



BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96

„Kuhweide“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stadt Meppen
Landkreis Emsland

Öffentliche Auslegung

Juni 2024

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet	3
2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung.....	3
3. Planungskonzept	4
4. Schall- und Immissionsschutz	5
5. Eingriff in Natur und Landschaft, Klimaschutz	6
6. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen, Oberflächenwasser, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung.....	7
7. Altlasten, Rüstungsaltlasten	7
8. Beteiligungsverfahren und Abwägung	8
9. Hinweise	8
10. Städtebauliche Werte	8
11. Verfahrensvermerke.....	9

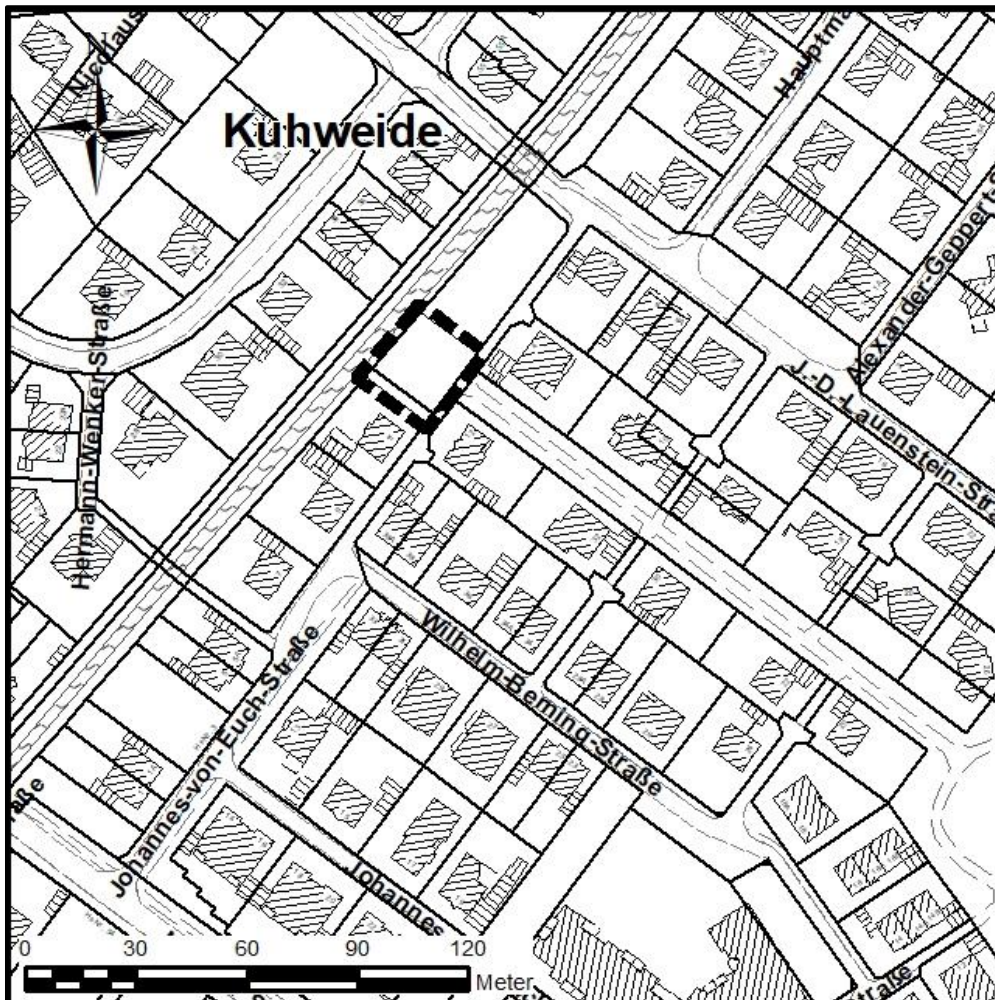
Anlagen:

- Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 96
- Kompensationsflächenpool K052 - Wegeseitenräume Hüntel

1. Plangebiet

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 umfasst einen 581 m² großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 „Kuhweide“ im Meppener Stadtteil Kuhweide westlich der Johannes-von Euch-Straße zwischen der J.-D.-Lauenstein-Straße und der Wilhelm-Berning-Straße.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 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 1:500 verwendet.

2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 96 ist seit dem 31.07.1991 rechtskräftig. Er setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest (siehe Anlage).

Mit der 2. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 96 soll das Baurecht für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf einer bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche 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 96 setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Durch die vorliegende Änderung wird die Art der Nutzung nicht geändert, es wird lediglich das Allgemeine Wohngebiet und die überbaubare Grundstücksfläche erweitert. 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 Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes und die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Änderung der Festsetzungen erfolgt aus den folgenden Gründen: Die bisherige Festsetzung als öffentliche Grünfläche ist in dem Bebauungsplan Nr. 96.2 aufgrund des konischen Verlaufs der Fläche zwischen dem nordwestlich angrenzenden Entwässerungsgraben und dem südöstlich gelegenen Rad- und Fußweg, und der dadurch bedingten unzureichenden Bautiefe erfolgt. Eine Prüfung hat ergeben, dass hier noch ein Einfamilienhaus in ausreichender Bautiefe unter Inanspruchnahme eines Teils des Nachbargrundstücke realisiert werden kann. Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll daher im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden dieses Potential mit der Verlängerung des vorhandenen Baufeldes erschließen. Die städtebaulichen Infrastrukturen wie Straßen, Strom-, Wasser- und Telefonleitungen sind bereits vorhanden. Die Erschließungs- und Folgekosten sind im Vergleich zu Neubauvorhaben am Stadtrand bzw. neu ausgewiesenem Bauland vergleichsweise niedrig. Die Bauherren erhalten eine hohe Wohnqualität in gewachsenen Quartieren und gut erschlossenen Lagen.

Die Erschließung der Baufläche erfolgt über die Verlängerung der Johannes-von Euch-Straße.

Die sonstigen Festsetzungen sind aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und aktualisiert worden. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3, die Geschossflächenzahl auf 0,4 bei einer eingeschossigen, offenen Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und auf max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. Die Traufhöhe wird angepasst auf max.

3,90 m bei einer Sockelhöhe von 0,2 bis 0,5 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes. Im Bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gemäß § 12 BauNVO unzulässig. Vordere Grundstücksgrenze ist bei Eckgrundstücken die Seite des Haupteingangsbereiches. Bei Grundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen müssen Nebenanlagen sowie Garagen und Carports, sofern sie an der Grenze zu diesen seitlichen öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Die Wand zur öffentlichen Verkehrsfläche ist dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je Grundstück ist eine Zufahrt in einer max. Breite von 5,0 m zulässig.

Als örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung sind Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung, zu Einfriedungen und zur Gestaltung der Vorgärten getroffen worden. Für die Hauptgebäude im WA werden symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer bei einer Dachneigung von 35° bis 50° festgesetzt. Dies gilt nicht für Garagen, Gebäude ohne Aufenthaltsräume eingeschossige Anbauten mit nicht mehr als 15 % der Grundfläche des Hauptgebäudes. Als Dacheindeckung sind ebenfalls Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) zulässig. Soweit Grundstückseinfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen sind, sind ausschließlich geschnittene Laubholzhecken, Ziegelmauern oder Holzzäune mit vertikaler Gliederung (Staketzaun) zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 0,60 m nicht unter- und 1,10 m nicht überschreiten. Einfriedungen gegen alle öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen müssen als Laubholzhecken ausgebildet werden. Die sonstigen Randbegrenzungen zu anderen privaten Grundstücksflächen müssen mit standortgerechten Laubgehölzen angelegt werden. Für Einfriedungen gegen alle öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen können transparente Zäune zugelassen werden, wenn sie ausschließlich zum Schutz der Laubholzhecken errichtet werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) sind als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/ oder Folienabdeckungen sowie Kunstrasen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die notwendigen Zuwegungen. Die Zuwegungen zu den Grundstücken dürfen insgesamt eine Breite von max. 5 m nicht überschreiten.

Die beschriebenen Änderungen bzw. Anpassungen fügen sich in das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes Nr. 96 ein und lassen eine an die Umgebung angepasste Bebauung des Grundstückes zu. Weitergehende Festsetzungen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht getroffen.

4. Schall- und Immissionsschutz

Belange des Schall- und Immissionsschutzes werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt.

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. 96 (siehe Anlage) und der vorliegenden 2. Änderung zeigt sich, dass durch die Änderung ein zusätzlicher Eingriff zu erwarten ist:

	Bebauungsplan 96	2. Änderung 96
Gesamtgröße Plangebiet	581 m ²	581 m ²
Allgemeines Wohngebiet	113 m ²	505 m ²
Verkehrsfläche	76 m ²	76 m ²
Öffentliche Grünfläche	392 m ²	0 m ²

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. Da für den Bebauungsplan die BauNVO von 1990 anzuwenden ist, kann die GRZ mit der gemäß §19 Abs. 4 zulässigen Überschreitung von 50 % durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden. Daher kann hier eine maximale GRZ von 0,45 angenommen werden. Das bedeutet, dass 55 % der Fläche gärtnerisch zu nutzen sind. Diese Flächen werden als Hausgarten (PH) mit dem Wertfaktor 1 eingestuft. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird als sonstige Grünanlage (PZ) mit dem Wertfaktor 2 betrachtet. Die Straßenverkehrsfläche (OV) erhält den Wertfaktor 0.

Den Biotoptypen lassen sich demnach folgende Wertfaktoren zuordnen:

Allgemeines Wohngebiet	WF = 0,55
Grünanlage (PZ)	WF = 2
Verkehrsfläche (OV)	WF = 0

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 ergibt sich folgender Flächenwert (Ist-Zustand):

Allgemeines Wohngebiet	113 m ² x WF 0,55 =	62 WE
Öffentliche Grünfläche	392 m ² x WF 0 =	784 WE
Verkehrsfläche (OV)	76 m ² x WF 0 =	0 WE

Der Eingriffsflächenwert beträgt somit **846 WE**.

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

Allgemeines Wohngebiet	505 m ² x WF 0,55 =	0 WE
Verkehrsfläche (OV)	76 m ² x WF 0 =	278 WE

Der Kompensationswert beträgt somit **278 WE**

Gegenüberstellung:

Flächenwert Ist-Zustand (Bebauungsplan Nr. 96)	846 WE
<u>Flächenwert Planungszustand (2. Änderung Bebauungsplan Nr. 96)</u>	<u>278 WE</u>
Differenz:	568 WE

Die Gegenüberstellung der geplanten Nutzungen zeigt, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 im Vergleich zum Bebauungsplanes Nr. 96 ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit mit einem Flächenwert von 568 Werteeinheiten. Durch die Planung wird also ein zusätzlicher Eingriff verursacht, der im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Das Defizit von 568 Werteeinheiten wird durch externe Maßnahmen ausgeglichen. Als Kompensation wird auf den Flächenpool K052 - Wegeseitenräume Hüntel zurückgegriffen. Die Auflistung ist als Anlage beigelegt.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht weitergehend berührt.

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

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 werden Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu berücksichtigen. Das auf den Privatgrundstücken anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser ist richtliniengemäß zu versickern. Die befestigten Außenflächen der Wohnbaugrundstücke sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Fläche selbst oder im unbefestigten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist.

7. Altlasten, Rüstungsaltlasten

Die Fläche des Plangebietes liegt im Meppener Stadtteil Kuhweide. Altlasten sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Beim Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen ist eine Luftbilddauswertung beantragt worden. Die Ergebnisse werden entsprechend berücksichtigt.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

8. Beteiligungsverfahren und Abwägung

Das Beteiligungsverfahren durch Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 02. Juli 2024 bis zum 02. August 2024 statt. Eingehende Anregungen werden geprüft und einer Abwägung unterzogen. Die Abwägungsergebnisse werden anschließend hier dokumentiert.

9. Hinweise

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

10. Städtebauliche Werte

Allgemeine Werte:

Größe des Plangebietes:	581 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	505 m ²	86,9 %
Straßenverkehrsfläche	76 m ²	13,1 %

11. Verfahrensvermerke

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

(Diplomgeograf)

Der Rat der Stadt Meppen hat am _____ die vorstehende Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

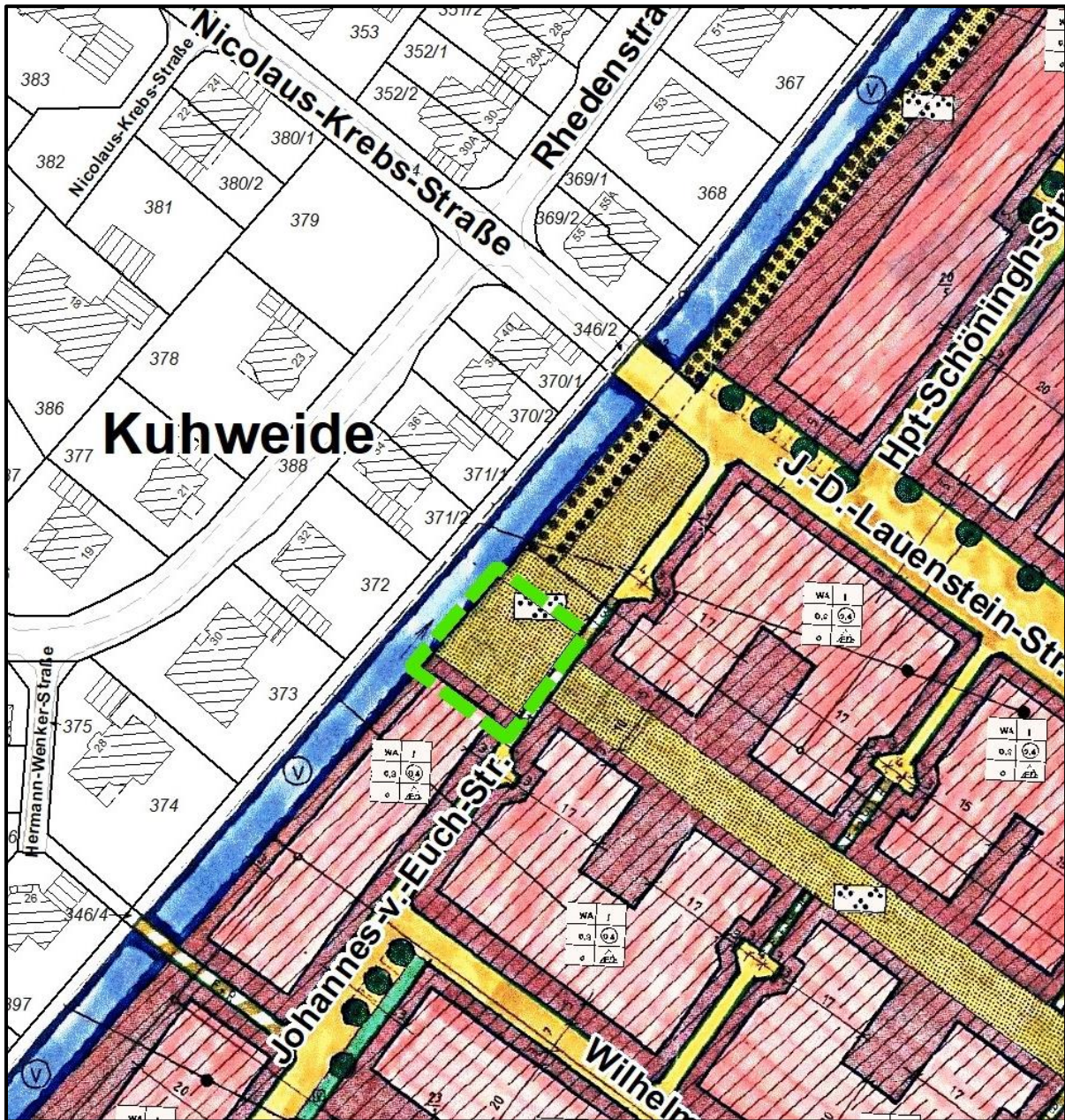
Meppen, den _____

Stadt Meppen

(Bürgermeister)

Anlage

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 96



K052 - Wegeseitenräume Hüntel

1. Allgemeines

Es erfolgt eine Bepflanzung von Wegeseitenräumen innerhalb gering strukturierter Bereiche. Durch lineare Gehölzpflanzungen werden in der Gemarkung Hüntel an anderer Stelle des von einem Eingriff betroffenen Raumes zerstörte Funktionen bzw. Werte des Naturhaushaltes/Landschaftsbildes in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt.

Bei den zur Bepflanzung anstehenden Wegeseitenräumen handelt es sich in der Regel um Ackerflächen, die der Wertstufe 1 zugeordnet werden.

2. Größe des Flächenpools

Für die Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern in den Wegeseitenräumen in der Gemarkung Hüntel steht insgesamt eine Fläche von **960 m²** zur Verfügung.

Für diese Teilflächen kann eine Aufwertung von 2 Wertfaktoren (WF) angerechnet werden.

Daraus resultieren $960 \text{ m}^2 \times 2\text{WF} = 1.920 \text{ WE}$.

Für die Anpflanzungen von Obstbäumen bzw. für die Anlegung von Streuobstwiesen in den Wegeseitenräumen in der Gemarkung Hüntel steht insgesamt eine Fläche von **270 m²** zur Verfügung.

Für diese Teilflächen kann eine Aufwertung von 2 Wertfaktoren (WF) angerechnet werden.

Daraus resultieren $270 \text{ m}^2 \times 2\text{WF} = 540 \text{ WE}$.

Für Sukzession in den Wegeseitenräumen in der Gemarkung Hüntel steht insgesamt eine Fläche von **2.851 m²** zur Verfügung. Davon 1.613 m² für Sukzession mit Einsaat und 1.238 m² aufgrund der zu schmalen Flächen ohne Einsaat.

Für diese Teilflächen kann eine Aufwertung von 1 Wertfaktor (WF) angerechnet werden.

Daraus resultieren $2.851 \text{ m}^2 \times 1\text{WF} = 2.851 \text{ WE}$.

3. In Anspruch genommene Werteinheiten

Durch die folgenden Planungen sind die aufgeführten Werteinheiten angerechnet worden:

lfd. Nr	Planung / Bebauungsplan	angerechnete WE
1.	29.1 „KITA u. Grundschule Versener Straße“	2.851 WE
2.	605.1 „Erw. Industriegebiet Am Kreisforst – Teil II“	960 WE
3.	96 – 2. Änd. „Kuhweide“	586 WE

4. Summen der in Anspruch genommenen und noch verfügbaren Werteinheiten

Gesamtgröße gem. Ziffer 2	5.311 WE
in Anspruch genommen gem. Ziffer 3	4.397 WE
noch verfügbare Werteinheiten	914 WE

Stand: 19.06.2024

Stadt Meppen
Fachbereich Planung
gez. Schoo, B. Eng. Landschaftsentwicklung