

**Stadt Meppen**

**Landkreis Emsland**



---

**B E G R Ü N D U N G**

---

**zur Außenbereichssatzung Nr. 886  
der Stadt Meppen, Ortsteil Hüntel, "Am Dücker"  
östlich der Holthausener Dorfstraße**

---

**Gliederung:**

1. Allgemeine Aussagen und Geltungsbereich
2. Ziele und Zwecke der Satzung
3. Festsetzungen der Satzung
4. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung
5. Umweltbericht und Belange von Natur und Landschaft
6. Schall- und Immissionsschutz, Altablagerungen
7. Beteiligungsverfahren und Abwägung
8. Hinweise
9. Verfahrensvermerke

**Anlagen 1 und 2**

## 1. Allgemeine Aussagen und Geltungsbereich

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/Hüntel konnte zuletzt im Jahr 2014 durch eine Ergänzungssatzung das Baurecht für 3 – 4 Einfamilienhäuser geschaffen werden.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Außenbereichssatzung umfasst eine ca. 6.750 m<sup>2</sup> große Fläche beiderseits der Straße „Am Dücker“ und ist durch eine bauliche Nutzung im Anschluss an die vorhandene Bebauung an der Holthausener Dorfstraße und der Straße „Am Dücker“ geprägt (siehe Bestandsplan Anlage 1). Die Stadt hat sich daher nach Prüfung der gesetzlichen Vorgaben dazu entschlossen, eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch aufzustellen, um gewünschte Baumöglichkeiten für die Eigentümer zu schaffen. Die bestehende Bebauung am nördlichen Rand von Holthausen ist baulich überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Im Zuge der gewachsenen Bebauung besteht noch die Möglichkeit einer Ergänzung durch das Schließen der vorhandenen Baulücken. Dies auch vor dem Hintergrund von fehlenden Baugrundstücken im Ortsteil Hüntel/Holthausen.

Innerhalb dieser Wohnbebauung von einigem Gewicht kann zurzeit keine Genehmigung zur Errichtung eines zusätzlichen Wohnbauvorhabens als sonstigem Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB erteilt werden, da öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung liegt insbesondere vor, wenn ein Vorhaben einer Darstellung im Flächennutzungsplan widerspricht, hier die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

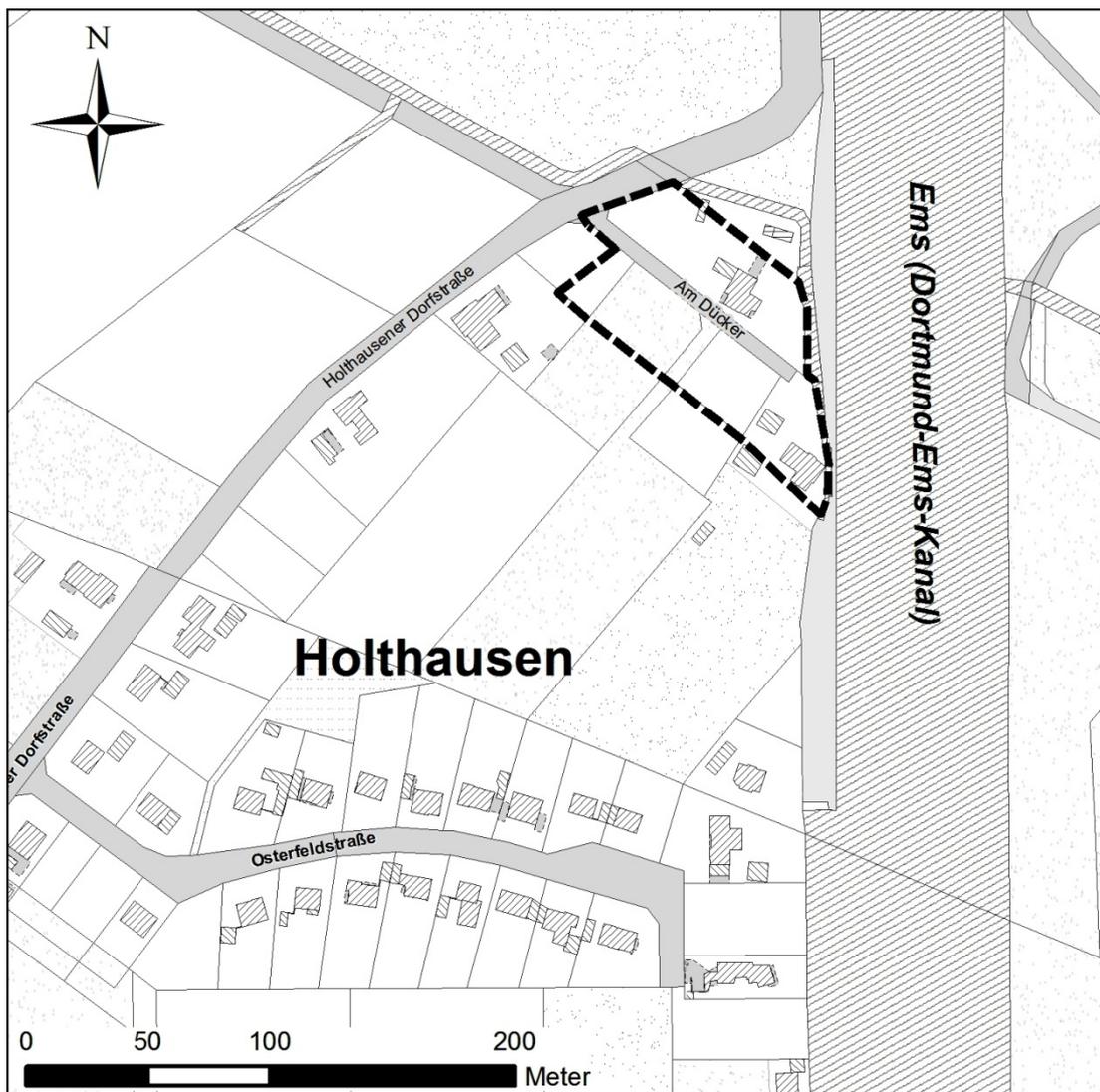
Mit der vorliegenden Außenbereichssatzung können die entgegenstehenden öffentlichen Belange überwunden werden. Es sollen Vorhaben ermöglicht werden, die Wohnzwecken dienen. Da die Grundstücke im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung und der näheren Umgebung überwiegend eine Bebauung aufweisen, wird sowohl die Erhaltung und Erweiterung der vorhandenen Gebäude als auch eine sinnvolle Ergänzung durch die Errichtung weiterer Wohngebäude im geringen Umfang ermöglicht.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 des Landkreises Emsland ist der Geltungsbereich ohne Darstellung. Er kann somit für die zusätzlich geplante

Teilbebauung verwendet werden. Die Planung steht daher mit den Zielen der Raumordnung im Einklang.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meppen ist die Fläche dem Außenbereich zugeordnet und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet jedoch nicht statt. Südlich der Straße „Am Dücker“ befinden sich im östlichen Teil ein Wohnhaus mit Nebenanlage und einem großen Hausgarten, westlich grenzt eine brachliegende Fläche und ein kleines Waldstück an, das hauptsächlich mit Tannen, Kiefern, Birken, Holunder und Traubenkirsche bestanden ist. Nördlich der Straße „Am Dücker“ befinden sich ein Wohnhaus mit Nebenanlagen auf einem großen Grundstück sowie eine Voliere und ein großer Hausgarten (siehe Anlage 1). Durch die geplanten zusätzlichen Baumöglichkeiten gehen somit keine landwirtschaftlich genutzten Flächen verloren.

Im nachfolgenden Übersichtsplan ist der Geltungsbereich der Satzung durch eine schwarze unterbrochene Linie umrandet.



## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Die Außenbereichssatzung schafft die Voraussetzungen, im Ortsteil Hüntel 3 – 4 Baugrundstücke für die Eigenentwicklung in Holthausen/Hüntel zu schaffen. Während in Holthausen im Jahre 2014 letztmalig durch die Ergänzungssatzung Nr. 885 Baugrundstücke ausgewiesen wurden, sind die Versuche in Hüntel in den vergangenen 30 Jahren gescheitert. Bis auf ergänzende Baumöglichkeiten der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Baugesetzbuch könnten keine zusätzlichen Wohnbaugrundstücke ausgewiesen werden.

Die durch die vorliegende Außenbereichssatzung ermöglichten 3 – 4 Wohnbaugrundstücke sind daher vertretbar und schaffen Baumöglichkeiten für die heranwachsende Generation in Holthausen und Hüntel. Es ist zurzeit auch nicht absehbar, dass kurzfristig ein Baugebiet in Holthausen oder Hüntel ausgewiesen wird.

Das Stadtentwicklungskonzept 2011 Wohnen sieht für die beiden Ortsteile Holthausen und Hüntel folgende Ziele vor:

Holthausen:	Maßvolle Weiterentwicklung der Wohnsiedlungsbereiche unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange
Hüntel:	Erhaltung der dörflichen Struktur mit dem gewachsenen Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen.

Die Planung berücksichtigt diese Ziele, da nur eine begrenzte Anzahl von Baumöglichkeiten geschaffen wird. Durch die in der Satzung getroffenen Festsetzungen wird auch eine dem Ortsbild angepasste und verträgliche Bebauung realisiert.

In den vorstehenden Ausführungen zu den städtebaulichen Zielen wurden die Ortsteile Hüntel und Holthausen beleuchtet.

Dies erfolgte, weil der Geltungsbereich der Gemarkung Hüntel zugeordnet ist, obwohl es sich an die Ortslage von Holthausen anschließt.

## **3. Festsetzungen der Satzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes

über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Es werden folgende Zulässigkeitsbestimmungen für die Außenbereichsvorhaben festgesetzt:

- Zulässig sind max. 2-geschossige Gebäude in offener Bauweise mit folgender Höhenbeschränkung: Die Traufhöhe (=Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks) der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, wird für Hauptgebäude auf max. 3,85 m festgesetzt. Auf einer Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite darf die Traufhöhe um bis zu 1,00 m überschritten werden. Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) ab OK Erdgeschossfußboden wird auf max. 9,50 festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 50 cm und nicht weniger als 20 cm über der Straße „Am Dücker“, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, betragen.
- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Es sind je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten, bei Doppelhäusern je Doppelhaus-hälfte 1 Wohneinheit zulässig. Die Grundfläche der Hauptbaukörper darf 220 m<sup>2</sup> je Einzel- und Doppelhaus nicht überschreiten. Die Grundstücksgröße muss mindestens 650 m<sup>2</sup> betragen.
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauN-VO sind im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze zur Straße und der vorderen Bauflucht unzulässig
- Die Baukörper haben sich bezüglich der äußeren Gestaltung (Dachform, Dachneigung) der vorhandenen Bebauung anzupassen.
- Wohngebäude sind grundsätzlich an der Straße in einem Mindestabstand von 5 m zu errichten
- Hintergebäude sind zulässig, jedoch ist eine Nutzung zu Wohnzwecken unzulässig.

Mit diesen ergänzenden Festsetzungen wird eine ortsbildtypische Wohnbebauung ermöglicht, die den Ortsteil nach Norden abrundet.

#### **4. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung**

##### **4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Grundstücke des Plangebietes werden bereits heute durch die Straße „Am Dücker“ erschlossen, die als Gemeindestraße einzustufen ist.

Die fachgerechte Anlegung der neuen Zufahrten ist Sache der Eigentümer. Bei der Anlegung der Zufahrten ist auf die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie den eventuell vorhandenen Baumbestand Rücksicht zu nehmen.

##### **4.2 Versorgung mit elektrischer Energie und Gas, Telekommunikation**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Westnetz GmbH, die ebenfalls für die Gasversorgung zuständig ist.

Die Westnetz GmbH verweist auf die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen der Westnetz. Alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, da bei Annäherung bzw. 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. Bei den vorgesehenen Maßnahmen ist 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 mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei Baumaßnahmen 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. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationsli-

nien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

#### **4.3 Trinkwasser- und Abwasserentsorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das zentrale Wasserversorgungsnetz des Trink- und Abwasserverbandes „Bourtanger Moor“ (TAV). Bei der Erteilung von Baugenehmigungen wird der Anschluss zur Auflage gemacht und erfolgt zu den Bedingungen, die sich aus der Satzung und der Wasserbezugs- sowie der Beitrags- und Gebührenordnung des Verbandes ergeben. Neue Verkehrsflächen werden nicht ausgewiesen.

Für die Grundstücke des Plangebietes ist kein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation möglich. Das anfallende Abwasser auf den Grundstücken ist über Kleinkläranlagen zu beseitigen.

#### **4.4 Oberflächenentwässerung und Löschwasserversorgung**

Es ist nicht vorgesehen, das Plangebiet an eine öffentliche Oberflächenentwässerung anzuschließen. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf den privaten Flächen oberflächlich oder unterirdisch zu versickern. Die Untergrundverhältnisse (Sandböden) lassen dieses unter Berücksichtigung der zu erwartenden Bodenversiegelung von maximal 40% der Grundstücksfläche und der anfallenden Regenwassermengen zu.

Ergänzend wird bezüglich der Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser auf das Arbeitsblatt 138 und der Information „Regenwasserversickerung“ der Abwassertechnischen Vereinigung verwiesen.

#### **4.5 Abfallentsorgung**

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

Eventuell anfallender Sonderabfall wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen entsorgt.

## **5. Umweltbericht und Belange von Natur und Landschaft**

### **5.1 Umweltbericht**

Die vorliegende Ergänzungssatzung kann gemäß den Aussagen des § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB aufgestellt werden. Vorhaben, die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, werden durch die Planung nicht ermöglicht.

Das am 20. Juli 2004 in Kraft getretene Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) verlangt für Verfahren im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung. Ebenfalls kann auf die Aufstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Im vorliegenden Verfahren wird daher von einer Umweltprüfung und der Aufstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Dies ist auch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von 6.750 m<sup>2</sup> und des begrenzten Eingriffs in die Natur und Landschaft vertretbar. Im Rahmen der Bauantragstellung nach § 35 Abs. 2 BauGB zu prüfen, ob durch das Vorhaben Belange des Umwelt- und Naturschutzes betroffen sind und wie damit umzugehen ist.

### **5.2 Belange von Natur und Landschaft**

Der Bereich der Satzung ist im Landschaftsplan der Stadt ohne Darstellung ausgewiesen.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist nicht erheblich, da es sich um eine geringfügige Erweiterung vorhandener Bebauung handelt.

Da die Außenbereichssatzung kein Bauleitplan i. S. d. BauGB ist, ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. In § 18 Absatz 2 Satz 2 BNatSchG "Verhältnis zum Baurecht" ist Folgendes festgelegt: "Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches [...] bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 unberührt."

Das BNatSchG ist anzuwenden, auch wenn das BauGB keine Bestimmung, auch keine ausschließende, für das Verhältnis Außenbereichssatzung / Eingriffsregelung enthält.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von flächenverändernden Eingriffen erfolgt in und mit der Baugenehmigung unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde in Form von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnah-

men. Zur Ermittlung des Ersatzaufforstungsbedarfes ist dann ebenfalls mit dem Niedersächsischen Forstamt Ankum Kontakt aufzunehmen.

## **6. Schall- und Immissionsschutz, Altablagerungen**

### **6.1 Verkehrliche Immissionen**

Die geplante Bebauung wird durch die vorhandene Straße „Am Dücker“ erschlossen, die auf die Holthausener Dorfstraße mündet. Diese Straße ist eine Gemeindestraße mit der Funktion als Sammelstraße. Die verkehrliche Frequentierung ist von untergeordneter Bedeutung. Immissionen durch den Verkehr auf dieser Straße fallen im Geltungsbereich daher nicht ins Gewicht. Die Abstände zu den übergeordneten Straßen K 239 und B 402 betragen 600 m bzw. 1.800 m, sodass von diesen Straßen keine Immissionen im Plangebiet anfallen.

Östlich in ca. 100 m verläuft der Dortmund-Ems-Kanal. Durch die vorhandenen Biotopstrukturen und dem Abstand treten im Plangebiet keine Immissionen durch die Schifffahrt auf.

### **6.2 Landwirtschaftliche Immissionen**

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltungen vorhanden. Tierhaltende Betriebe befinden sich im Ortskern von Holthausen und Hüntel. Außerdem sind südlich und östlich der Ortslage von Holthausen Tierställe im Außenbereich in Mindestabständen von 980 m bzw. 550 m vom Plangebiet vorhanden (siehe Anlage 2). Wie bereits dargelegt, hat die ehemalige Gemeinde Holthausen im Jahre 1967 im Bereich der Osterfeldstraße den Bebauungsplan Nr. 501 aufgestellt und die Flächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Flächen sind bereits seit Jahrzehnten bis auf einige Baulücken bebaut. Nördlich an diese Bebauung grenzt das Plangebiet. Die Stallanlagen südlich und östlich vom Ortskern halten zu dem allgemeinen Wohngebiet einen Mindestabstand von 700 m bzw. 400 m ein. Dieser Abstand wird durch die vorliegende Planung nicht unterschritten, sondern mit den genannten Abständen von 980 m bzw. 550 m erhöht. Die Immissionen dieser Stallungen werden sich auf das Plangebiet daher nicht negativ auswirken, da die Immissionswerte für das näherliegende Wohngebiet einzuhalten sind. Bezüglich der Tierstallanlagen im Ortskern von Holthausen ist auszuführen, dass diese südwestlich des Plangebietes in einem Mindestabstand von 800 m zur Bebauung des Plangebietes liegen. Das vorgelagerte allgemeine Wohngebiet hält einen Mindestabstand von 500 m ein. Unter Hinweis auf die vorhergehenden

den Ausführungen zu den südlich und östlich liegenden Tierställen werden die Immissionen der Ställe aus dem Ortskern sich nicht so stark bemerkbar machen, da sich die Mindestentfernung zur Planung um 300 m erhöht.

Die Tierhaltungsanlagen im nördlich vorhandenen Ortskern Hüntel beschränken sich auf einen landwirtschaftlichen Betrieb. Ein Mindestabstand von 330 m wird mit der Bebauung des Plangebietes eingehalten. Der Abstand zur vorhandenen Bebauung an der Hünteler Straße beträgt lediglich 200 m. Gravierende Immissionsbeeinträchtigungen im Plangebiet sind auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen und der nördlichen Lage der Tierställe nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist dem Typus eines Dorfgebietes zuzurechnen. Hierfür sind 15 v. H. der jährlichen Geruchsstunden erlaubt. Im dörflichen Bereich sind zeitweilige Geruchsbelästigungen außerdem üblich und hinzunehmen. Bewohner eines Dorfes müssen sich in ihren Wohnvorstellungen an das dörfliche Leben anpassen. Sie dürfen, sofern aus der Stadt herausgezogen, ihre freiwillig aufgegebenen städtischen Lebensgewohnheiten nicht zum Maßstab dessen machen, was sie bisher als nachbarschützend ansehen konnten.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Nutzung zeitweise Emissionen ausgehen, die als ortsüblich anzusehen und als Vorbelastung anzuerkennen sind.

### **6.3 Schießlärm durch die Wehrtechnische Dienststelle**

Das Plangebiet liegt ca. 4,0 km westlich des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition, Meppen. 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 Lärmemissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die in der TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 20 58 Bl. 1 angegebenen Werte überschreiten können.

Diese Lärmimmissionen sind aus folgenden Gesichtspunkten hinzunehmen:

Für das Plangebiet besteht eine weitestgehend bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen und militärischem Übungsgebiet eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist. Art und Ausmaß der Lärmemissionen sind bekannt. Die Lärmemissionen haben im

Plangebiet die Qualität und Herkömmlichkeit der sozialen Adäquanz erreicht.

Die Eigentümer und künftigen Erwerber der ausgewiesenen Bauflächen 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 Lärmemissionen sind nicht möglich.

Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarrechtlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen 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 Emissionen.

#### **6.4 Altablagerungen/Rüstungsaltposten**

Die Fläche des Plangebietes ist teilweise bebaut. Die unbebauten Flächen dienen zum Teil als Garten- und Hoffläche, liegen teilweise brach bzw. sind mit Bäumen und/oder jungem Aufwuchs bestanden.

Altablagerungen sowie Rüstungsaltposten sind für das Plangebiet und auch für die unmittelbar angrenzenden Flächen nicht bekannt und werden aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht erwartet.

In der Dokumentation Teil 1 – Altablagerung – Erfassungsergebnis Landkreis Emsland – sind ebenfalls für den Bereich des Plangebietes sowie der unmittelbaren Nachbarschaft keine Altablagerungsstandorte verzeichnet.

Die von der Firma Geonova, Hannover, im Auftrage des Landkreises Emsland durchgeführten gezielten Nachermittlungen von Altablagerungen haben zu keinem Standort im Plangebiet sowie in unmittelbarer Nähe geführt.

## 7. Beteiligungsverfahren und Abwägung

Das Beteiligungsverfahren gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB fand durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2016 bis zum 28.07.2016 statt.

Während der öffentlichen Auslegung sind von der Kanzlei [REDACTED] Grundmann Rechtsanwälte aus Nordhorn für ihre Mandanten Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED] als Eigentümer des teilweise im Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung gelegen Grundbesitzes Am Dücker 8, Meppen folgende Anregungen vorgetragen worden:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung genügt nicht den gesetzlichen Anforderungen. Bekanntlich ist der Nachweis, dass eine Satzung in dem gesetzlich vorgesehenen Mindestzeitraum ausgehängen hat dadurch zu führen, dass im Bekanntmachungsvermerk nicht nur das Aushangdatum, sondern auch das Abhangdatum vermerkt wurde. Unser Mandant hat den ausgehängten Entwurf der Satzung persönlich vor Ort in Augenschein genommen. Ein Bekanntmachungsvermerk mit Aushangdatum war für ihn dort nicht erkennbar.

**Abwägungsvorschlag:** Die Öffentlichkeitsbeteiligung entspricht den gesetzlichen Anforderungen. Der Entwurf der Satzung und die Begründung dazu sind mit einem Stempel versehen, in dem das Datum des Auslegungsbeginns und des Auslegungsendes dokumentiert werden. Eine Kopie der öffentlichen Bekanntmachung mit den entsprechenden Daten der Auslegung hat ebenfalls ausgelegen.

Überdies muss die Bekanntmachung den Ort der Auslegung korrekt benennen. Im Rahmen der Bekanntmachung in der Meppener Tagespost vom 18.06.2016 wird als Ort der Auslegung angegeben: „...im Stadtbauamt der Stadt Meppen, Kirchstraße 2, 1. Obergeschoss, Aushangkasten im Flur des Fachbereiches Planung, 49716 Meppen...“. Nach den Feststellungen unseres Mandanten erfolgte der Aushang jedoch nicht in einem Kasten, sondern an einem sog. Schwarzen Brett. Der Ort der Auslegung ist im Rahmen der Bekanntmachung daher nicht zutreffend benannt.

**Abwägungsvorschlag:** Die Bekanntmachung mit dem Ort der öffentlichen Auslegung ist mit der Benennung „im Stadtbauamt der Stadt Meppen, Kirchstraße 2, 1. Obergeschoss, Aushangkasten im Flur des Fachbereiches Planung, 49716 Meppen“ hinreichend bestimmt. Die ausgelegten Unterlagen sind auf dem Flur des 1. Obergeschosses an einer Magnetwand befestigt und sehr gut einsehbar.

Die Begründung zur Außenbereichssatzung geht in vielfacher Hinsicht von unzutreffenden Gegebenheiten aus. Insbesondere fehlt es auch an der gebotenen Differenzierung. Bereits die allgemeinen Aussagen zur Außenbereichssatzung sind in Teilen fehlerhaft. So heißt es dort etwa wie folgt: *"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.*

*.....Dies auch vor dem Hintergrund von fehlenden Baugrundstücken im Ortsteil Hüntel/Holthausen."* In Bezug auf den Geltungsbereich der Satzung ist keinerlei Bedarf und Veranlassung für weitere Baugrundstücke gegeben, weder Fremdbedarf von potenziellen Grundstückskäufern noch Eigenbedarf von Eigentümern der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke. Dies zeigt sich doch schon allein daran, dass selbst die entlang der Holthausener Dorfstraße in Richtung des Geltungsbereichs der Satzung (d.h. unmittelbar benachbart zum Geltungsbereich der Satzung) vor geraumer Zeit eigens durch entsprechenden Bebauungsplan beabsichtigte Schließung von bestehenden Baulücken größeren Umfangs bis heute nicht hergestellt ist. Wäre Bedarf an Baugrundstücken am nördlichen Rand von Holthausen vorhanden, wäre dies nicht der Fall. Es fehlen offensichtlich keine Baugrundstücke im Geltungsbereich der Satzung und in dessen Nähe. Ein Anlass für die Außenbereichssatzung ist gar nicht gegeben.

**Abwägungsvorschlag:** Wie in der Begründung geschildert, ist es zutreffend, dass der Bedarf an Baugrundstücken in der Stadt Meppen und ihren Ortsteilen aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung auch die Einwohnerzahlen steigen. In Hüntel/Holthausen konnte für 3 – 4 Baugrundstücke, die sich in Privatbesitz befinden, im Jahr 2014 Baurecht durch eine Ergänzungssatzung geschaffen werden. Die Umsetzung obliegt den privaten Grundstückseigentümern, die auch Antragsteller für die Ergänzungssatzung waren. Die vorliegende Außenbereichssatzung wird ebenfalls auf Antrag der Grundstückseigentümer aufgestellt. Hier ist der Bedarf durch die Antragsteller dahingehend begründet worden, dass in Holthausen/Hüntel keine freien Baugrundstücke für den Eigenbedarf verfügbar sind und auch in naher Zukunft durch die Stadt Meppen nicht angeboten werden können. Der Anlass für die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist also gegeben.

Unzutreffend heißt es weiter: *„...Die bestehende Bebauung am nördlichen Rand von Holthausen ist baulich überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Im Zuge der gewachsenen Bebauung besteht noch die Möglichkeit einer Ergänzung durch das Schließen der vorhandenen Baulücken...“*

„Baulücken“ im bauplanungsrechtlichen Sinne sind im Geltungsbereich der Satzung nicht vorhanden. Es handelt sich bei „Baulücken“ um unbebaute Grundstücke innerhalb eines Bebauungszusammenhangs, die nach der Verkehrsanschauung Bauland sind und bei denen die umgebenden Grundstücke einen derartig prägenden Einfluss auf die Art und Weise der Bebauung ausüben, dass

dadurch die städtebauliche Ordnung gewährleistet wird. Daraus folgt, dass eine Baulücke dann nicht mehr gegeben ist, wenn die Fläche so groß ist, dass sie in den Möglichkeiten ihrer Bebauung von der bereits vorhandenen Bebauung nicht mehr geprägt wird. Der Schließung von „Baulücken“ bedarf es also in Ermangelung derselben vorliegend ersichtlich nicht. Weder die bestehende Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereichs der Satzung noch - erst recht - die Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ist durch Wohnnutzung geprägt. Der Geltungsbereich der Satzung ist - ausweislich der der Begründung anliegenden Übersicht zur Außenbereichssatzung - gerade nicht durch eine Wohnnutzung geprägt, wobei selbstverständlich Wohnnutzung vorhanden ist, die jedoch bei Betrachtung des Nutzungsverhältnisses zu anderen Nutzungsarten wie Flächen zur Tierhaltung und Grünflächen mit wildem Aufwuchs räumlich untergeordnet ist. Südlich der Straße „Am Dücker“ befindet sich -bekanntlich- im östlichen Teil das Wohnhaus der Mandanten mit großen Stallanlagen für die Pferdehaltung und Pferdezucht einschließlich Reitplatz (ständige Haltung von mindestens 4 Stuten mit Fohlen) mit angrenzendem Grünland (außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung) für die Pferde. Die Stallanlagen liegen dabei unmittelbar im Bereich der Grenze zum benachbarten Flurstück 72/1 (Abstand 3 m), welches derzeit durch wilden Aufwuchs (kein Wald) geprägt. Eine Wohnbebauung auf dem benachbarten Flurstück 72/1 wäre -insbesondere für den Fall der dann zulässigen Ausrichtung zum Grundstück unserer Mandanten hin- in besonderem Maße den von der Pferdehaltung auf dem Grundstück unserer Mandanten -naturgemäß- ausgehenden Immissionen (Gerüche/ Fliegen/ Mist etc.) ausgesetzt. Diese Immissionen sind nun einmal typische Merkmale der zulässigen Grundstücksnutzung unserer Mandanten, die in keiner Weise durch eine nachträgliche Wohnbebauung nachteilig beeinträchtigt werden kann und darf. Das o.g., an den Grundbesitz unserer Mandanten angrenzende Flurstück 72/1 ist durch wilden Aufwuchs gekennzeichnet, jedoch eben nicht als reine Brachfläche anzusehen. Das ebenfalls im Geltungsbereich der Satzung gelegene Flurstück 80 ist durch einen kleinen Tannenaufwuchs gekennzeichnet. Nördlich der Straße „Am Dücker“ befindet sich ein Wohnhaus mit Nebenanlagen auf einem großen Grundstück sowie Voliere und großem Hausgarten. Allerdings ist auch dort -und das erkennt die Darstellung der örtlichen Verhältnisse in der Begründung zur Satzung- durch eine Tierhaltung in Form von Tauben, Pfauen und Hühnern geprägt. Die vorstehende Darstellung der Örtlichkeiten bietet gewiss keinen Anlass dafür, dem Geltungsbereich der Satzung eine Prägung durch Wohnnutzung quasi vergleichbar einem Wohngebiet zuzuschreiben. Soweit die Begründung der Satzung bereits hinsichtlich des Gebietscharakters von falschen Voraussetzungen ausgeht, erweist sich die Abwägung der widerstreitenden Interessen zwangsläufig als fehlerhaft.

**Abwägungsvorschlag:** Der Begriff „Baulücke“ ist planungsrechtlich nicht abschließend definiert. Die in der Begründung geschilderte Prägung der nördlichen Ortslage von Holthausen durch Wohnbebauung ist aufgrund einer Vorortbege-

hung festgestellt worden. Die vorhandene Bebauung an der Straße „Am Dücker“ und der Einmündung zur Holthausener Dorfstraße besteht aus größeren Einfamilienhäusern und größeren Nebengebäuden. Die Straße „Am Dücker“ selbst ist durch die vorhandene Bebauung als Wohnstraße einzustufen, die freien Flächen zwischen den einzelnen Wohngebäuden stellen sich als „Baulücke“ dar. Eine Ergänzung der Wohnbebauung auf der Grundlage der Außenbereichssatzung bietet sich hier an. Der Zweck einer Außenbereichssatzung besteht darin, in bestimmten bebauten Bereichen im Außenbereich, die nicht zu einem Ortsteil oder einem durch Bebauungsplan planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiet entwickelt werden sollen, im Rahmen des Zulässigkeitsrechts des § 35 BauGB für bestimmte Vorhaben erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen zu verschaffen. Erforderlich für eine Außenbereichssatzung ist ein vorhandener bebauter Bereich, der sich wegen seiner Bebauung deutlich unterscheidet von dem durch § 35 BauGB verfolgten Ziel, den Außenbereich von Bebauung freizuhalten, und der für eine bauliche Verdichtung in seinem Bereich als geeignet erscheint. Ein bebauter Bereich ist anzunehmen, wenn eine vorhandene Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann. Die vorhandene Bebauung muss auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hindeuten, und der bauliche Zusammenhang muss den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermitteln. Anders als bei einem Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB können auch größere Freiflächen unschädlich sein. Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Eine Beeinträchtigung der Pferdehaltung des Einwanderhebers durch Wohnbauvorhaben ist nicht zu erwarten. Die Außenbereichssatzung legt lediglich fest, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB bestimmte öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht entgegengehalten werden können, und zwar der Widerspruch zu einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald sowie die Befürchtung der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung. Die Satzung erfasst somit Wohnzwecken dienende Vorhaben, die nicht nach § 35 Abs. 1, z. B. als Wohngebäude, die landwirtschaftlichen Betrieben dienen, zu beurteilen sind. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung bleibt Außenbereich i. S. von § 35 BauGB. Eine Änderung der Rechtslage ist für den Antragsteller nicht zu erwarten.

Einwendungen unserer Mandanten ergeben sich auch insoweit als im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für unsere Mandanten durch die Zunahme einer Wohnbebauung die erhöhte Gefahr des Straßenausbaus und der Belastung mit Straßenausbaubeiträgen besteht.

**Abwägungsvorschlag:** Ob und wann die Straße „Am Dücker“ ausgebaut wird, ist nicht Gegenstand der Außenbereichssatzung. Ein eventueller Ausbau der Straße kann unabhängig von der Außenbereichssatzung erfolgen.

Unter Ziff. 5.1 der Begründung der Satzung heißt es u.a. wie folgt: *“...Im vorliegenden Verfahren wird daher von einer Umweltprüfung und der Aufstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Die ist auch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von 6.750 qm und des begrenzten Eingriffs in die Natur und Landschaft vertretbar...“*

Die Größe des Plangebietes im Rahmen einer Außenbereichssatzung irrelevant für die „Pflicht“ zur Umweltprüfung. Denn § 35 Abs. 6 nimmt keinen Bezug auf § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 oder 2 BauGB. Soweit ein Verzicht auf eine Umweltprüfung mit der Größe des Plangebietes begründet wird, ist die Begründung fehlerhaft. Allerdings stellt sich gerade in diesem Kontext die Frage, aus welchem Grunde man im Rahmen der Überplanung der Grundstücke entlang der Holt-hausener Dorfstraße in Richtung der Straße „Am Dücker“ nicht gleichzeitig im Rahmen eines einheitlichen Bebauungsplanverfahrens nicht gleichzeitig die im jetzigen Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücke überplant hat, wenn denn schon eine ausgeprägte Wohnbebauung im Geltungsbereich der Satzung gewünscht ist. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan wären in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen gewesen. Offensichtlich wollte man sich den durch die jetzige Verfahrensweise für den Geltungsbereich der Satzung bewusst eine Umweltprüfung und das Aufstellen eines Umweltberichts ersparen. Diese Umgehung unter Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht ist unzulässig.

**Abwägungsvorschlag:** Wie in der Begründung unter Ziffer 5.1 geschildert, kann die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 3 durchgeführt werden. Hier liegt der Verzicht auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht begründet. Zudem ist im Rahmen der Bauantragstellung nach § 35 Abs. 2 BauGB zu prüfen, ob durch das Vorhaben Belange des Umwelt- und Naturschutzes betroffen sind und wie damit umzugehen ist. Eine Umgehung der umwelt- und naturschutzrechtlichen Regelungen wird durch die Außenbereichssatzung jedenfalls nicht begründet. Zur Klarstellung des Sachverhaltes wird die Begründung ergänzt.

Für den Fall des Beschlusses der Außenbereichssatzung behält sich unsere Mandantschaft alle in Betracht kommenden Rechtsmittel vor.

**Abwägungsvorschlag:** Kenntnisnahme, eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Es sind Hinweise und Anregungen verschiedener Behörden eingegangen, die wie folgt abgewogen wurden und in die Begründung einfließen:

Die Westnetz GmbH stellt fest, dass gegen die Verwirklichung keine Bedenken bestehen. Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden

Versorgungseinrichtungen der Westnetz werden mitgeteilt. 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. 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. 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 mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen. Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag und für die RWE Deutschland GmbH als Eigentümerin der Anlagen.

**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden in die Begründung zur Außenbereichssatzung übernommen und sind in der Planung und Umsetzung der privaten Bauvorhaben zu beachten.

Der TAV „Bourtanger Moor“ erklärt, dass der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung vom Verband für das bereits erschlossene Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden kann. Nach Verabschiedung und endgültigen Genehmigung des geänderten Bebauungsplanes durch den Rat sollte der TAV in Kenntnis gesetzt werden.

**Abwägungsvorschlag:** Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Der Landkreis Emsland, FB Naturschutz und Forsten stellt fest, dass es sich bei dem Plangebiet zum Teil um Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) handelt. Zur Ermittlung des Ersatzaufforstungsbedarfes ist das Niedersächsische Forstamt Ankum im Vorfeld des Satzungsbeschlusses zu beteiligen.

**Abwägungsvorschlag:** Wie in der Begründung zu der Außenbereichssatzung bereits dargelegt, handelt es sich bei der Außenbereichssatzung um keinen Bauleitplan i. S. d. BauGB. Die Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden. In § 18

Absatz 2 Satz 2 BNatSchG "Verhältnis zum Baurecht" ist Folgendes festgelegt: "Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches [...] bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 unberührt." Allerdings ist das BNatSchG anzuwenden, auch wenn das BauGB keine Bestimmung, auch keine ausschließende, für das Verhältnis Außenbereichssatzung / Eingriffsregelung enthält. Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von flächenverändernden Eingriffen erfolgt in und mit der Baugenehmigung unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde in Form von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen. Zur Ermittlung des Ersatzaufforstungsbedarfes ist dann ebenfalls mit dem Niedersächsischen Forstamt Anklam Kontakt aufzunehmen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Telekom Deutschland GmbH teilt mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Bei Baumaßnahmen 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. 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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden in die Begründung zur Außenbereichssatzung übernommen und sind in der Planung und Umsetzung der privaten Bauvorhaben zu beachten.

## 8. Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können 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 – 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.

Belange der Baudenkmalpflege sind bei der vorliegenden Planung nicht betroffen.

**9. Verfahrensvermerke**

Aufgestellt:

Stadt Meppen  
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung  
Meppen, den 23.09.2016

.....gez. Giese.....  
(Diplomgeograf)

Der Rat der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 22.09.2016 die vorstehende Begründung zur Außenbereichssatzung Nr. 886 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Ortschaft Hüntel beschlossen.

Meppen, 23.09.2016

Stadt Meppen

.....gez. Helmut Knurbein.....  
(Bürgermeister)

# Anlage 1: Bestandsplan zur Außenbereichssatzung 886

