

Stadt Meppen

Landkreis Emsland



B E G R Ü N D U N G

**zur Satzung Nr. 888 der Stadt Meppen über die
Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
der Ortschaft Rühle, Immenweg
mit Bauvorschriften über die Gestaltung**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Aussagen und Planungserfordernis.....	3
2. Ziele und Zwecke der Planung.....	5
3. Festsetzungen der Satzung.....	5
4. Klimaschutz.....	7
5. Umweltbericht und Belange von Natur und Landschaft.....	8
6. Schall- und Immissionsschutz.....	10
7. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung.....	11
8. Hinweise.....	12
9. Beteiligungsverfahren.....	13
10. Verfahrensvermerke.....	15

1. Allgemeine Aussagen und Planungserfordernis

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ergibt sich nach § 34 BauGB, wenn kein Bebauungsplan vorliegt. Gerade am Ortsrand ist die Abgrenzung zum Außenbereich zumeist nicht eindeutig und schwierig. § 34 Abs.4 BauGB ermöglicht, den Innenbereich mittels Satzung festzulegen. Dabei wird unterschieden in 1. Klarstellungssatzung, 2. Entwicklungssatzung und 3. Ergänzungssatzung:

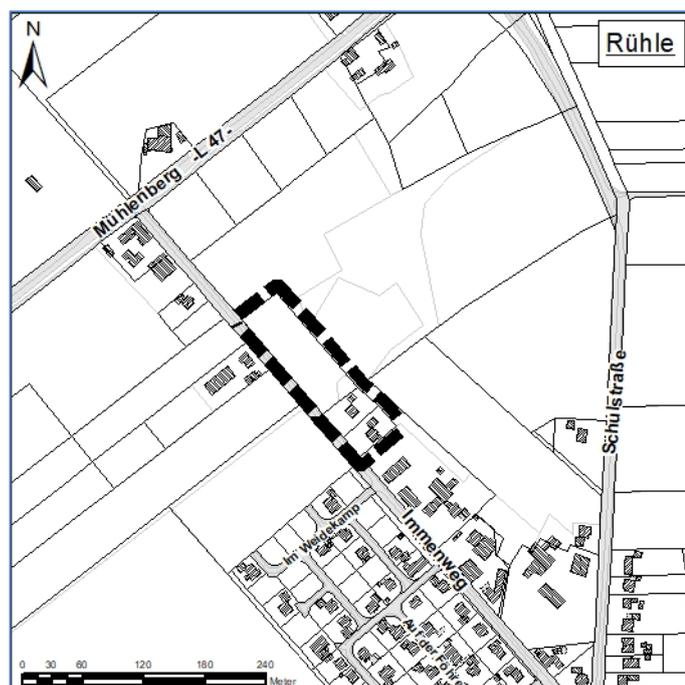
§ 34 Abs. 4 BauGB

Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Im Ortsteil Rühle besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Im südwestlich gelegenen Neubaugebiet (Bebauungsplan Nr. 614 „Südlich des Immenweges-1. Erweiterung“) sind keine freien Grundstücke verfügbar. Auch in anderen Bebauungsplangebieten sind für Wohnbebauungen nur noch wenige Grundstücke und im Innenbereich wenige Baulücken vorhanden. Diese in Privatbesitz befindlichen Baugrundstücke stehen eigentümerseitig für den Erwerb nicht zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund soll am nordwestlichen Ortsrand Rühles Baurecht für die Errichtung von mehreren Wohngebäuden geschaffen werden.



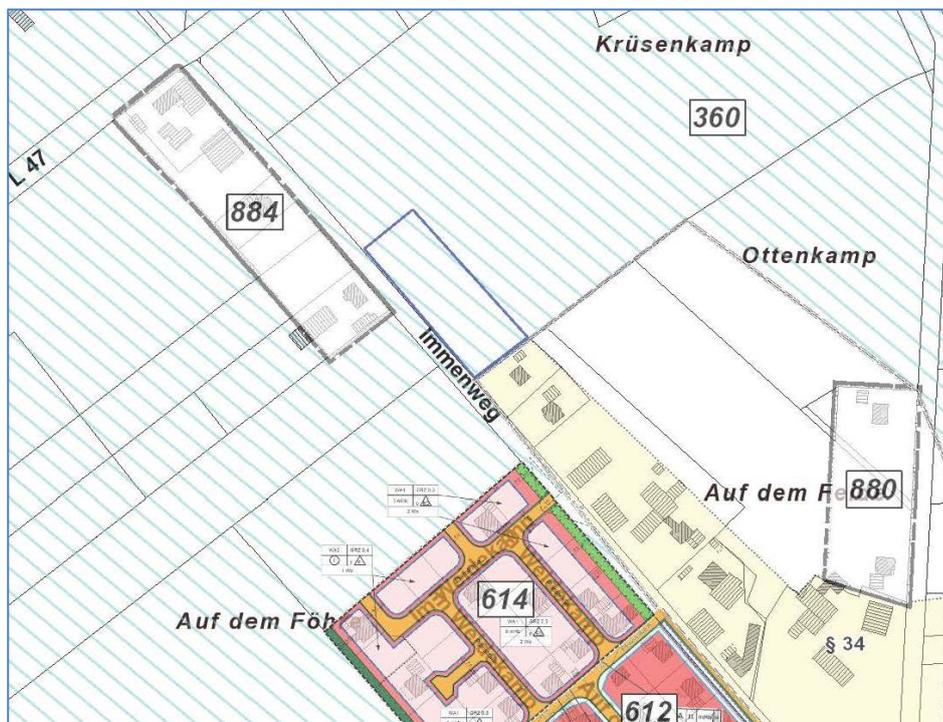
Neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes steht der Stadt zur Schaffung von Baurecht das Instrument der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Verfügung. Über eine Ergänzungssatzung lassen sich einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Nach § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung der Ergänzungssatzung, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
4. eine Prägung der einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches besteht.

Die Voraussetzungen werden für das Plangebiet erfüllt, so dass die Satzung aufgestellt werden kann.

Die vorhandene Bebauung an der Ostseite des Immenweges bis zum Plangebiet ist bereits nach § 34 BauGB zu beurteilen. Auf der anderen, westlichen Seite des Immenweges ist mit den Gebieten der Bebauungspläne 612 und 614 Wohnbebauung vorhanden, die sich mittelfristig in nördliche Richtung bis zum Gebiet der Ergänzungssatzung 884 weiterentwickeln wird.



Der Bereich westlich des Immenweges ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Insgesamt wird sich so ein geschlossenes Siedlungsgebiet an der westlichen Straßenseite des Immenweges ergeben. Die durch die vorliegende Ergänzungs-

satzung ermöglichte weitere Wohnbebauung auf der östlichen Seite des Immenweges wird den gesamten Bereich städtebaulich abrunden.

Insbesondere zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sind örtliche Ergänzungen Neuerschließungen von Baugrundstücken vorzuziehen. Für Ergänzungsflächen entfällt u.a. die verkehrliche Erschließung, was ca. 20 % des Bodenverbrauchs bei neuen Baugebieten zum Inhalt hat. Das Vorhaben entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Bauleitplanung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist es, die bislang als Außenbereich anzusprechende Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einzubeziehen. Die Ergänzungssatzung schafft die Voraussetzungen, im Ortsteil Rühle fünf bis sechs Baugrundstücke für neue Wohngebäude für die Eigenentwicklung in Rühle zu schaffen. In Rühle besteht ein kurzfristiger Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Im zuletzt entwickelten Baugebiet – im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 614- sind keine freien Grundstücke mehr verfügbar.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland ist der Bereich als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die in den Geltungsbereich einbezogene Fläche ist aufgrund ihrer Größe und der Abgrenzung entlang der Straße für die Landwirtschaft von untergeordneter Bedeutung, sodass die Ziele der Raumordnung nicht eingeschränkt werden. Die Planung entspricht daher den Zielen der Raumordnung.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meppen als Fläche für die Landwirtschaft und in einem kleinen Teilbereich als Fläche für Wald dargestellt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von rd. 7.800 qm und der teilweise bereits vorhandenen Bebauung ist diese Fläche aus Sicht der Landwirtschaft entbehrlich. Wald ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan stehen der Planung insoweit nicht entgegen.

3. Festsetzungen der Satzung

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind. Diese Satzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihnen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden.

Die vorliegende Satzung beschränkt sich auf wenige Festsetzungen.

Art der baulichen Nutzung

Die umgebende Bebauung ist geprägt durch Wohnnutzungen. Die mit der Ergänzungssatzung vorbereitete bauliche Nutzung entfaltet daher den Gebietscharakter eines Wohngebietes. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist, bei Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben, auf die umgebende Bebauung Bezug zu nehmen. Diese stellt sich dem Gebietscharakter nach als Wohngebiet dar.

Abstandsvorschriften

Zur Erhaltung der entlang der Straße „Immenweg“ vorhandenen Großbäume (Eichen) sieht die Satzung einen vorderen Abstand mit Bauvorhaben und Garagen/Carports sowie Nebenanlagen von mindestens 5,0 m vor. Dieser Abstand trägt auch zu einer ortsbildgerechten Einbindung der Bauvorhaben bei. Da im Bereich der Straße „Immenweg“ unregelmäßige Grenzabstände zur Verkehrsfläche vorhanden sind und dieses auch im Sinne der Dorferneuerung anzusehen ist, sieht die Satzung keine Festlegung der hinteren Baugrenze vor. Hierdurch werden auch Möglichkeiten mit großzügigen Vorgartenbereichen nebst Gestaltungen ermöglicht.

Grundstückszufahrten

Durch eine Begrenzung der Zufahrten in die Grundstücke soll vermeiden, dass auf den Grundstücken großflächige Zufahrten zum öffentlichen Straßenraum angelegt werden. Zudem soll dem Überhandnehmen abgestellter PKW in der Vorgartenzone entgegen gewirkt werden.

Pflanzgebot

Im Zuge von Neubauvorhaben bzw. Neuversiegelungen ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche der Baugrundstücke ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch neue gleicher Art zu ersetzen.

Niederschlagswasser

Zur Sicherstellung der Grundwasserneubildung wird im Planbereich für das anfallende unbelastete Oberflächenwasser, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, die Versickerung oberirdisch oder unterirdisch gefordert. Die örtlichen Bodenverhältnisse lassen dies zu.

Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der Dorferneuerung für den Ortsteil Rühle sind vom Dorferneuerungsplaner Entwicklungskonzepte erarbeitet worden. Hierzu gehören auch Gestaltungsempfehlungen für eine dorfbildgerechte Bebauung.

Die wichtigsten Aussagen hierzu sind in der erarbeiteten Broschüre „Haus und Grundstück im Dorf“ – Anregungen und Empfehlungen zur Gestaltung – zusammengefasst worden. Die Broschüre liegt in einer zweiten Auflage bei der Stadt Meppen vor und kann den Bauherren kostenlos zur Verfügung gestellt werden. Die Broschüre geht auch

auf neue Wohngebäude und deren Gestaltung, Materialien etc. ein. Damit die durch die Satzung geschaffenen Baumöglichkeiten sich in ihrer Gestaltung einfügen und mit den Empfehlungen der Dorferneuerung einhergehen, sind örtliche Bauvorschriften über Farben der äußeren Bauteile und Dachneigung aufgenommen worden.

4. Klimaschutz

Der Klimaschutz ist eine der großen Herausforderungen des 21. Jahrhunderts. Auf der Basis des von der Stadt Meppen im Jahre 2009/2010 erarbeiteten Leitbildes 2020 ist unter dem Oberbegriff „Modellstadt Klimaschutz und regenerative Energien“ die Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes angeregt worden. Mit Stand vom 31.10.2012 liegt sowohl das „Integrierte Kommunale Klimaschutzkonzept“ als auch das „Klimaschutzteilkonzept zur Erschließung der Erneuerbaren-Energien-Potenziale“ für das Gebiet der Stadt Meppen jeweils vor. Das Konzept gibt u. a. Handlungsempfehlungen für eine „Innovative Stadtentwicklung“, die bei jeder Bauleitplanung zu prüfen sind. Im Vorfeld der Planung ist bereits festgestellt worden, dass die Fläche weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Gebiet liegt, das für den Hochwasserschutz von Bedeutung ist. Es handelt sich um eine bisher als Sportanlage genutzte Fläche, die zum Teil von zweckgebunden Gebäuden bestanden war. Eine zielgerichtete Bauleitplanung kann auch zum Klimaschutz beitragen und es können orientiert am Baugesetzbuch schwerpunktmäßig folgende bauleitplanerische Handlungsziele und -möglichkeiten genannt werden:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und Entwicklung/Verdichtung der Innenflächen
- Sicherung und Schaffung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen
- Durchgrünung von Siedlungen durch CO²-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern, Hecken oder Ähnliches
- Gebäude- und energieeinsparungsbezogene Maßnahmen durch eine lagemäßig effektive Ausrichtung der Gebäude und die Nutzung erneuerbarer Energien.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Handlungsziele wie folgt:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Ausweisung von Wohnbaugrundstücken in integrierter Lage bzw. im direkten Anschluss
- Sicherung der vorhandenen Infrastruktur durch bedarfsbezogene Baugrundstücke
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken
- eine offene lockere Bebauung, die die Zufuhr und Durchströmung von Frisch- und Kaltluft durch das Baugebiet ermöglicht
- Möglichkeiten der effektiven Ausrichtung der Gebäude durch Verzicht auf die Festlegung einer Firstrichtung
- Nutzungsmöglichkeiten erneuerbarer Energien und des anfallenden Oberflächenwassers als Brauchwasser.

Darüber hinaus hat jeder Bauherr durch einen entsprechenden Gebäudegrundriss, Auswahl der Baustoffe und Materialien vielfältige Möglichkeiten zum Klimaschutz beizutragen. Auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene sind lediglich die in § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) genannten Festsetzungsmöglichkeiten gegeben, weiter gehende Festsetzungen sind nicht möglich.

5. Umweltbericht und Belange von Natur und Landschaft

Die vorliegende Ergänzungssatzung kann gemäß den Aussagen des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren 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 und des begrenzten Eingriffs in die Natur und Landschaft vertretbar.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist nicht erheblich, da es sich um eine geringfügige Erweiterung vorhandener Bebauung handelt. Die Pflanz- und Erhaltungsgebote bewirken eine landschaftsnahe Einbindung der geplanten Bauvorhaben in die Landschaft.

Durch die Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und der Zulassung zusätzlicher Bauvorhaben werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese Eingriffe sind insbesondere zu sehen in der Nutzungsänderung, dem Entzug von bisher unbebauten Flächen aus der freien Landschaft und der zu erwartenden Versiegelung von Flächen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und den getroffenen Festsetzungen ist dieser Eingriff jedoch begrenzt und er kann durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Diese Aussage ist anhand einer Eingriffsbilanzierung zu überprüfen. Hierfür wird die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Nds. Städtetag, zugrunde gelegt.

_ Ist-Bestand:

Landwirtschaftliche Nutzfläche (sonstige Weidefläche, GW)	4.150 m ²
Gehölzbestand	1.158 m ²
Bestehende Gebäudefläche	2.510 m ²
Gesamtfläche	7.818m ²

_ Berechnung des Kompensationswertes im Ist-Bestand:

Für die landwirtschaftlich genutzte Fläche wird ein Wertfaktor von 2 angesetzt. Der Gehölzbestand und die Baumreihe entlang des Immenweges (zu welchem ein Streifen von 5 Meter Tiefe als Bauverbotszone vorgesehen ist) werden mit dem Faktor 3 bewertet.

Einfahrten vom Immenweg sollen nach Möglichkeit so angelegt werden, dass die vorhandenen Eichen erhalten werden.

Landwirtschaftliche Nutzfläche	4.150 m ²	x	2 WE	8.300 WE
Gehölzbestand	1.158 m ²	x	3 WE	3.474 WE
Bestehende Gebäudefläche	2.510 m ²	x	0 WE	0 WE
Gesamtfläche	7.818m²			11.774 WE

_ Berechnung des Kompensationswertes im Soll-Bestand

Der vorhandene Gehölzbestand entlang des Immenweges wird nicht verändert und fließt mit dem Wertfaktor (Werteinheit) 3 in die Bilanzierung ein.

Pflanzgebot: Im Zuge von Neubauvorhaben ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze (= Grundstücksgrenze) auf dem jeweiligen Grundstück eine mindestens 5 m breite durchgängige Gehölzbepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche der Baugrundstücke ist ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang 10 – 12 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch neue gleicher Art zu ersetzen.

Durch die festgesetzten, hochstämmigen Laubbäume und standortgerechten Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken, wird für die unbebauten Vorgarten- und Rasenflächen ein Wertfaktor von 2 angesetzt. Der Berechnungswert beträgt hier 60 v. H.

Durch die mögliche Bebauung tritt teilweise eine Bodenversiegelung in einer Größenordnung von 40 v. H. ein. Diese Flächen erhalten den Wertfaktor 0.

Versiegelte Flächen	1.783 m ²	x	0 WF =	0 WE
Unversiegelte Flächen:	2.674 m ²	x	2 WF =	5.348 WE
Bestand Straßenbäume	851 m ²	x	3 WE =	2.553 WE
Bestand Gebäudefläche	2.510 m ²	x	0 WE =	0 WE
Summe:	7.818 m²			7.901 WE

Die Differenz zwischen dem Bestands- und Planwert beträgt demnach 3.873 WE (11.774 WE- 7.901 WE).

Die auszugleichenden Kompensationswerte werden dem Flächenpool der Stadt Meppen unter der Maßnahmenbezeichnung „K033 - Holthausen III - Stadt Meppen“ entnommen.

Die Belange von Natur und Landschaft sind daher ausreichend berücksichtigt.

6. Schall- und Immissionsschutz

Verkehrliche Immissionen

Die Erschließungsstraße „Immenweg“ ist eine Gemeindestraße mit der Funktion als Sammelstraße. Ihre verkehrliche Frequentierung ist von untergeordneter Bedeutung. Immissionen durch den Verkehr auf dieser Straße fallen im Geltungsbereich daher nicht ins Gewicht.

Ca. 170 m nordwestlich befindet sich die Landesstraße 47. Der Abstand und die vorhandenen und geplanten Gehölzpflanzungen tragen zu keinen nennenswerten Verkehrsimmissionen im Plangebiet bei.

Geruchsimmissionen aus tierhaltenden Betrieben

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 614 im Jahr 2012, dessen Geltungsbereich sich südlich des Plangebietes befindet, wurde ein Immissionsgutachten durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen erstellt. Im weiteren Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Das Gutachten diente auch zur Klärung, ob eine weitere wohnbauliche Entwicklung im Bereich des Immenweges möglich ist. Das Gutachten kommt zu einer überwiegenden Eignung der Fläche für eine wohnbauliche Nutzung, erhebliche Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung sind nicht zu erwarten. Ein Auszug des Gutachtens der Landwirtschaftskammer ist der Begründung als Anlage beigefügt. Da sich das Plangebiet der vorliegenden Satzung weiter vom landwirtschaftlichen Betrieb und damit der Emissionsquelle entfernt befindet als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 614, ist davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung zu erwarten sind.

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

Immissionen durch gewerbliche Betriebe

Im näheren Umfeld sind keine gewerblichen Betriebe vorhanden. Die nächsten befinden sich im Ortskern 500 m südöstlich (Heizungs- und Sanitär- sowie Tischlereibetrieb) und im Bereich des Technologieparks (Dienstleistungsbetriebe) nördlich in 800 m Entfernung. Aufgrund dieser Abstände treten im Plangebiet keine nennenswerten gewerblichen Immissionen auf.

Schießlärm durch die Wehrtechnische Dienststelle

Die Wehrtechnische Dienststelle liegt nordöstlich in einer Entfernung von 7,5 km. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Übungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z.B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung,

möglich. Die künftigen Eigentümer werden auf diese Sachlage hingewiesen. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Sonstige Immissionen

Weitere Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht erkennbar.

7. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke des Plangebietes werden bereits heute durch den Immenweg erschlossen.

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

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Westnetz, die ebenfalls für die Gasversorgung zuständig ist. Zur Versorgung der neuen Wohngrundstücke mit elektrischer Energie und Gas wird der Ausbau entsprechender Anschlusseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist von der Westnetz GmbH zzt. noch nicht zu übersehen. Rechtzeitig vor Baubeginn sollten sich die späteren Grundstückseigentümer mit der Westnetz GmbH in Verbindung setzen und ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Die erforderlichen Maßnahmen werden dann festgelegt.

Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen ist den Auszügen aus dem Planwerk (Netzdaten-Strom, Netzdaten-Gas) zu entnehmen. Der Netzbezirk Meppen (Tel. 05931-88559-3760) zeigt nach vorheriger Rücksprache den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit an. 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. Im Hinblick auf einen auch künftig erforderlichen sicheren Betrieb der Versorgungseinrichtungen sowie zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind Anpflanzungen sowie alle Erdarbeiten einschließlich Geländeaufhöhungen und -abtragungen im Näherungsbereich der Versorgungsleitungen zwingend mit der Westnetz GmbH abzustimmen. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Vorhandene und neue Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Die Grundstücke des Plangebietes sind an die zentrale Wasserversorgung, die durch den Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ (TAV) erfolgt, anzuschließen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes der Stadt/Gemeinde. Im angrenzenden Versorgungsgebiet ist zurzeit über die vorhandenen Unterflurhydranten eine mittlere Entnahmemenge von 48 m³/h möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet.

Es wird darauf hingewiesen, dass geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m.

Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten. Bei Baumbepflanzungen im Bereich bestehender und noch zu verlegender Versorgungsleitungen muss ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" verwiesen.

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Meppen angeschlossen. Eine ausreichende Kapazität der städtischen Kläranlage ist vorhanden.

Das auf den Privatgrundstücken 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. Zur Gewährleistung des ausreichenden Versickerungsvolumens bei Oberflächenwasserspitzen werden grundstücksbezogen zusätzliche Rückhalteanlagen empfohlen (z.B. Zisterne).

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.

8. Hinweise

Altablagerungen/Rüstungsaltpasten

Die Fläche des Plangebietes ist teilweise bebaut. Die unbebauten Flächen stellen sich als Grünland dar. Altablagerungen sowie Rüstungsaltpasten sind für das Plangebiet und

auch für die unmittelbar angrenzenden Flächen nicht bekannt und werden aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht erwartet.

Archäologische Denkmalpflege und Baudenkmalpflege

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. Beteiligungsverfahren

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat stattgefunden in der Zeit vom 14.04. bis zum 17.05.2021.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Anregungen vorgetragen worden. Es sind Hinweise und Anregungen verschiedener Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen, die wie folgt abgewogen wurden und in die Satzung bzw. die Begründung einfließen:

Der Landkreis Emsland -Abfallwirtschaft- gibt zu den Planungsunterlagen folgenden Hinweis: Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.

Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstü-

cken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i. d. R. ≤ 80 m) nicht überschreiten.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Das Plangebiet wird über eine vorhandene Straße, den Immenweg, erschlossen. Durch die Planung wird Baurecht für die Errichtung von Wohnhäusern direkt am Immenweg ermöglicht. Die Anlage weiterer Straßen und Wendeanlagen ist nicht vorgesehen.

Gegen die Verwirklichung bestehen seitens der Westnetz GmbH grundsätzlich keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Ausführungen berücksichtigt werden:

Zur Versorgung der neuen Wohngrundstücke mit elektrischer Energie und Gas wird der Ausbau entsprechender Anschlusseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist von der Westnetz GmbH zzt. noch nicht zu übersehen. Es wird gebeten, zu veranlassen, dass sich die späteren Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn mit der Westnetz GmbH in Verbindung setzen und ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Die erforderlichen Maßnahmen werden dann festgelegt. Falls auch eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, wird um frühzeitige Information gebeten. Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen ist den Auszügen aus dem Planwerk (Netzdaten-Strom, Netzdaten-Gas) zu entnehmen. Der Netzbezirk Meppen (Tel. 05931-88559-3760) ist nach vorheriger Rücksprache gern bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen. 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. Im Hinblick auf einen auch künftig erforderlichen sicheren Betrieb der Versorgungseinrichtungen sowie zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind Anpflanzungen sowie alle Erdarbeiten einschließlich Geländeaufhöhungen und -abtragungen im Näherungsbereich der Versorgungsleitungen zwingend mit der Westnetz GmbH abzustimmen. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Vorhandene und neue Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Abwägung:

Die Hinweise werden in die Begründung übernommen und sind bei der Erschließung des Plangebietes und der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

Der TAV „Bourtanger Moor“ trägt vor, dass gegen die oben genannte Bauleitplanung seitens des TAV unter Beachtung der nachfolgenden Punkte keine Bedenken bestehen: Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung kann vom Verband für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes der Stadt/Gemeinde. Im angrenzenden Versorgungsgebiet ist zurzeit über die vorhandenen Unterflurhydranten eine mittlere Entnahmemenge von 48 m³/h möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m.

Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolen-systemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten. Bei Baumbepflanzungen im Bereich bestehender und noch zu verlegender Versorgungsleitungen muss ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden.

In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" verwiesen. Nach Verabschiedung und endgültigen Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Rat sollte der TAV rechtzeitig von der voraussichtlichen Erschließung in Kenntnis gesetzt werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden in die Begründung übernommen und sind bei der Erschließung des Plangebietes und der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

10. Verfahrensvermerke

Aufgestellt:
Stadt Meppen
- Fachbereich Planung -
Meppen, den 16.07.2021

gez. Büring
(Diplom-Geografin)

Der Rat der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 15. Juli 2021 die vorstehende Begründung zur Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Ortschaft Rühle beschlossen.

Meppen, 16.07.2021

Meppen, den 16.07.2021

Stadt Meppen

(L.S.) i.V. gez. Ostermann
(Bürgermeister)

Anlage: Auszug aus dem Immissionsschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 614, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg, 15.08.2012

