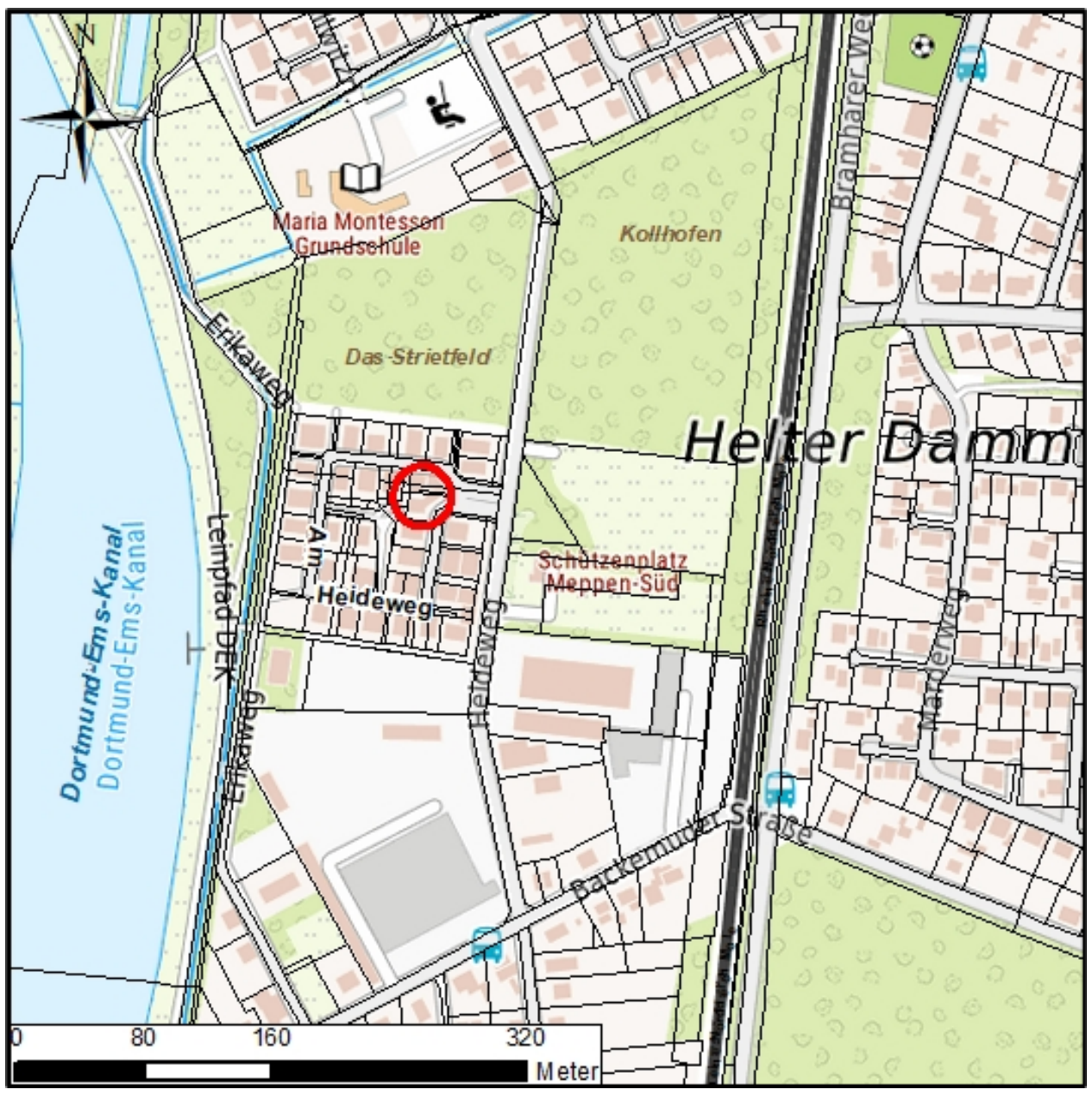
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB
zur 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 955 der Stadt Meppen
Baugebiet: „Seniorenwohnanlage Heideweg“

Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	21.11.2024
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie zu Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	25.02.2025 – 28.03.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	25.02.2025 – 28.03.2025
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	01.07.2025 – 01.08.2025
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	19.06.2025
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	01.07.2025 – 01.08.2025
Beschluss über Anregungen /Satzungsbeschluss	18.09.2025

Geltungsbereich

Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst einen ca. 1.000 m² großen Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 955 der Stadt Meppen, Baugebiet: „Seniorenwohnanlage Heideweg“. Es befindet sich südöstlich der Innenstadt von Meppen am Dortmund-Ems-Kanal.



Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplanes

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Gemeinschaftseinrichtung und der Betreuungsstützpunkt, die bislang von den Bewohnern nicht genutzt und auch nicht gewünscht werden, eine Nutzung zuzuführen. Der vorhabenbezogene

Bebauungsplan Nr. 955 ist seit dem 31.08.2007 rechtskräftig. Mit dem Bebauungsplan beabsichtigte die Stadt Meppen im Südosten des Stadtgebietes Wohnbauflächen für einen Seniorenwohnpark auszuweisen. Das Konzept der Seniorenwohnanlage sollte individuelles Wohnen im eigenen Heim mit einer auf Wunsch verfügbaren fachlichen Betreuung verbinden. Die Grundstücke im Seniorenwohnpark sind entsprechend den Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bebaut. Das Konzept der Seniorenwohnanlage ist insoweit umgesetzt, dass die Anlage von Senioren bewohnt ist. Die fachliche Betreuung ist nicht vorhanden und zusammen mit der Nutzung der Gemeinschaftsanlage auch nicht von den Bewohnern gewünscht.

Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Zeit vom 25.02.2025 – 28.03.2025 wurde das sog. Scoping-Verfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt, indem die berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden angeschrieben und um Rückmeldung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung gebeten wurden. Im Rahmen des ersten Beteiligungsschrittes wurden keine Hinweise und Anregungen bezüglich naturschutzrechtlicher Belange angeführt.

Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gem. § 2a BauGB verfasst, er enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Realisierung des Vorhabens, zu Schutzgebieten und Biotopen sowie eine Prognose der Umweltentwicklung und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Planungsalternativen sowie Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen und eine Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Abwägungsvorgang sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) und gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in die Abwägung einzubeziehen.

Wie die Umweltprüfung gezeigt hat, ergeben sich durch die vorliegende Planung keine erheblichen oder unzumutbaren Beeinträchtigungen von Schutzgütern.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 BauGB in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Zunächst wurde die frühzeitige Beteiligung durchgeführt, indem sich die Bürger in der Zeit vom 25.02.2025 bis zum 28.03.2025 über den Planungsanlass und die -ziele informieren und Anregungen und Hinweise anbringen konnten. Im Zuge dieses ersten Beteiligungsschrittes wurden keine Anregungen oder Hinweise zur vorliegenden Planung seitens der Öffentlichkeit hervorgebracht. In der Zeit vom 01.07.2025 bis zum 01.08.2025 fand die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. Im Rahmen der Auslegung gingen ebenfalls keine Stellungnahmen ein.

Die Beteiligung der Behörden wurde ebenfalls in einem zweistufigen Verfahren gem. § 4 BauGB durchgeführt. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.02.2025 bis zum 28.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) verweist für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen relevant sind, ist das Schreiben vom 04.03.2024 zu beachten (AZ. LID.4-L67214-07-2024-0001). Die Hinweise des LBEG werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis der WTD 91 auf mögliche erhöhte Lärmemissionen durch den Erprobungsbetrieb ist in die Begründung aufgenommen worden.

Die Westnetz GmbH, EWE Netz GmbH und die Deutsche Telekom weisen auf ihre vorhandenen Leitungen hin, die zu erhalten sind. Die Leitungen dürfen nicht beschädigt oder anderweitig gefährdet werden. Die einzelnen Hinweise der Versorgungsträger sind in die Begründung aufgenommen worden.

Nach der Überarbeitung und weiteren Detaillierung der Unterlagen wurde vom 01.07.2025 bis zum 01.08.2025 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der erneute Hinweis der WTD 91 auf mögliche Lärmemissionen durch den Erprobungsbetrieb ist in die Planung aufgenommen worden. Der Hinweis der Handwerkskammer auf in Nähe des Plangebietes vorhandene Handwerksbetriebe, wird zur Kenntnis genommen. Durch die Bebauungsplanänderung, durch die lediglich ein bereits bebautes Baugrundstück in ausreichender Entfernung zu den Betrieben überplant wird, werden die Betriebe im Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt. Die Westnetz GmbH, EWE Netz GmbH und die Deutsche Telekom haben Hinweise zu vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen gegeben und wie damit umzugehen ist. Die einzelnen Hinweise der Versorgungsträger sind in die Begründung aufgenommen worden.

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Anlass und Gegenstand der Planung ist ausschließlich die Änderung der Nutzung von einer Verwaltungs-/ Gemeinschaftsnutzung zu einer Wohnnutzung. Die überbaubare Fläche und das Maß der Nutzung werden nicht geändert.

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit bzw. ein anderer Vorhabenstandort kommt daher nicht in Frage.

Aufgestellt:

Stadt Meppen, September 2025

gez. Andrea Büring, Dipl.-Geogr.