BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759.2

„Industriegebiet zwischen A 31, B 402 und K 225 - 1. Erweiterung“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stadt Meppen

Landkreis Emsland

Ortsteil Versen

Stand: Satzung

Mai 2023

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet 3

2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung 4

3. Planungskonzept 4

4. Schall- und Immissionsschutz 6

5. Eingriff in Natur und Landschaft, Klimaschutz 6

6. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen, Oberflächenwasser, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung 8

7. Altlasten, Rüstungsaltlasten 10

8. Beteiligungsverfahren und Abwägung 10

9. Hinweise 12

10. Städtebauliche Werte 13

11. Verfahrensvermerke 14

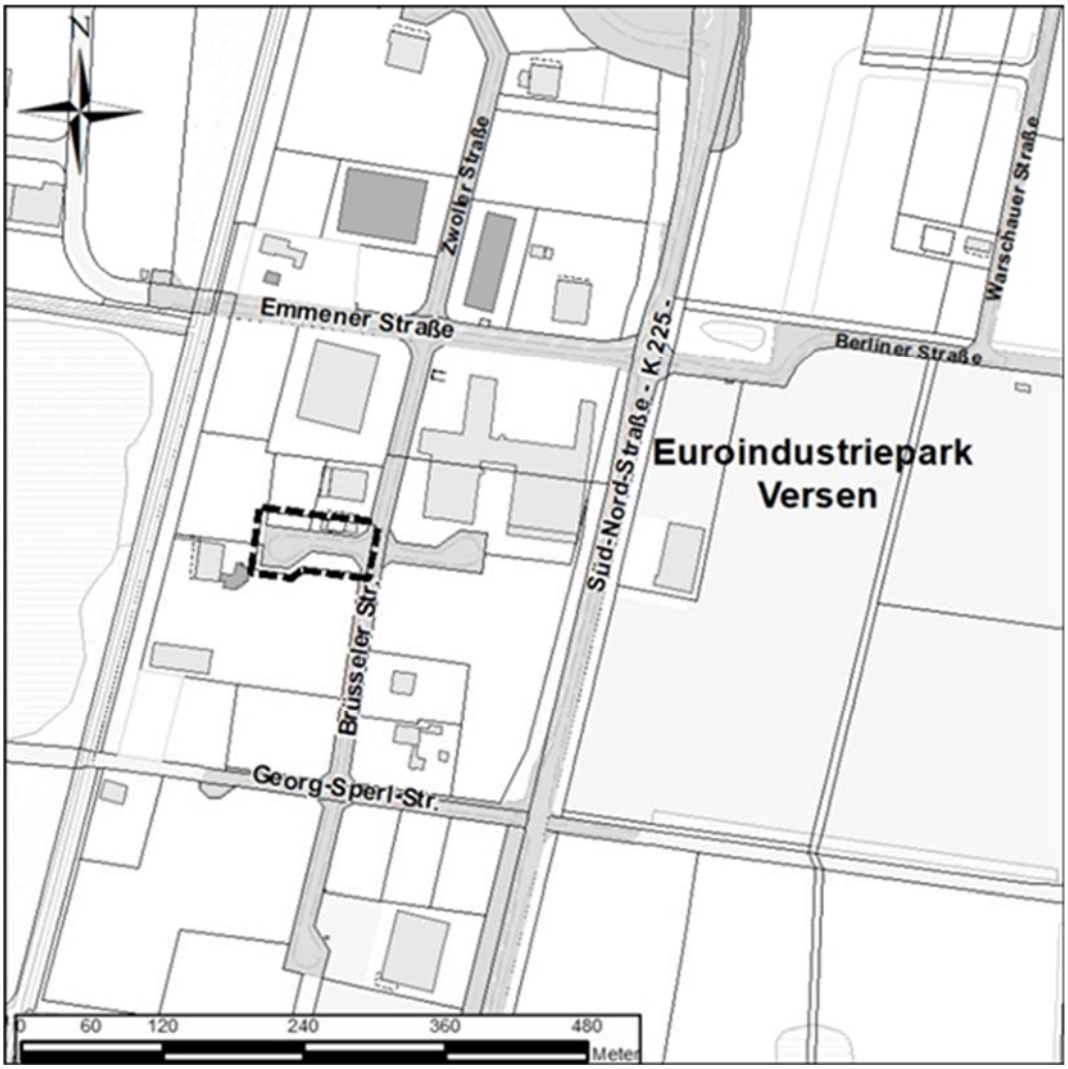
Anlagen:

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 759.2

1. Plangebiet

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759.2 umfasst einen ca. 4.400 m² großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 759.2 „Industriegebiet zwischen A 31, B 402 und K 225 – 1. Erweiterung“ im Meppener Ortsteil Versen westlich der Brüsseler Straße.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759.2 ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich, in dem das Plangebiet durch eine schwarz gestrichelte Umrandung gekennzeichnet ist.



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

2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 759.2 ist seit dem 13.03.1998 rechtskräftig. Er setzt zur Erschließung kleinteiliger Gewerbegrundstücke im westlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Stichstraße mit Wendehammer fest. Diese Stichstraße ist aufgrund der vorhandenen Eigentümerstruktur nicht mehr erforderlich und soll zugunsten weiterer gewerblicher Bauflächen als Industriegebiet festgesetzt werden. Ergänzend werden die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan modifiziert und aktualisiert. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759.2 soll hierfür das erforderliche Planungsrecht geschaffen werden.

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

Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 759.2 setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes eine öffentliche Verkehrsfläche und ein Industriegebiet mit entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fest. Durch die vorliegende Änderung wird die Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet nicht geändert, es wird lediglich ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche zugunsten der Erweiterung des umgebenden Industriegebietes überplant. Da bereits ein Industriegebiet flächendeckend festgesetzt ist, wird durch die Änderung des Bebauungsplanes keine neue UVP-Pflicht nach UVPG begründet. Zudem wird bei einer Ansiedlung eines UVP-pflichtigen Unternehmens auf der nachfolgenden Genehmigungsebene eine UVP erforderlich, so dass die Anforderungen aus dem UVPG somit Berücksichtigung finden. Aufgrund der Entfernung zu Natura 2000-Gebieten ist nicht davon auszugehen, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3. Planungskonzept

Wie bereits unter Ziffer 2 ausgeführt, ist das Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Festsetzung einer zusammenhängenden gewerblichen Baufläche ohne zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen. Darüber hinaus werden die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan an aktuelle Entwicklungen angepasst.

Es wird ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Baumassenzahl von 6,0 und maximal 3 Vollgeschossen analog zu den Festsetzungen der angrenzenden Industriegebiete festgesetzt.

Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in Meppen werden entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Meppen gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Warensortimenten ausgeschlossen. Innenstadtrelevante Warensortimente sind Warengruppen, die sich durch einen geringen Flächenanspruch,

eine Nachfrage im Zusammenhang mit anderen typischen Innenstadtnutzungen und einen problemlosen Transport auszeichnen. Auch nahversorgungsrelevante Sortimente sind dieser Kategorie zuzuordnen. Als nahversorgungs- und innenstadtrelevante Warensortimente gelten Einzelhandelsbetriebe folgender Warenbereiche:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren
- Drogerie-, Parfümeriewaren, pharmazeutische Artikel
- Papier-/ Schreibwaren, Schulbedarf
- Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen
- Tiernahrung

Zentrenrelevante Sortimente

- Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel
- Bücher
- Bastelartikel, Schreibwaren
- Spielwaren
- Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche, Sportbekleidung
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe,
- Schuhe (inkl. Sportschuhe), Lederwaren
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel
- Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Lacken), Zierkissen, Badtextilien
- Uhren, Schmuck
- Optik, Akustik
- Musikalien, Musikinstrumente
- Münzen, Briefmarken, Pokale
- Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen)
- Elektrokleingeräte (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen), Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Sport- / Campingartikel (Kleinteile wie Bälle, Campinggeschirr, Schlafsäcke)

Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage der Empfehlungen aus der Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Meppen aus dem Jahr 2018. In dem Gutachten wird zum Schutz des innerstädtischen Versorgungszentrums und der Nahversorgungszentren empfohlen, den Ausschluss der betreffenden Warensortimente außerhalb der Versorgungszentren in Bebauungsplänen festzusetzen. Abweichend davon sind angegliederte Verkaufsräume von Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben der eigenen Branchen mit nicht mehr als 100 m² Verkaufsfläche zulässig. Die den Gewerbebetrieben angegliederten Verkaufsräume wirken sich nicht negativ auf den Bereich der Innenstadt aus, so dass durch eine Ansiedlung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes die Entwicklungsziele der Stadt Meppen als nicht gefährdet angesehen werden können.

Die Öffnung der Gewerbegebietserweiterung für Einzelhandel aller Art würde zu Wettbewerbsverzerrungen führen. Die Grundstücke in dem Plangebiet werden von der Stadt aus Gründen der Gewerbeförderung zu stark subventionierten Preisen verkauft. Die Kosten für die notwendigen Erschließungsanlagen (Straßen, Beleuchtung etc.) werden nicht auf die Anlieger umgelegt. Darüber hinaus bestehen in den Gewerbe- und Industriegebieten, anders als im Bereich der Innenstadt, nur sehr geringe gestalterische und damit kostengünstigere Anforderungen an die Gebäude. Die Ansiedlung innenstadttypischer Einzelhandelsbetriebe in dem Industriegebiet würde außerdem zu einer Gemengelage und damit

verbundenen Nutzungskonflikten mit emittierenden Unternehmen führen, die die Aktivitäten der Gewerbebetriebe einschränkt.

Die weiteren Festsetzungen zum Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zur Herstellung von mindestens 30 % der Stellplatzflächen mit wassergebundener Decke oder mit einer Befestigung in wasserdurchlässiger Ausführung und zu Pflanzgeboten auf den privaten Grundstücksflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen sind aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen worden.

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

4. Schall- und Immissionsschutz

Belange des Schall- und Immissionsschutzes werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt. Es wird auf folgende Aussagen aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 759.2 verwiesen.

Es befinden sich innerhalb oder in der Nähe der gewerblichen Bauflächen keine schützenswerten Nutzungen, so dass weitergehende Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen nicht zu treffen sind. Im Übrigen sind die Belange des Immissionsschutzes durch die Gliederung des Plangebietes in Gewebe- und Industriegebietsflächen eingeflossen und berücksichtigt.

Auswirkungen durch Verkehrslärm der BAB 31, der E 233 und der K 225 auf das Plangebiet sind aufgrund der Entfernung des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759.2 zu diesen Straßen und der festgesetzten Nutzung als Industriegebiet (GI) nicht zu erwarten.

5. Eingriff in Natur und Landschaft, Klimaschutz

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

Im Vergleich des Bebauungsplanes Nr. 759.2 (siehe Anlage 1) und der vorliegenden 1. Änderung zeigt sich, dass durch die Änderung kein zusätzlicher Eingriff zu erwarten ist:

	Bebauungsplan 759.2	1. Änderung 759.2
Gesamtgröße Plangebiet	ca. 4.393 m²	ca. 4.393 m²
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.300 m²	ca. 225 m²
Nettobauland (GI)	ca. 2.093 m²	ca. 4.168 m²

Für das Nettobauland (Industriegebiet) ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, d. h. das 80 % der Grundstücksfläche überbaut bzw. versiegelt werden können. 20 % bleiben unbebaut bzw. unversiegelt. Die unversiegelte Fläche wird mit einem Wertfaktor von 1 berücksichtigt. Für die öffentliche

Verkehrsfläche ist ebenfalls eine maximale Versiegelung von 80 % anzunehmen, 20 % der Verkehrsfläche wird als unversiegelter, begrünter Straßenseitenraum mit einem Wertfaktor von 1 bewertet.

Den Biotoptypen lassen sich demnach folgende Wertfaktoren zuordnen:

Straße (OV)	WF 0,2
Nettobauland (unter Berücksichtigung der GRZ von 0,8)	WF 0,2

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 759.2 ergibt sich folgender Flächenwert (Ist-Zustand):

öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.300 m² x WF 0,2 =	460 WE
Nettobauland (GI)	ca. 2.093 m² x WF 0,2 =	419 WE
Summe:		879 WE

Der Eingriffsflächenwert beträgt somit 879 WE.

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

öffentliche Verkehrsflächen	ca. 225 m² x WF 0,2 =	45 WE
Nettobauland (GI)	ca. 4.168m² x WF 0,2 =	834 WE
Summe:		879 WE

Der Kompensationswert beträgt somit 879 WE

Gegenüberstellung:

Flächenwert Ist-Zustand (Bebauungsplan Nr. 759.2)	879 WE
Flächenwert Planungszustand (1. Änderung Bebauungsplan Nr. 759.2)	879 WE
Differenz:	0 WE

Die Gegenüberstellung der geplanten Nutzungen zeigt, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759.2 im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 759.2 kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird.

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

Belange des Klimaschutzes werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes und der bestehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes nicht weitergehend berührt.

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

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

Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung ist vom Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, bereits sichergestellt. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes der Stadt bzw. Gemeinde. Aus dem bereits bestehenden Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine mittlere Entnahmemenge von 48 m³/h möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Westnetz GmbH. Zur Versorgung des Baugebietes mit elektr. Energie wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Westnetz GmbH Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen. Alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Schachtarbeiten in der Nähe der Leitungen sind von Hand auszuführen. Bei den vorgesehenen Maßnahmen wird gebeten, auf vorhandene und geplante Versorgungseinrichtungen 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 mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen. Anzusiedelnde Firmen haben rechtzeitig vor Baubeginn ihren Leistungsbedarf der Westnetz GmbH bekannt zu geben. Die Westnetz GmbH ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) zu informieren, damit das Versorgungsnetz geplant und entsprechend disponiert werden kann. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen werden unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vorbehalten. Falls bei Erschließung dieses Baugebietes auch eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, wird um rechtzeitige Information gebeten, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und für die Straßenbeleuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden können. Die Westnetz GmbH betreibt im Bereich der nicht mehr erforderlichen Stichstraße Stromleitungen, Straßenbeleuchtungskabel sowie Gasleitungen. Um den sicheren Betrieb dieser Anlagen zu gewährleisten, ist gemäß den Konzessionsverträgen Gas und Strom § 1 Nr. 5 bzw. Nr. 4 (Versorgungspflicht, Wegebenutzungsrecht) eine rechtzeitige Unterrichtung vor einer Veräußerung erforderlich, damit der Betrieb der Anlagen ggf. durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden kann. Ohne genaue Informationen zur späteren Flächennutzung wird für die betroffenen Grundstücke die Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Westnetz GmbH erforderlich, um die Benutzungsrechte der Westnetz GmbH auch nach der Veräußerung der Fläche weiterhin aufrecht zu erhalten.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Westnetz GmbH. Entlang der Verkehrswege befinden sich Versorgungstrassen ohne schwere Oberflächenbefestigung vorgesehen. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen wird beachtet.

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt bei Bedarf durch den zuständigen Telekommunikationsträger. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien

vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die ggf. erforderliche Verlegung bzw. Änderung im Plangebiet befindlicher Telekommunikationslinien ist rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Deutsche Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sind der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. Die Deutsche Telekom Technik GmbH ist zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.

In den ausgewiesenen Verkehrsflächen steht eine Trasse für die Verlegung der Kabel und Leitungen zur Verfügung. Die Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.

Im Zuge der Bebauungsplanrealisierung ist frühzeitig mit den Versorgungsunternehmen Kontakt aufzunehmen, damit insbesondere die Verkabelung und die Leitungsverlegung rechtzeitig geplant und koordiniert werden kann. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Leitungen Rücksicht zu nehmen. Schachtarbeiten in der Nähe von Leitungen sind von Hand auszuführen.

Die Aussagen zur Behandlung des Oberflächenwassers sind aus der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan übernommen worden: *Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll grundsätzlich versickern. Das auf den Betriebsgrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll oberirdisch zur Versickerung gelangen. Das Regenwasser ist in den Seitenräumen der versiegelten Flächen bzw. auf durchlässig befestigten Oberflächen und über flache Versickerungsmulden mit belebter Bodenzone mit ausreichendem Abstand zum Grundwasser zu versickern. Eine Schachtversickerung ist wegen des geringen Grundwasserflurabstandes im Plangebiet nicht zulässig. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes soll entsprechend der Regelung im Teilgebiet (Bebauungsplan Nr. 759.1) bei Spitzenbelastungen Teilmengen über ein Kanalrohrsystem dem Vorfluter „Wesuweer Schloot“ zugeführt werden. Diese Wassermengen werden auf 30 % begrenzt und über das Kanalrohrsystem in den Wesuweer Schloot geleitet Dieser Vorfluter hat eine ausreichende Sohltiefe und ausreichenden Abflussquerschnitt. Die Grabensohle liegt im Mittel 3,50 m unter angrenzendem Gelände. Bei WHW-Abfluss stellt sich eine Wassertiefe von rd. 1,40 m im Graben ein. Bei der Bemessung der Regenwasserkanäle wurde ein entsprechender Anteil des auf den Betriebsgrundstücken abfallenden Oberflächenwassers berücksichtigt. Sollte die abzuleitende Wassermenge über 30 % betragen, ist ein hydraulischer Nachweis der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Regenwasserkanäle zu erbringen. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG), wonach z. B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser bzw. in ein Gewässer eine Erlaubnis gemäß § 10 NWG bei der zuständigen Wasserbehörde des Landkreises Emsland einzuholen ist, werden beachtet.*

Die Grundstücke werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Meppen angeschlossen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Emsland.

Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

7. Altlasten, Rüstungsaltlasten

Die Fläche des Plangebietes liegt inmitten des Euroindustrieparks östlich der K 225 und ist bisher noch nicht bebaut. Altlasten sind weder im Bereich des Plangebietes noch in unmittelbarer Nähe bekannt. Für das Plangebiet ist eine Luftbildauswertung in Bezug auf Kampfmittel beauftragt worden. Die Ergebnisse werden hier dokumentiert.

8. Beteiligungsverfahren und Abwägung

Das Beteiligungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 04.04.2023 bis zum 05.05.2023 stattgefunden. Es sind Hinweise und Anregungen eingegangen, die wie folgt abgewogen wurden und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung einfließen.

Seitens der Westnetz GmbH bestehen gegen die Verwirklichung keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Ausführungen beachtet werden: Wie den Netzdaten zu entnehmen ist, betreibt die Westnetz GmbH im Bereich der nicht mehr erforderlichen Stichstraße Stromleitungen, Straßenbeleuchtungskabel sowie Gasleitungen. Um den sicheren Betrieb dieser Anlagen zu gewährleisten, wird gemäß den Konzessionsverträgen Gas und Strom § 1 Nr. 5 bzw. Nr. 4 (Versorgungspflicht, Wegebenutzungsrecht) um eine rechtzeitige Unterrichtung vor einer Veräußerung gebeten, damit der Betrieb der Anlagen ggf. durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden kann. Ohne genaue Informationen zur späteren Flächennutzung wird für die betroffenen Grundstücke die Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Westnetz GmbH erforderlich, um die Benutzungsrechte der Westnetz GmbH auch nach der Veräußerung der Fläche weiterhin aufrecht zu erhalten. Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen ist den Auszügen aus dem Planwerk zu entnehmen (Netzdaten Strom, Netzdaten Gas, Netzdaten FTTx). Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Die Westnetz GmbH übernimmt keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. 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. Frühere Stellungnahmen der Westnetz GmbH zum Bebauungsplan Nr. 759.2 sind weiterhin maßgebend.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Es handelt sich bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes um die Aufhebung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Stichstraße mit Wendehammer) zugunsten der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen. Die Westnetz GmbH wird rechtzeitig vor einer Veräußerung der Grundstücke informiert, damit der Betrieb der Anlagen ggf. durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden kann. Die Hinweise werden in die

Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

Der Landkreis Emsland -Städtebau- bemerkt, dass unter Nr. 1 der textlichen Festsetzungen von der zweiten Änderung die Rede ist. Dies ist anzupassen, da es sich bei der o. g. Planung um die erste Änderung handelt.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt, die textliche Festsetzung wird entsprechend korrigiert.

Die Telekom Deutschland GmbH stellt fest, dass sich im Planbereich sich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Abwägung: Es handelt sich bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes um die Aufhebung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Stichstraße mit Wendehammer) zugunsten der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen. Falls eine Umverlegung der Telekommunikationslinien der Telekom erforderlich wird, wird die Telekom Deutschland GmbH rechtzeitig informiert. In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis übernommen.

Seitens des TAV Bourtanger Moor bestehen gegen die o. g. Bauleitplanung unter Beachtung der nachfolgenden Punkte keine Bedenken. Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung ist vom Verband für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, bereits sichergestellt. Es befindet sich jedoch an der zu veräußernden Planstraße eine Trinkwasser-Hauptleitung PVC-ON 80 inklusive Endhydrant. Der Endhydrant ist bereits seit einigen Jahren nicht mehr zugängig, da die ansässige Spedition Többe in der Zufahrt ein Eingangstor eingebaut hat. Wenn es nun zur Veräußerung der Planstraße kommt muss die Trinkwasser-Hauptleitung inklusive des Endhydranten im Bereich des Plangebietes zurück gebaut werden. Weiterhin muss der vorhandene Trinkwasser-Hausanschluss der Spedition Többe umgelegt bzw. umgeschlossen werden. Der TAV hat sich aufgrund der bekannten Problematik bereits am 09.01.2023 mit der Stadt Meppen in Verbindung gesetzt (siehe Mailvermerk und PDF-Datei im Anhang). Der Rückbau bzw. Umbau wird in den nächsten Wochen ausgeführt. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes der Stadt bzw. Gemeinde. Aus dem bereits bestehenden Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine mittlere Entnahmemenge von 48 m³/h möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung entsprechend ergänzt.

Aus der öffentlichen Auslegung liegen keine Anregungen vor.

9. Hinweise

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

Gesetzliche Grundlage

Für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in den jeweils geltenden Fassungen anzuwenden.

Abfallentsorgung/Altablagerungen

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Emsland zu benachrichtigen.

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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 Arbeit gestattet.

Einziehung von Verkehrsflächen

Für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlaufende Straßburger Straße, die als Industriegebiet festgesetzt ist, wird gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Einziehung zu dem Zeitpunkt wirksam wird, in dem sie dem öffentlichen Verkehr tatsächlich entzogen ist.

10. Städtebauliche Werte

Allgemeine Werte:

Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 4.393 m²	100 %
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 225 m²	5,1 %
Nettobauland (GI)	ca. 4.168 m²	94,9 %

11. Verfahrensvermerke

Aufgestellt:
Stadt Meppen
- Fachbereich Planung -
Meppen, den 26.05.2023

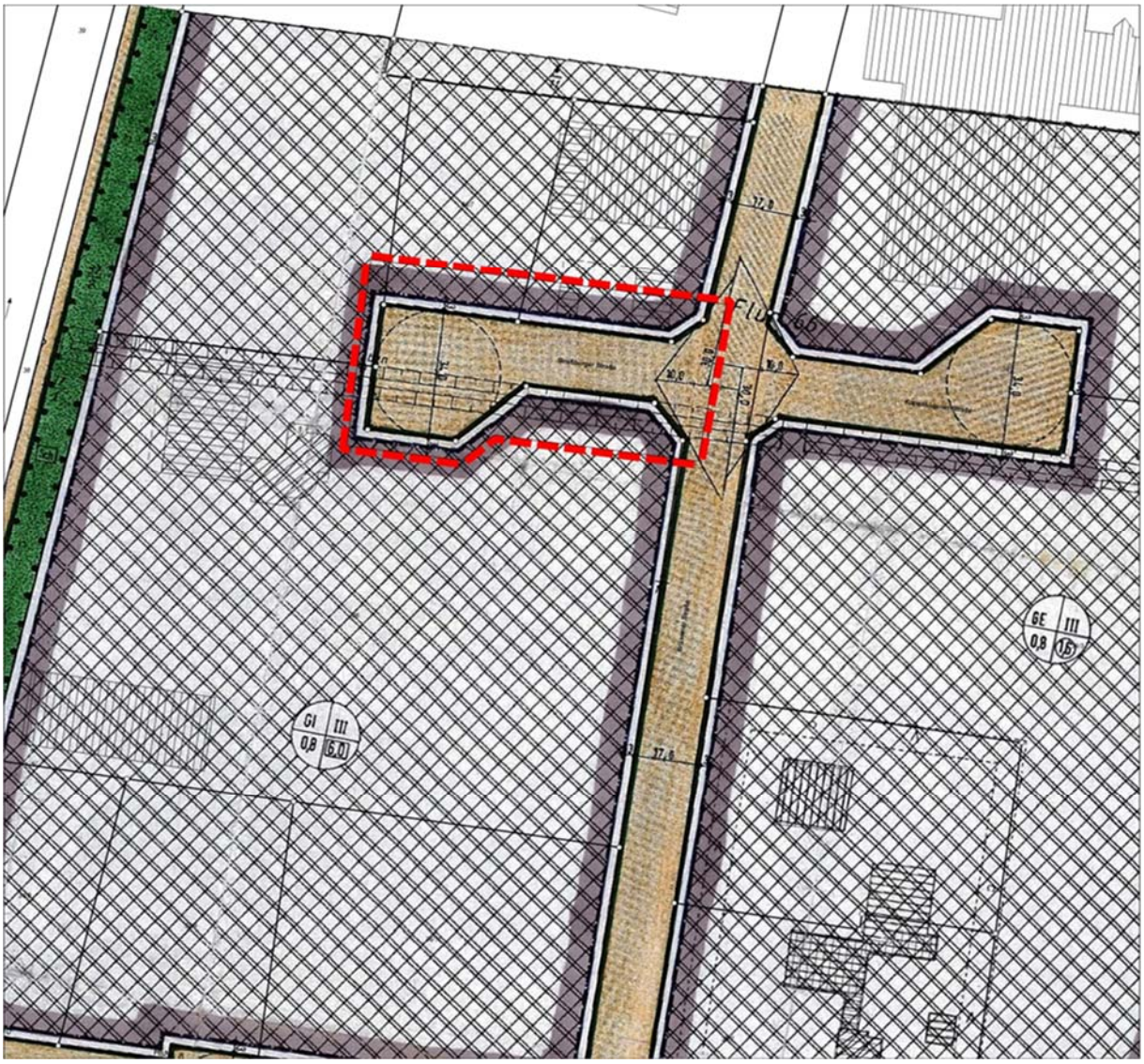
gez. Giese
(Diplomgeograf)

Der Rat der Stadt Meppen hat am 25.05.2023 die vorstehende Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759.2 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Meppen, den 26.05.2023

Stadt Meppen

(L.S.) gez. Knurbein
(Bürgermeister)

Anlage 1

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 759.2