.042 WE
Fläche für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	2.340 m ² x WF 2 =	4.680 WE
Öffentliche Verkehrsfläche	658 m ² x WF 0 =	0 WE
Öffentl. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	420 m ² x WF 0 =	0 WE
Nettobauland (GI)	1.581 m ² x WF 0 =	0 WE
Summe:		20.804 WE

Durch die vorliegende 2. Änderung ergibt sich folgender Flächenwert (Planungszustand):

Festplatz	7.195 m ² x WF 2 =	14.390 WE
Wasserfläche	521 m ² x WF 2 =	1.042 WE
Fläche für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	2.421 m ² x WF 2 =	4.842 WE
Öffentliche Verkehrsfläche	658 m ² x WF 0 =	0 WE
Öffentl. Verkehrsfläche bes.		
Zweckbestimmung	1.080 m ² x WF 0 =	0 WE
<u>Nettobauland (GI)</u>	<u>1.186 m² x WF 0 =</u>	<u>0 WE</u>
<u>Summe:</u>		<u>20.274 WE</u>

Gegenüberstellung:

Flächenwert Ist-Zustand (1. Änderung B-Plan Nr. 709)	20.804 WE
<u>Flächenwert Planungszustand (2. Änderung B-Plan Nr. 709)</u>	<u>20.274 WE</u>
Differenz:	530 WE

Die Gegenüberstellung der geplanten Nutzungen zeigt, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes im Vergleich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ein geringfügiger weitergehender Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit mit einem Flächenwert von 530 Werteeinheiten. Da aber durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan die mögliche Versiegelung durch die Sondergebietsfläche und die Verkehrsflächen in der Summe um 470 m² (bei Anrechnung von 2 Werteeinheiten/m² = 940 WE) reduziert wurde, ohne dass eine Anrechnung/Gutschrift erfolgt ist, ist der zusätzliche Eingriff im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan mehr als ausgeglichen. Eine externe Kompensation ist somit nicht erforderlich.

Den Belangen von Natur und Landschaft ist damit ausreichend Rechnung getragen. Weitergehende Eingriffe, die einer Kompensation bedürfen, sind nicht erkennbar.

A 6. Versorgung mit Wasser, Löschwasser, Strom-, Gas- und Telekommunikationseinrichtungen sowie Oberflächenwasser-, Abwasser- und Abfallbeseitigung

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 709 werden Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu berücksichtigen. Erdbauarbeiten in Leitungsnähe sind in Absprache mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen mit äußerster Vorsicht durchzuführen. Falls erforderlich, sind neue Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

Das Plangebiet verfügt über keinen Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Meppen. Das vorliegende Abwasserkonzept sieht für diesen Bereich auch keinen

Anschluss vor. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Dreikammerkläranlagen mit anschließender Untergrundverrieselung dezentral auf dem Grundstück. Bei dem Bau dieser Kleinkläranlagen sind die geltenden DIN-Vorschriften zu beachten. Außerdem sind die Anlagen ordnungsgemäß zu warten und zu überwachen. Die Grundstückgröße ermöglicht die dezentrale Abwasserentsorgung. Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung wird somit sichergestellt. Für die Ableitung des behandelten häuslichen Abwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland zu beantragen.

Das auf den Grundstücken anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser ist richtliniengemäß zu versickern. Die befestigten Außenflächen der Baugrundstücke sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Fläche selbst oder im unbefestigten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist.

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 7. Altlasten, Rüstungsalastlasten

Die Fläche des Plangebietes liegt südöstlich des Meppener Ortsteiles Teglingen und wird baulich durch das Dorfgemeinschaftshaus und als Festplatz genutzt. Altlasten und Rüstungsalastlasten sind weder im Bereich des Plangebietes noch in unmittelbarer Nähe bekannt. Die Dokumentation –Altablagerungen – des Landkreises Emsland enthält diesbezüglich auch keine Hinweise.

A 8. Beteiligungsverfahren und Abwägung

Das Beteiligungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 27.12.2016 bis zum 27.01.2017 statt.

Eingehende Anregungen werden geprüft und einer Abwägung unterzogen. Die Abwägungsergebnisse werden anschließend hier dokumentiert.

A 9. Hinweise

Die Begründungen zum Ursprungsbebauungsplan und zur rechtskräftigen 1. Änderung gelten 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 der Stadt Mep-
pen 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 tra-
gen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A 10. Städtebauliche Werte

Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 13.061 m²	(100 %)
davon:		
Festplatz (Grünfläche)	ca. 7.195 m ²	(55 %)
Wasserfläche (Graben)	ca. 521 m ²	(4 %)
Fläche für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	ca. 2.421 m ²	(19 %)
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 658 m ²	(5 %)
Öffentl. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca. 1.080 m ²	(8 %)
Nettobauland (SO1 - 3)	ca 1.186 m ²	(9 %)

A 11. Verfahrensvermerke

Aufgestellt:

Stadt Meppen
- Fachbereich Stadtplanung -
Meppen, 07.04.2017

gez. Giese

.....

(Dipl.-Geogr.)

Der Rat der Stadt Meppen hat am 06.04.2017 die vorstehende Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 709 beschlossen.

Meppen, 07.04.2017

Stadt Meppen

gez. Helmut Knurbein

.....

(Bürgermeister)

Anlage

Auszug aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 709

