

Neuaufstellung Flächennutzungsplan Stadt Meppen

Beteiligung der Öffentlichkeit

Bokeloh, Apeldorn (Kossehof)

25. November 2024, 19:00 Uhr

1 Einführung

- Ziele und Anlass der Neuaufstellung
- Wirkung und rechtlicher Rahmen
- Sachstand Planzeichnung, Begründung, Steckbriefe

2 Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfe

3 Darstellungen in den Ortsteilen

- Übersicht der jeweiligen Potenzialflächen
- FNP-Ausschnitte: Darstellungen im Ortsteil
- Zeit für Anmerkungen und Rückfragen

4 Zeitplanung

- Zeitplan FNP-Verfahren
- Termine und weiteres Vorgehen

1 Einführung

- Ziele und Anlass der Neuaufstellung
- Wirkung und rechtlicher Rahmen
- Sachstand Planzeichnung, Begründung, Steckbriefe

Ziele und Anlass der Neuaufstellung

**Wo wird künftig gewohnt,
wo gearbeitet?**



**Wo braucht es neue Baugebiete?
Welche Potenziale im Bestand
werden genutzt?**



**Wo und wie sollen Natur und
Landschaft erhalten werden?**



**Welche Verkehrs-Trassen
werden gesichert?**



Wirkung und rechtlicher Rahmen

Der FNP ...

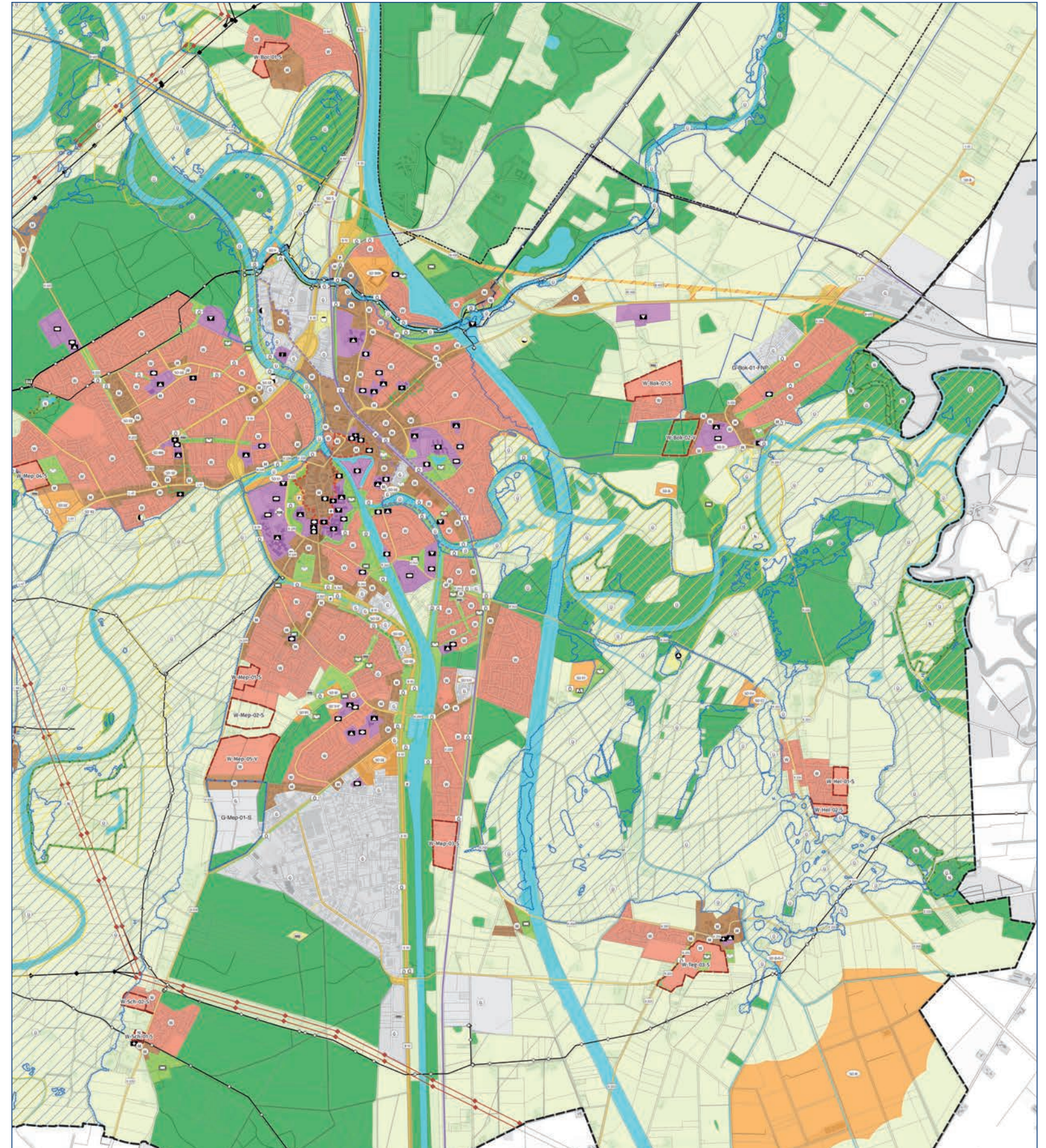
... drückt die langfristigen Vorstellungen zur Entwicklung der Gemeinde aus

... nimmt externe Rahmenbedingungen auf

... ist verwaltungsbindend

... bereitet Verbindliche Bauleitplanung (B-Pläne) vor

... ist für sich genommen gegenüber dem Bürger nicht rechtsverbindlich



Wirkung und rechtlicher Rahmen

Der FNP regelt...

... verwaltungsintern

... Ortsteil-übergreifend

... wo und was gebaut werden darf

... Wohnen

... Gewerbe

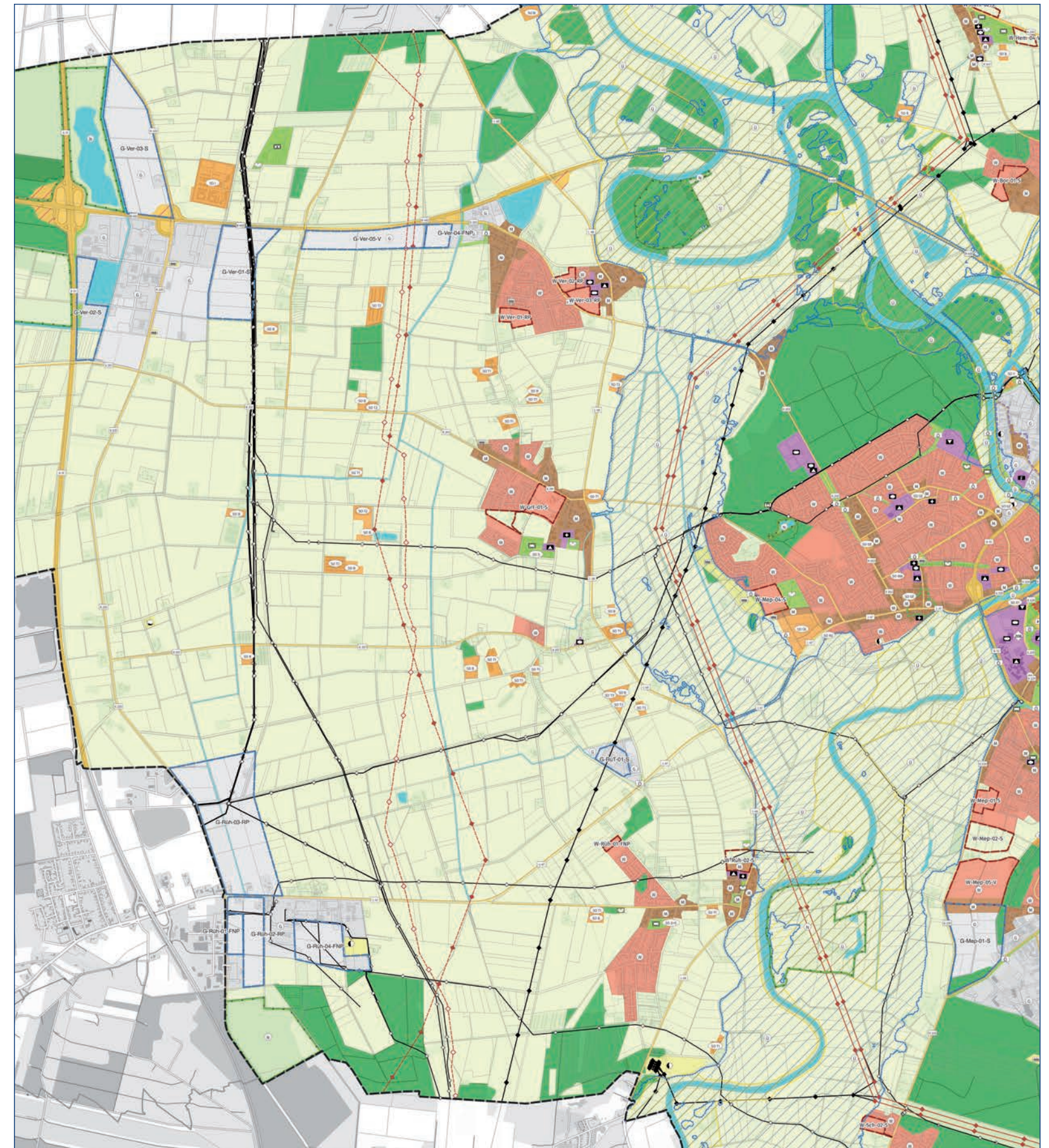
... Grünflächen

... Sondergebiete

... Einzelhandel

... Hauptverkehrsstraßen

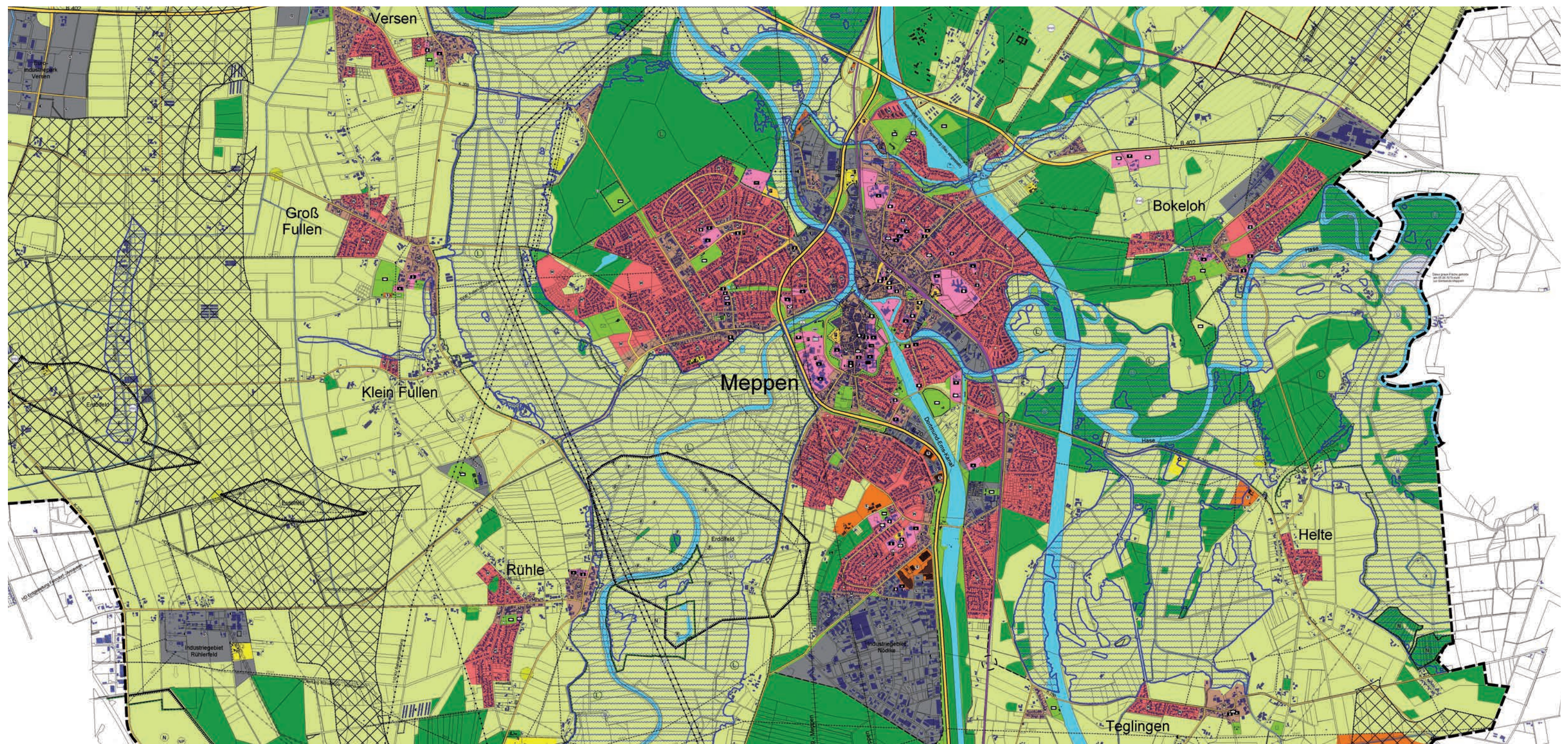
... Infrastrukturen



Ziele und Anlass der Neuaufstellung

Rechtlicher Rahmen und Wirkung des Flächennutzungsplanes (FNP)

Aktueller FNP rechtswirksam seit 1979 mit über 130 Änderungsverfahren
Neubekanntmachung 2008 nach der 96. Änderung



Einordnung Flächennutzungsplanung

- Gibt Ziele und Bedarfe der Regionalplanung vor

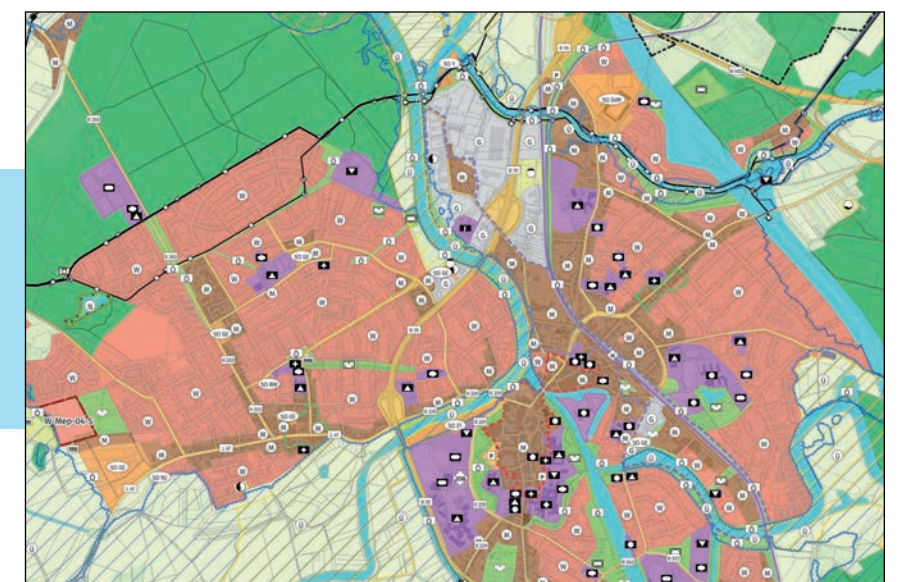
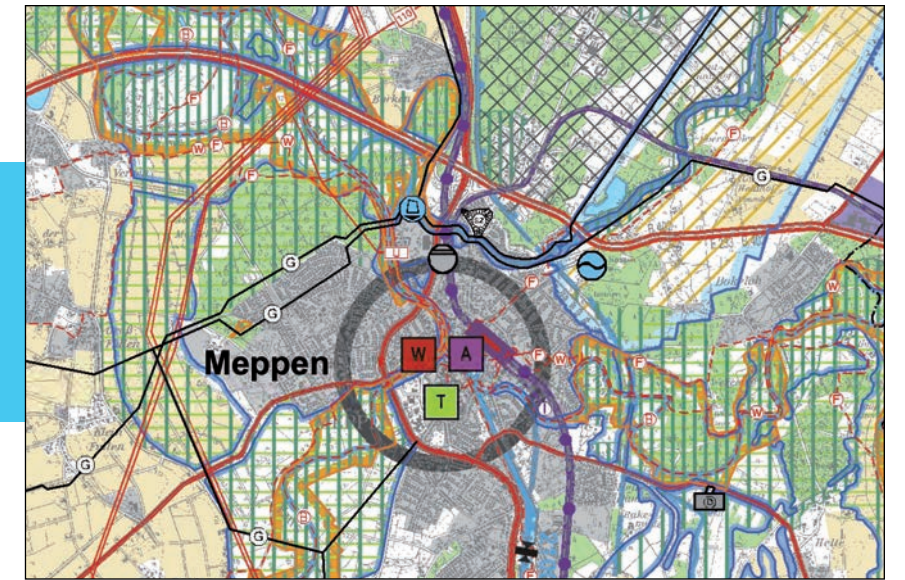
- Ziele der Bodennutzung aus Sicht der Gemeinde
- Verwaltungsbindend
- Vorgaben für B-Pläne
- Schafft kein direktes Baurecht
- Bedarf der Genehmigung der Regionalplanung

- Verbindliches Baurecht (auch gegenüber dem Bürger)

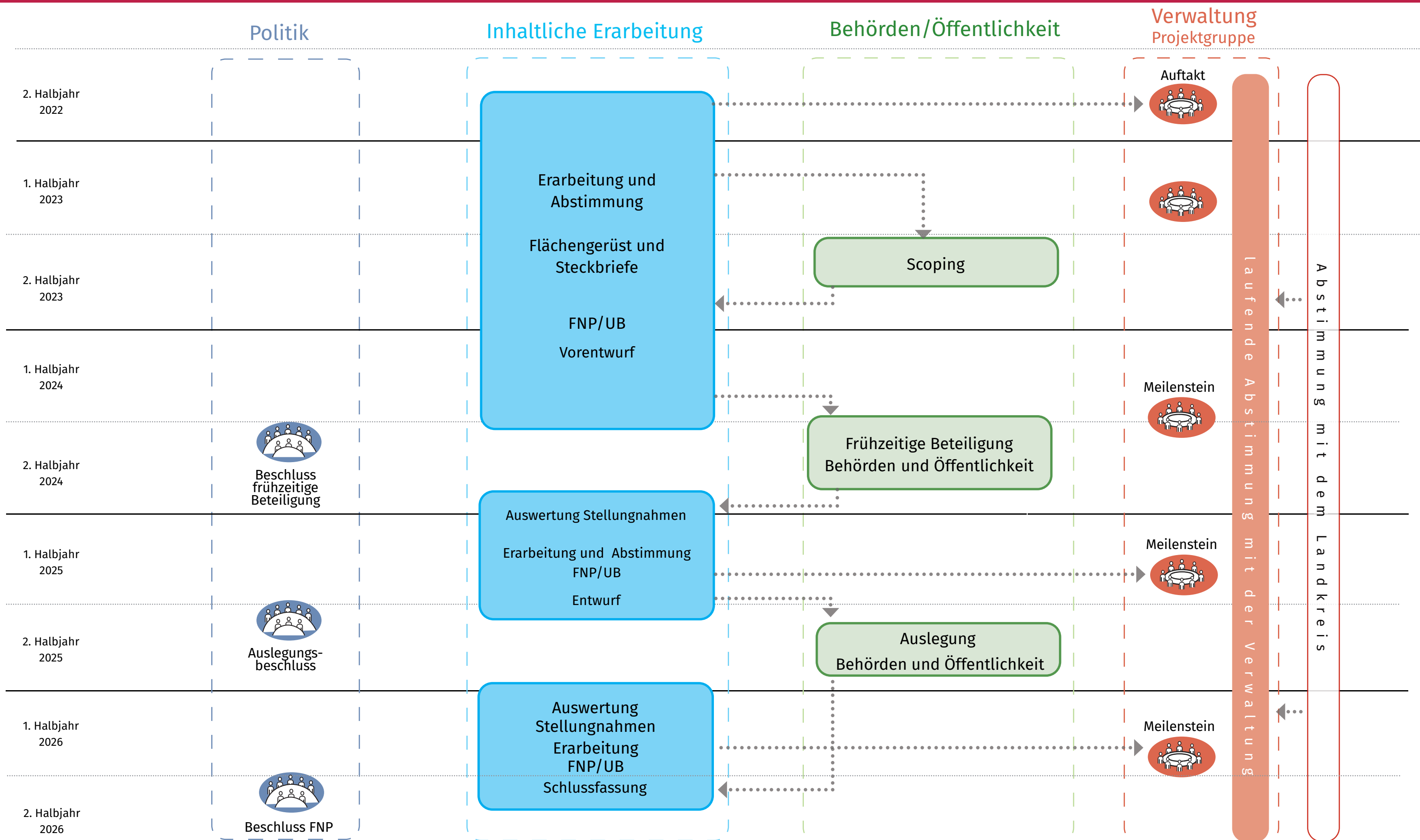
RROP

Flächennutzungsplan

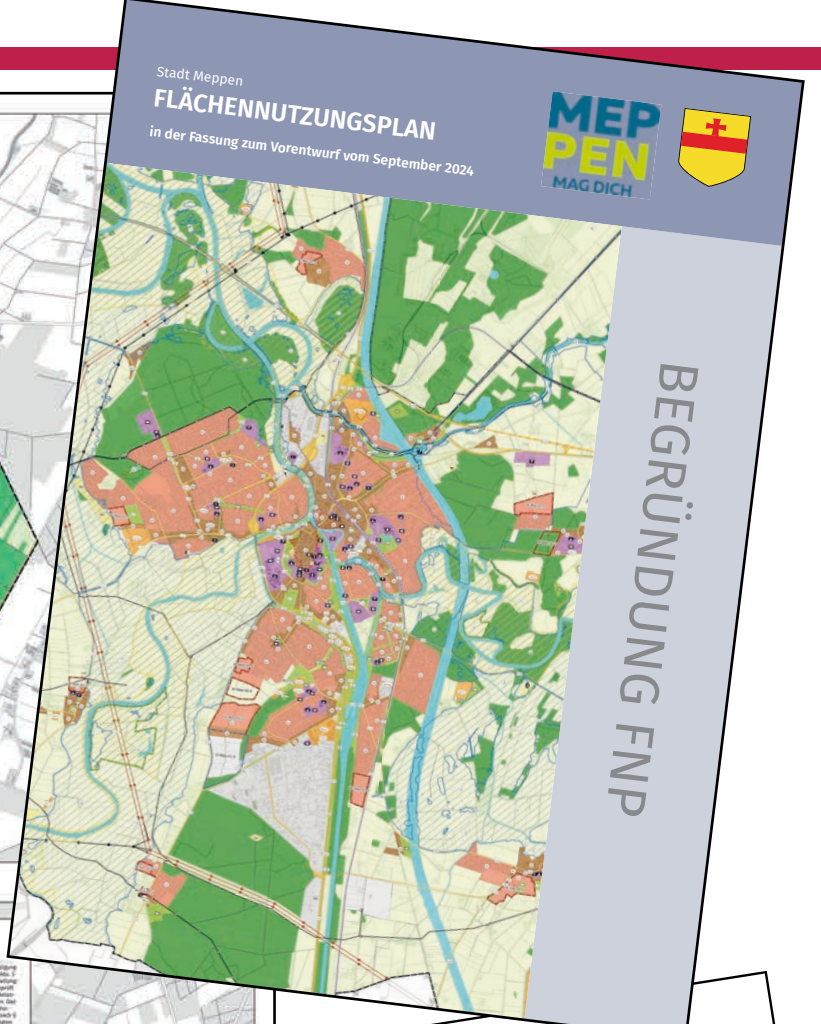
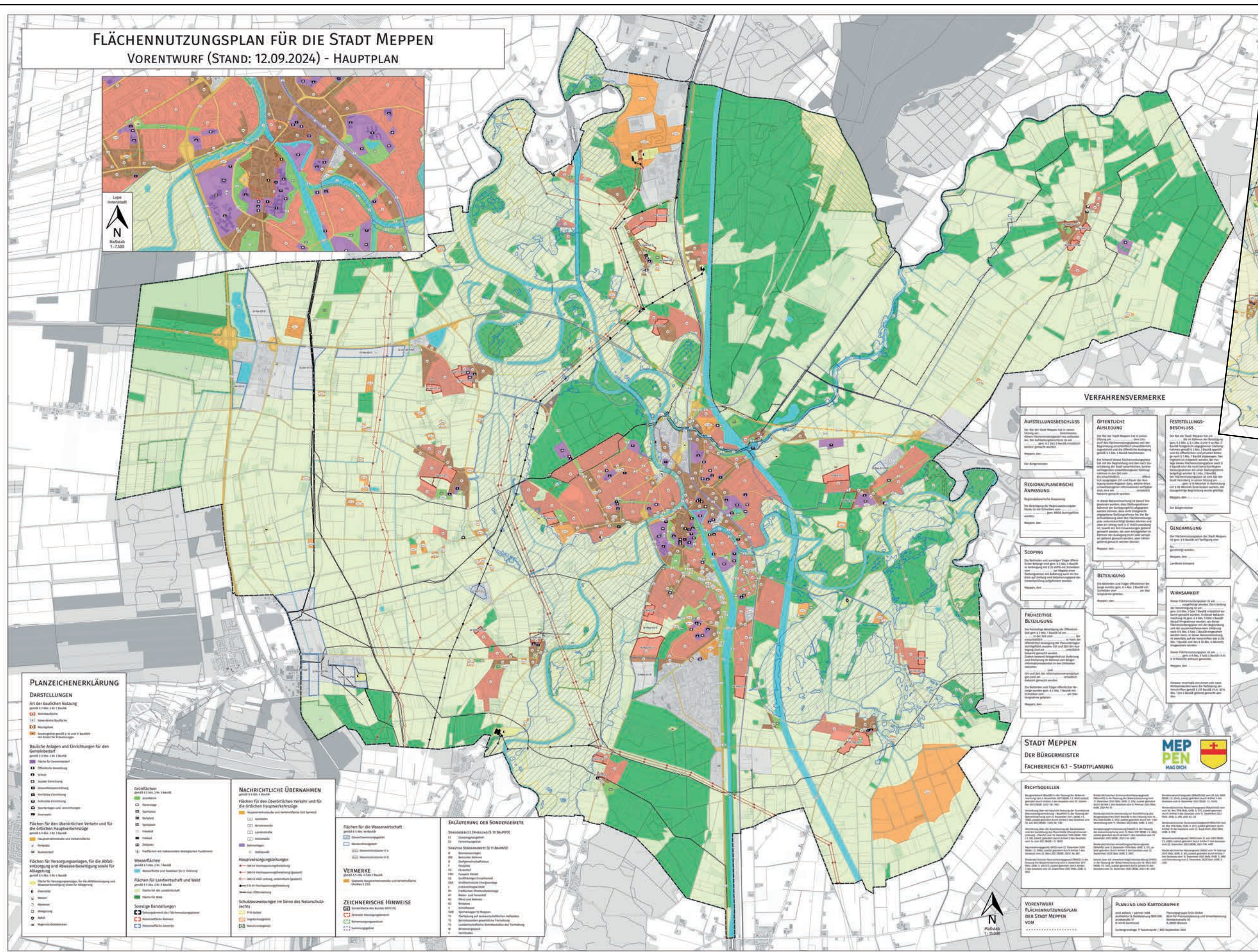
Bebauungsplan



Zeitplanung



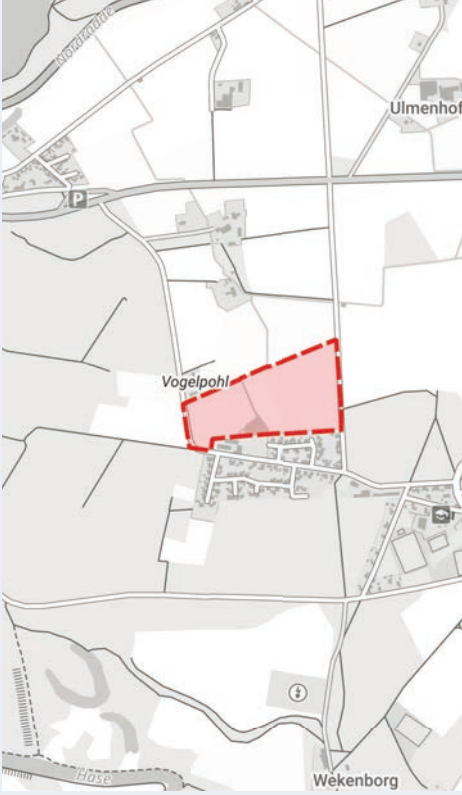
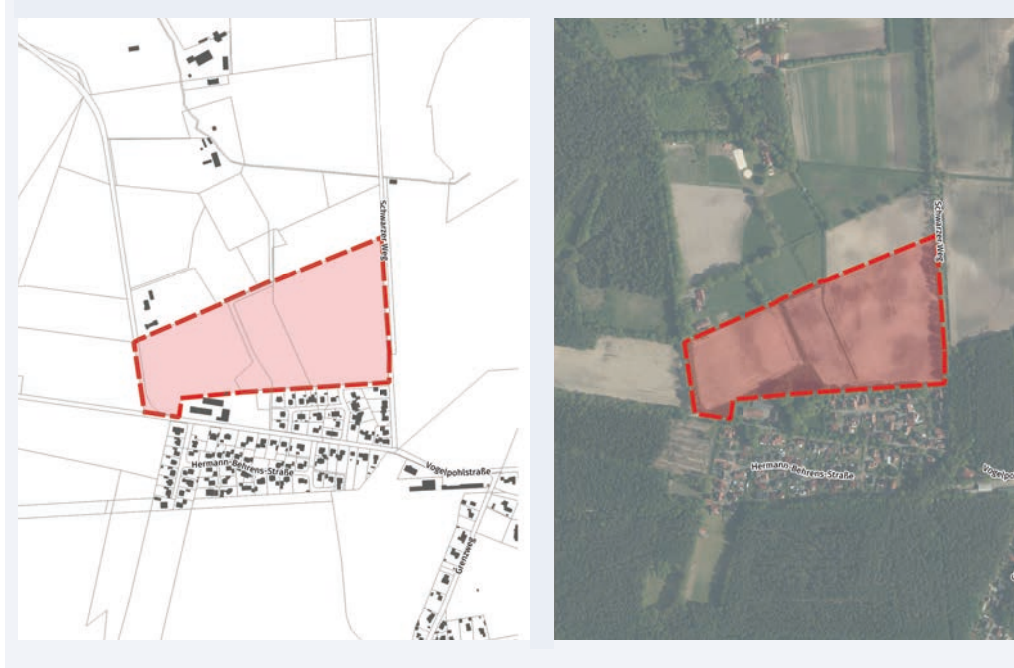
Bestandteile FNP: Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht



Beispiel: Städtebaulicher Steckbrief und Umweltsteckbrief

W-Bok-01-S


Beschreibung/ Daten	
Lage	Bokeloh
Flächengröße	10,1 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker), Gehölze
Umgebung	Forst- und landwirtschaftliche Fläche mit Gebäuden, Wohngebiet, Gehölzstrukturen, Gewässer
Planungsrecht	
RROP	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (auf Grund besonderer Funktion)
FNP	Flächen für die Landwirtschaft
B-Plan	Nein
Landschaftsplan	-

Städtebauliche Betrachtung	Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)	Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	Orange
	Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	Yellow
	Nähe zu Grundschule	≤ 750 m	Green
	Nähe zu weiterführenden Schulen	1.001 bis 2.000 m	Yellow
Infrastruktur (Verkehr)	Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	Green
	Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	Green
	Qualität der ÖPNV-Anbindung	2 Linie(n)	Green
Lage im Gemeindegefüge	Nähe zu SPNV-Anbindung	> 2.000 m	Orange
	Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	Yellow
Abstand zu Emittenten	Gewerbe	> 200 m	Green
	Landwirtschaft	Möglicher Konflikt	Yellow
	Hauptverkehrsstraße	> 200 m	Green
	Sportstätten	> 200 m	Green

Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Insgesamt ist bei Neuinanspruchnahme der Fläche von einem hohen Konfliktpotenzial mit den Umweltschutzgütern auszugehen. Insbesondere sollte im Rahmen des Bebauungsplanes die vorhandenen Wallhecken und die geschützten Biotope (naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer) beachtet werden. Die Fläche liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes und im Umfeld sind eine Straße sowie gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe als potenzielle Emittenten zu beachten (auch Störfallanlagen). Es verbleiben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche, die jedoch lediglich durch einen Verzicht auf die Inanspruchnahme vermieden werden können.	Orange
Ersteinschätzung	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung bedingt geeignet . Dies liegt u.a. daran, dass sich Teile von ihr in einem Wasservorranggebiet (WVG) befinden. Darüber hinaus ist im Falle einer Siedlungsflächenentwicklung auf einen entsprechende Waldabstand (mind. 30 m) sowie das vorhandene Gewässer auf der Fläche Rücksicht zu nehmen. Die Nähe zu bestehenden Emittenten ist im Rahmen des weiteren Verfahrens / im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens näher zu prüfen.	Yellow

1.2 W-Bok-01-S

Potenzialfläche W-Bok-01-S	
Allgemeine Angaben	Lage im Raum (Kartenausschnitt Luftbild)
Größe	
10,1 ha	
Status FNP alt	
Flächen für die Landwirtschaft	
Status FNP Neu	
Wohnbaufläche	
Status RROP	
Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktion)	
Status LROP	
--	
Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen Hohes Konfliktpotenzial	
Schutzgutübergreifend ist insgesamt ein hohes Konfliktpotenzial zu erwarten. Als kritisch ist vor allem die kleinflächige Beanspruchung von geschützten Biotopen (naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer) und geschützten Landschaftsbestandteilen (Wallhecke) zu bewerten. Weiterhin sind Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet (Weitere Schutzzone) nicht auszuschließen. Auf der nachfolgenden Ebene lässt sich durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vielfach eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreichen. Die Auswirkungen auf die Schutzbelange Boden und Fläche sind in der Regel kaum zu minimieren.	
Hinweise für die weitere Planung	
Die Wallhecke sollte aus Bebauungsplanungen ausgeschlossen werden bzw. als zu erhalten festgesetzt werden. Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass die Fläche durch die angrenzende Straße und die Nähe zu Störfallanlagen oder Industrieanlagen sowie landwirtschaftlichen Betrieben vorbelastet ist.	
Standortbezogene Schutzgutanalyse	
Schutzgut Flora, Fauna, Biodiversität	
Bestand / Bewertung Ist-Zustand	Auswirkungen / Prognose
<ul style="list-style-type: none"> Naturschutzrechtlicher Schutzstatus, Schutzwürdigkeit der Fläche und der Umgebung (1.000 m-Radius um großflächige Gebiete) <ul style="list-style-type: none"> Keine Naturschutzgebiete Landschaftsschutzgebiete: LSG Natura 2000-Untere Haseniederung ca. 715 m südlich FFH-Gebiete: FFH-Gebiet Untere Haseniederung ca. 715 m südlich Keine Vogelschutzgebiete Keine Naturparke Keine Naturdenkmäler 	<p>Es sind keine erheblichen Konflikte mit den Erhaltungs- und Entwicklungszielen der Schutzgebiete absehbar.</p> <p>Die Inanspruchnahme der Fläche wird zu einem geringfügigen Verlust geschützter Biotope gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG sowie geschützter Landschaftsbestandteile gemäß § 22 Abs. 3 NNatSchG führen.</p> <p>Der Verlust der umfangreichen Offenlandbiotope (> Verdopplung der angrenzenden</p>

planungsgruppe grün

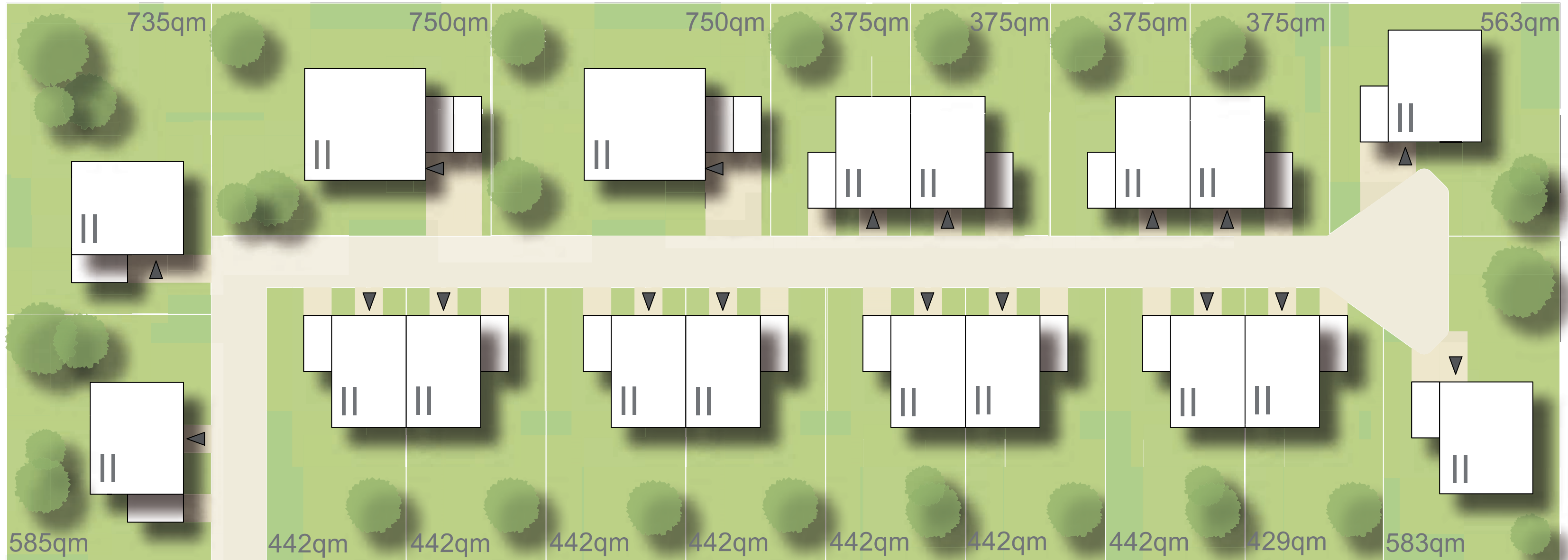
2 Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfe

2.2 Wohnbauflächenbedarf

	Geringe Zuwanderung	Moderate Zuwanderung	Hohe Zuwanderung
Einwohner 2040 (2022: 36.117)	35.957	37.327	39.237
Wachstum 2022-2040	-160 (-0,4%)	+1.210 (+3,4%)	+3.120 (+8,6%)
Gesamtwohnraumbedarf	1.323 WE	1.859 WE	2.605 WE
Abzug der geplanten Bauvorhaben	- 435 WE		
Gesamtwohnraumbedarf	888 WE	1.424 WE	2.170 WE
Annahme bauliche Dichte	Wohnbauflächenbedarfe in ha		
dichte Bebauung (30 WE/ha)	29,6	47,5	72,3
mitteldichte Bebauung (24 WE/ha)	37,0	59,3	90,4
aufgelockerte Bebauung (18 WE/ha)	49,3	79,1	120,6
Abzug Reserveflächen	- 10,6		
dichte Bebauung (30 WE/ha)	19,0	36,9	61,7
mitteldichte Bebauung (24 WE/ha)	26,4	48,7	79,8
aufgelockerte Bebauung (18 WE/ha)	38,7	68,5	110,0

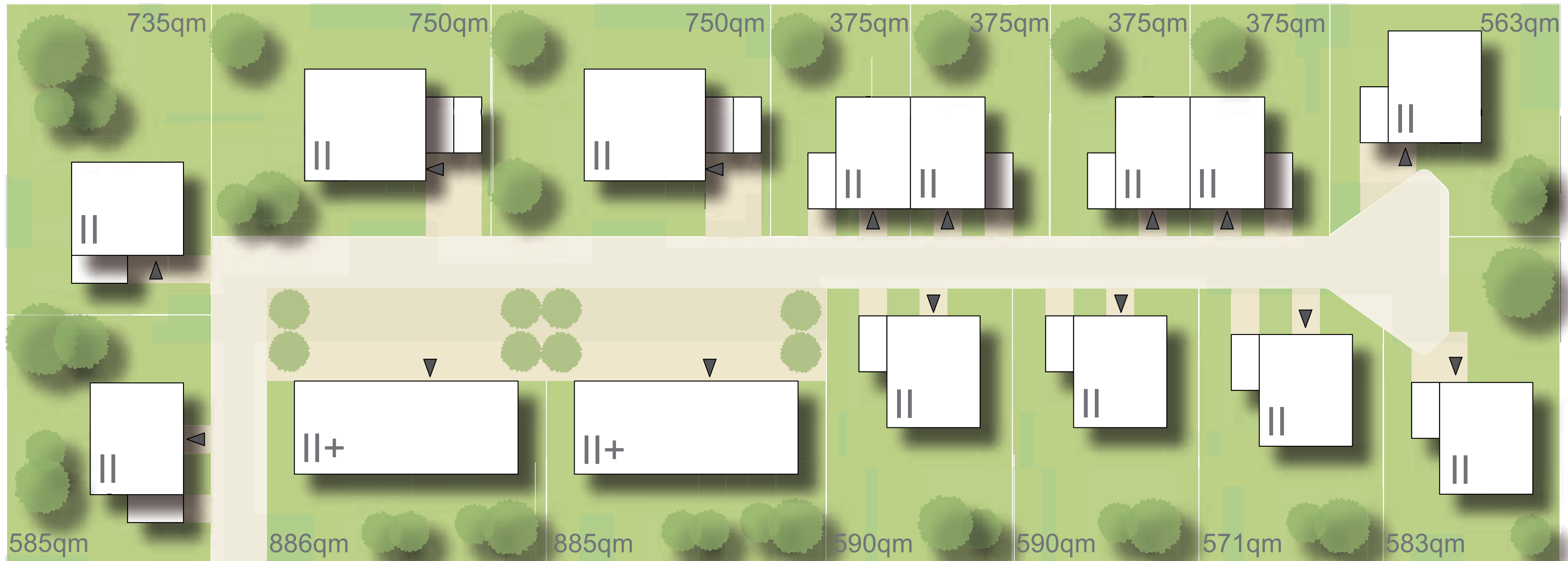
19 bis 110 ha Wohnbauflächenbedarf
von Zuwanderung und Dichte abhängig

Exemplarisch: Nutzung von einem ha



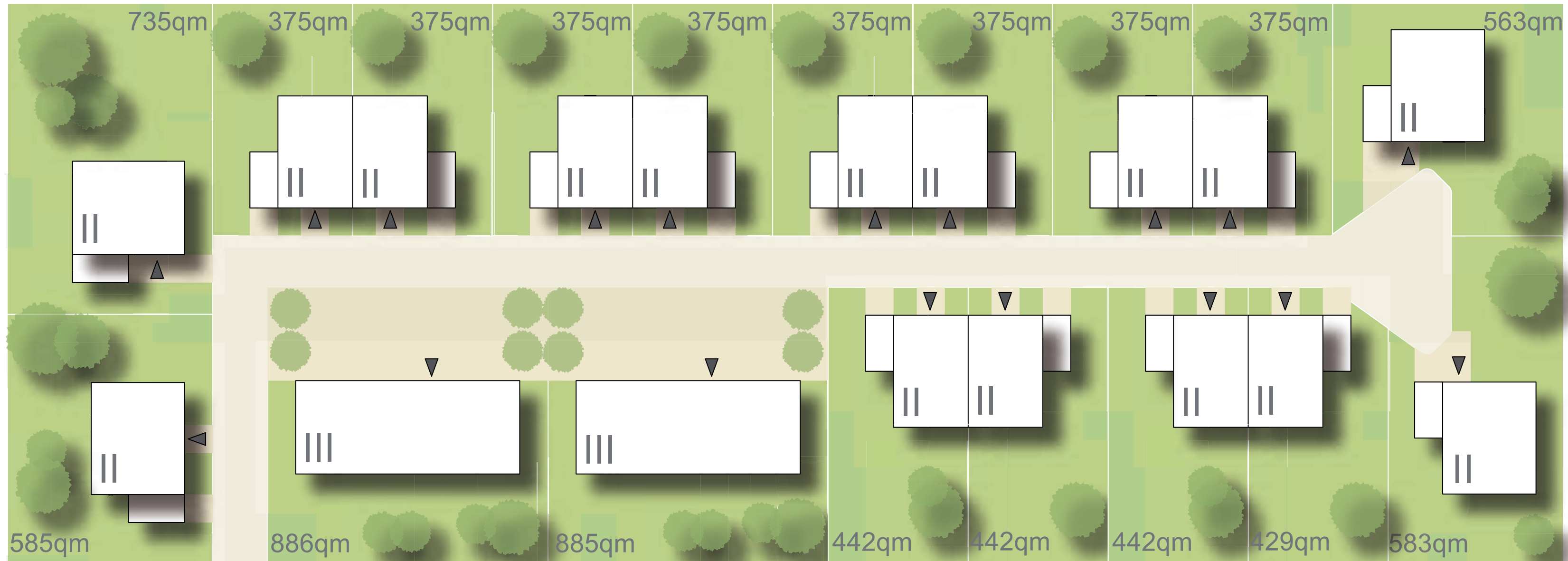
6 WE in 6 Einfamilienhäusern + 12 WE in 12 Doppelhaushälften = **18 WE**

Exemplarisch: Nutzung von einem ha



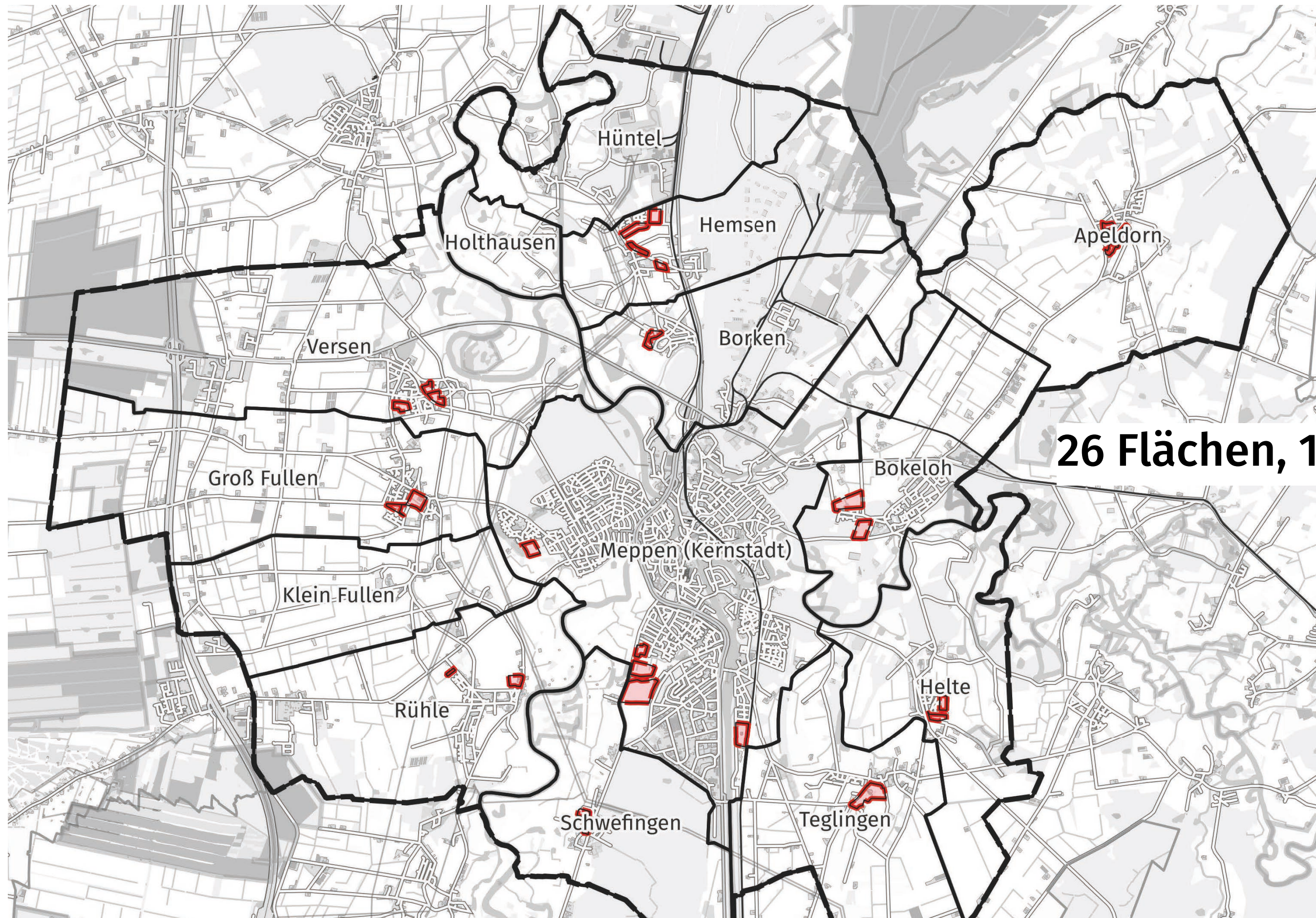
9 WE in 9 Einfamilienhäusern + 4 WE in 4 Doppelhaushälften + 11 WE in
2 Mehrfamilienhäusern = **24 WE**

Exemplarisch: Nutzung von einem ha



4 WE in 4 Einfamilienhäuser + 12 WE in 12 Doppelhaushälften + 14 WE in
2 Mehrfamilienhäuser = **30 Wohneinheiten**

Übersicht Potenzialflächen Wohnen



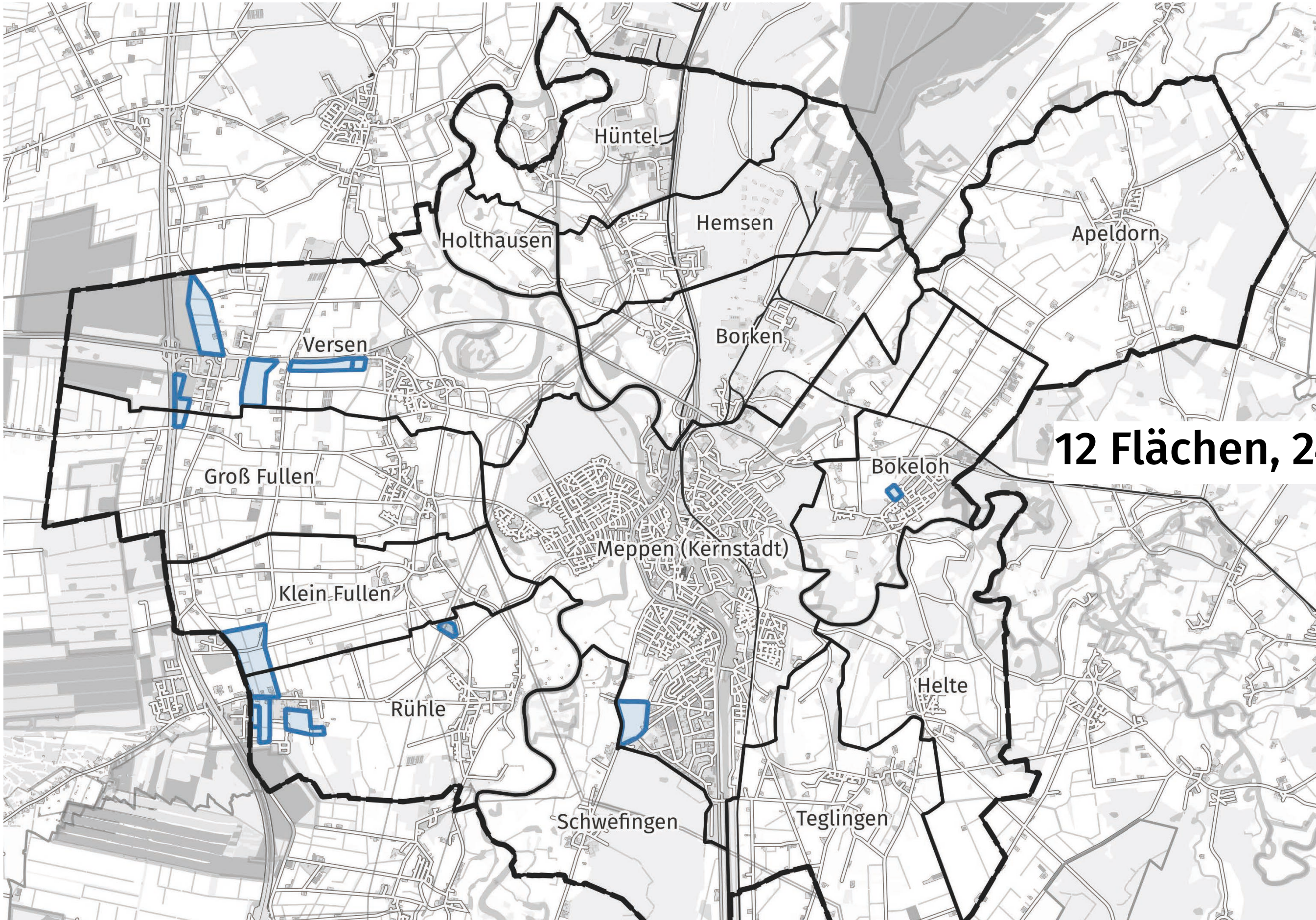
2.1 Bedarfsprognose Gewerbe

Grundkennziffern	
Ergebnisse des GIFPRO-Modells (Zieljahr 2040)	
Flächenkennziffer 150 qm	33,8 ha
Flächenkennziffer 250 qm	56,4 ha
Flächenkennziffer 350 qm	78,9 ha
Fortschreibung der tatsächlichen Flächenveräußerungen gewerblicher Bauflächen (Zieljahr 2040)	
Wachstum von 2,5 ha pro Jahr	54,0 ha
Wachstum von 3,0 ha pro Jahr	64,8 ha
Wachstum von 3,5 ha pro Jahr	75,6 ha
Wachstum von 4,0 ha pro Jahr	86,4 ha

Aktuell keine Reserveflächen
> langfristige Reserven als
Potenzialflächen geprüft

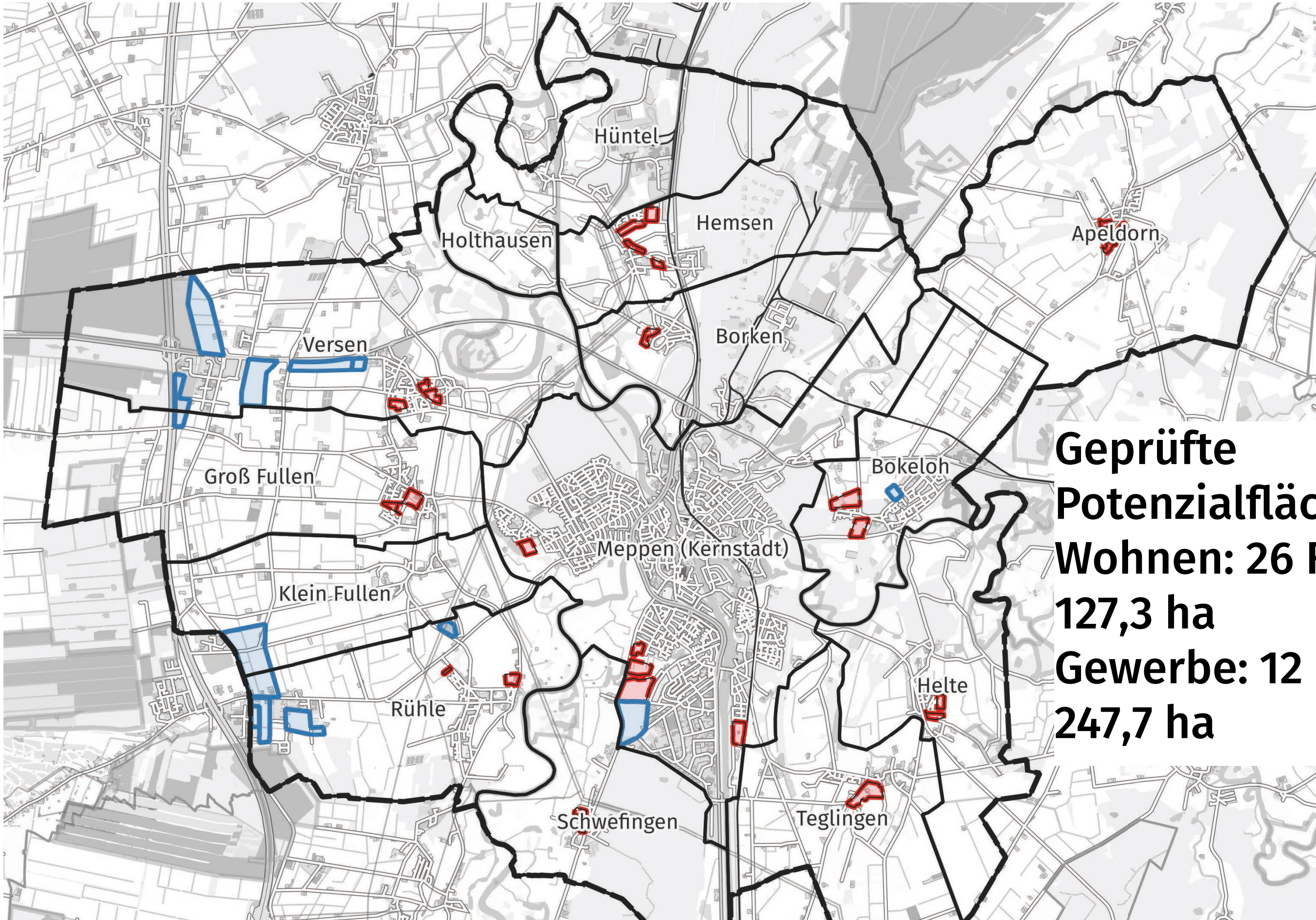
33,8 bis 86,4 ha Gewerbeflächenbedarf
realistisch rund **75 ha**

Übersicht Potenzialflächen Gewerbe



12 Flächen, 247,7 ha

Übersicht Potenzialflächen Wohnen und Gewerbe



**Geprüfte
Potenzialflächen:
Wohnen: 26 Flächen,
127,3 ha
Gewerbe: 12 Flächen,
247,7 ha**

3 Darstellungen in den Ortsteilen

- Potenzialflächen in den Ortsteilen
- FNP-Ausschnitte: Darstellungen in den Ortsteilen
- Zeit für Rückfragen und Anmerkungen

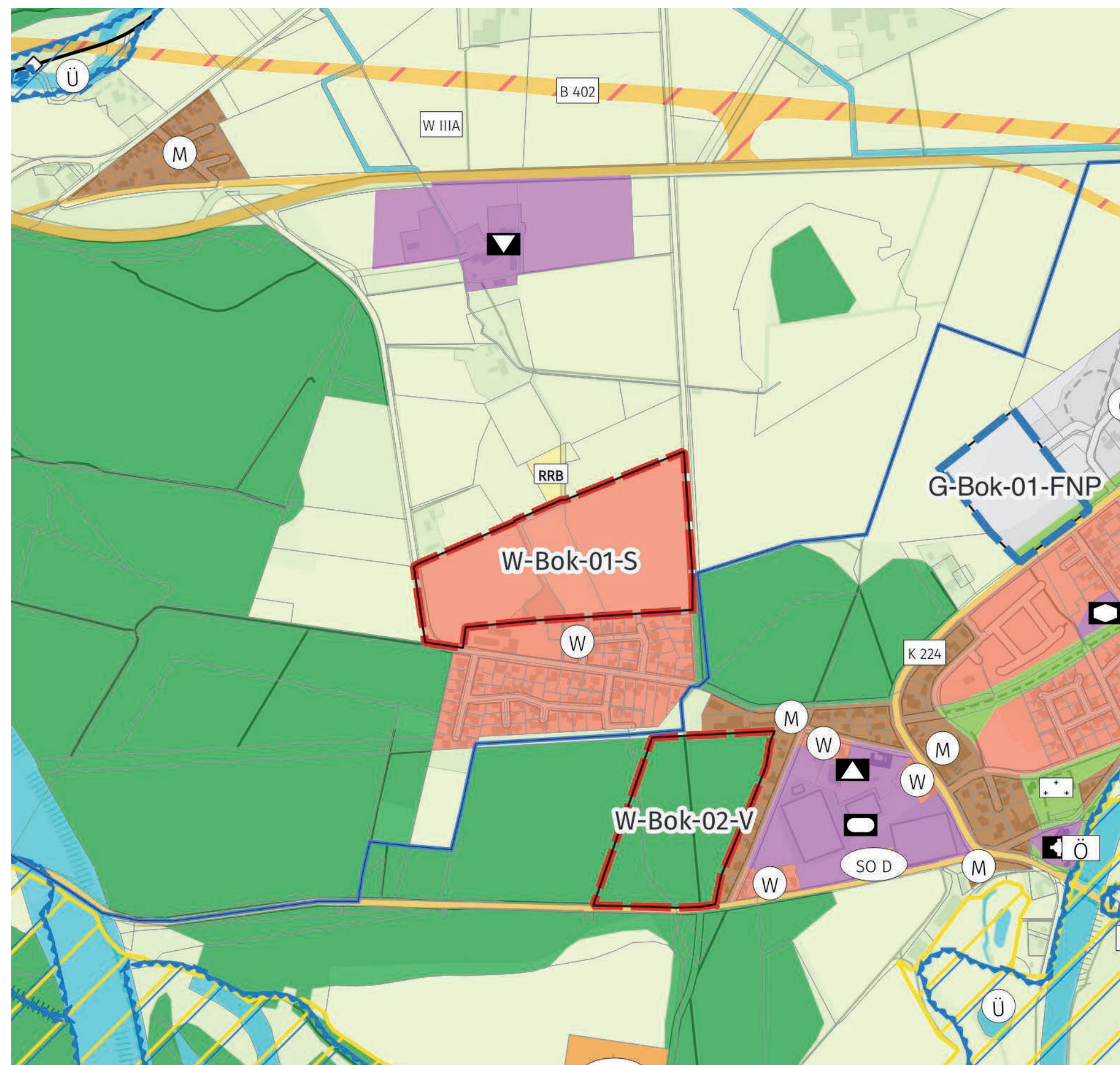


Darstellungen in den Ortsteilen: Bokeloh, Apeldorn



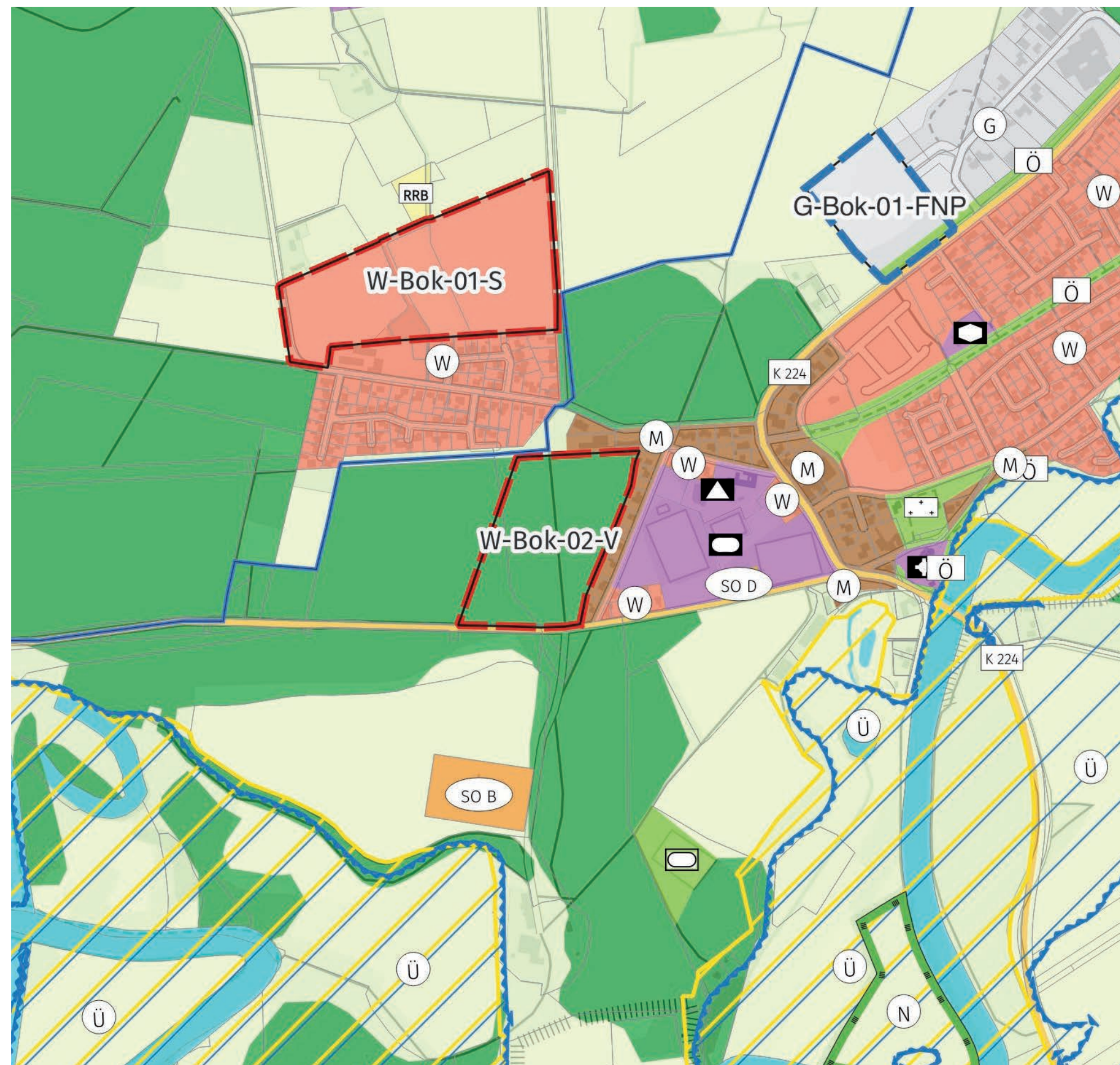
Darstellungen in den Ortsteilen: Bokeloh

W-Bok-01-S



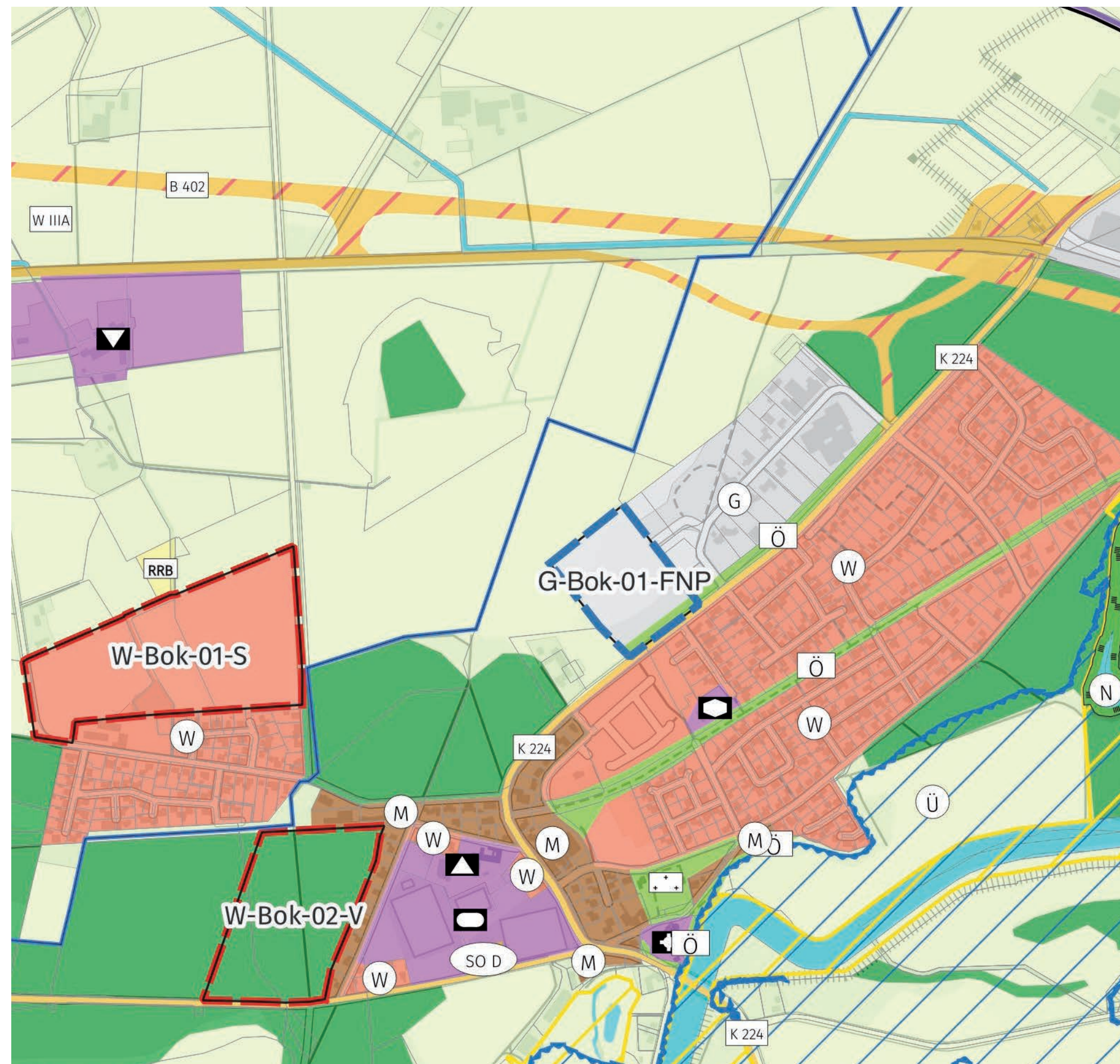
Kartengrundlage:
LGLN 2024 (Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

W-Bok-02-V

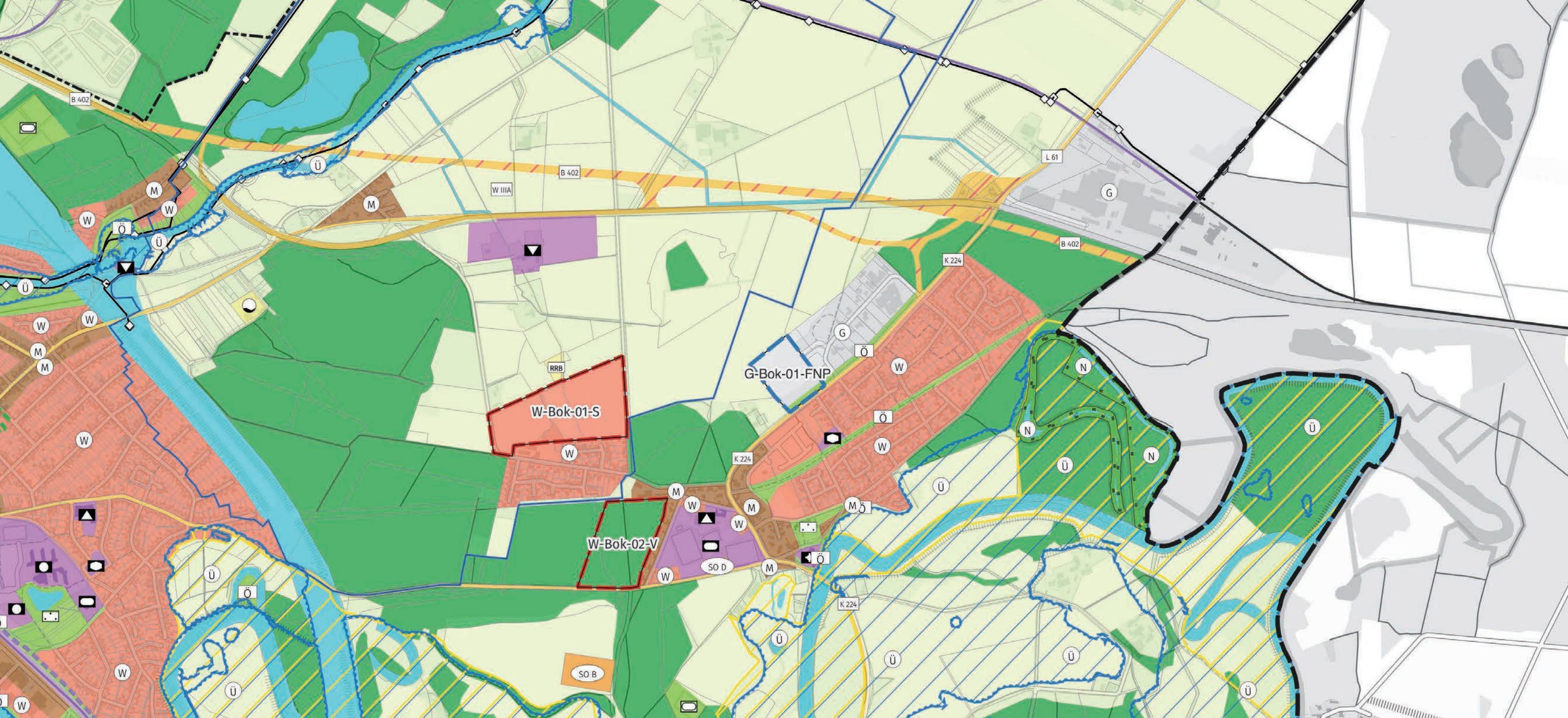


Kartengrundlage:
LGLN 2024 (Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

G-Bok-01-FNP



Kartengrundlage:
LGLN 2024 (Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

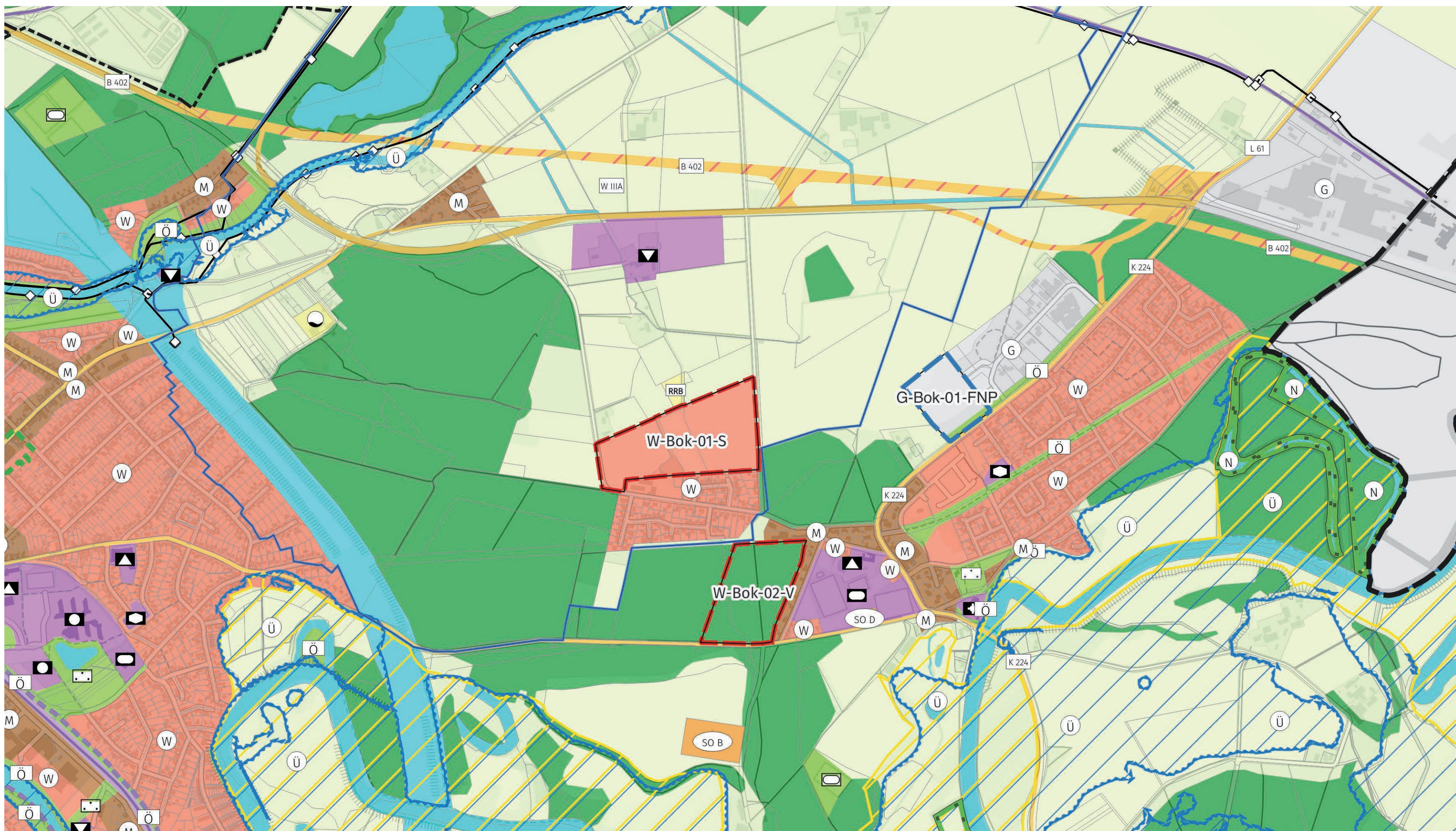


Rückfragen?

Potenzialflächen Wohnen		Potenzialflächen Wohnen	
G-Bok-01-S	10,1 ha	W-Bok-01-FNP	3,6 ha
G-Bok-02-V	(6,7 ha)		
Gesamt	10,1 ha	Gesamt	3,6 ha

Ortsteil Bokeloh

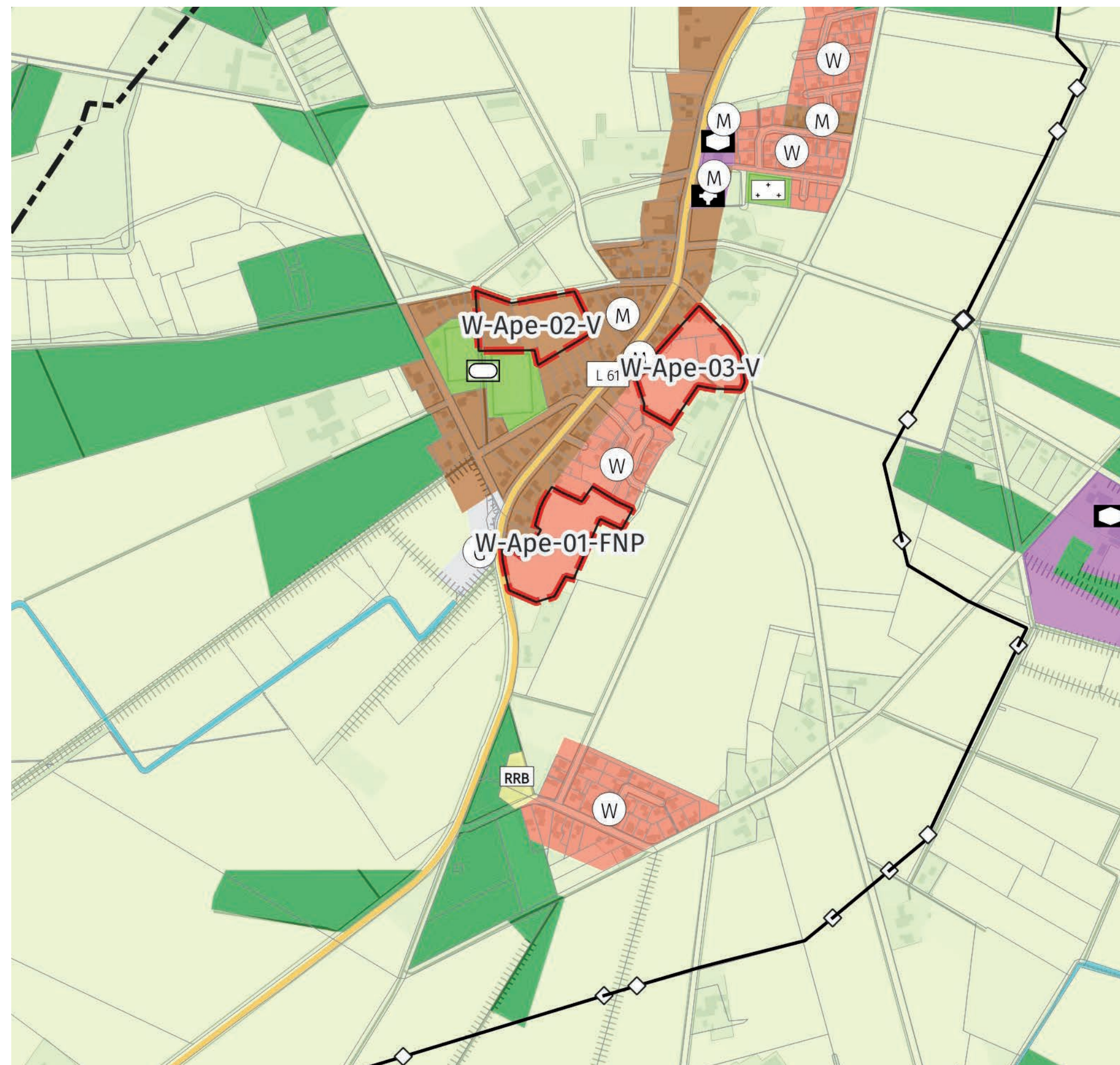
FNP Vorentwurf (Übersicht)





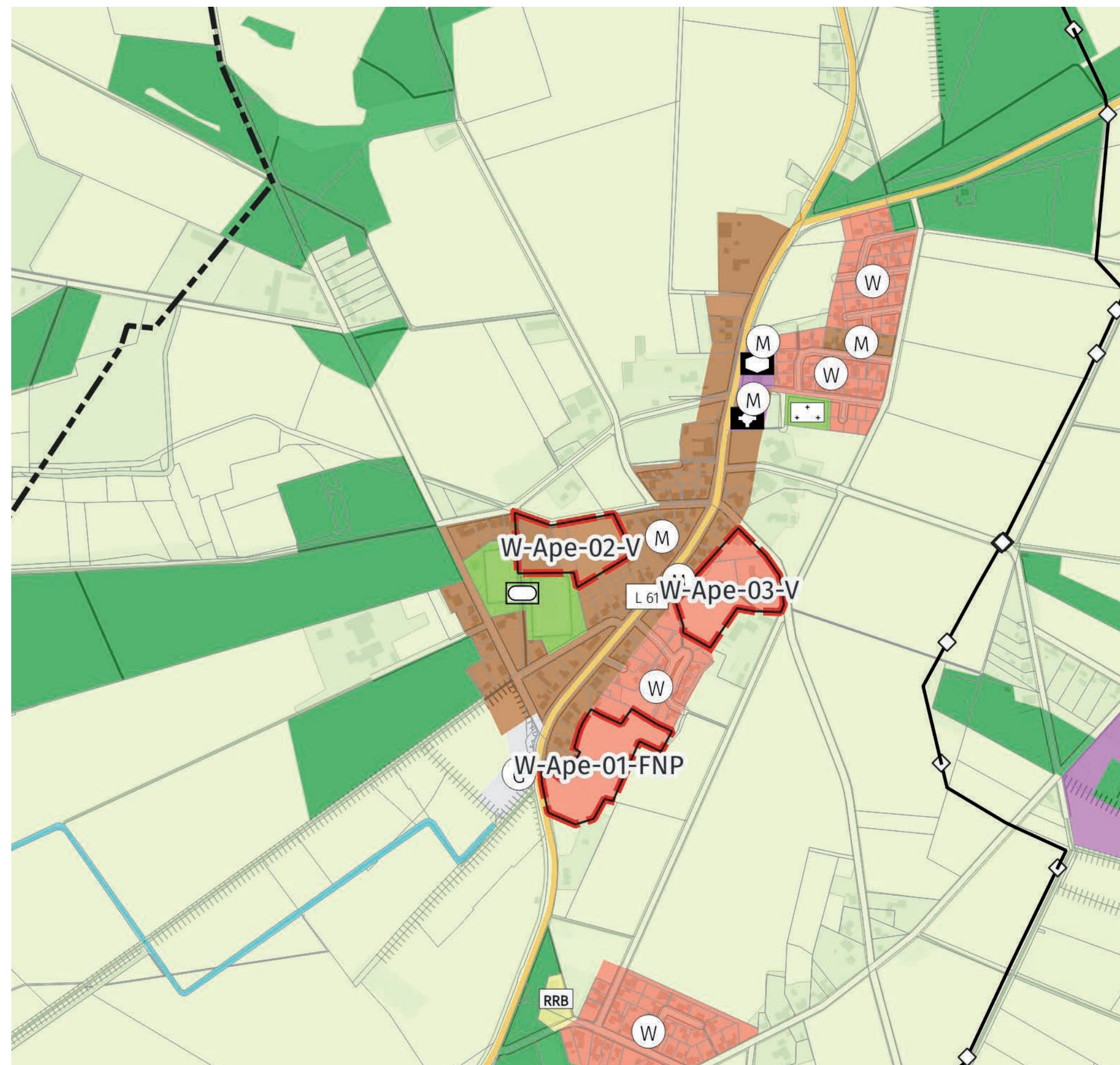
Darstellungen in den Ortsteilen: Apeldorn

W-Ape-01-FNP



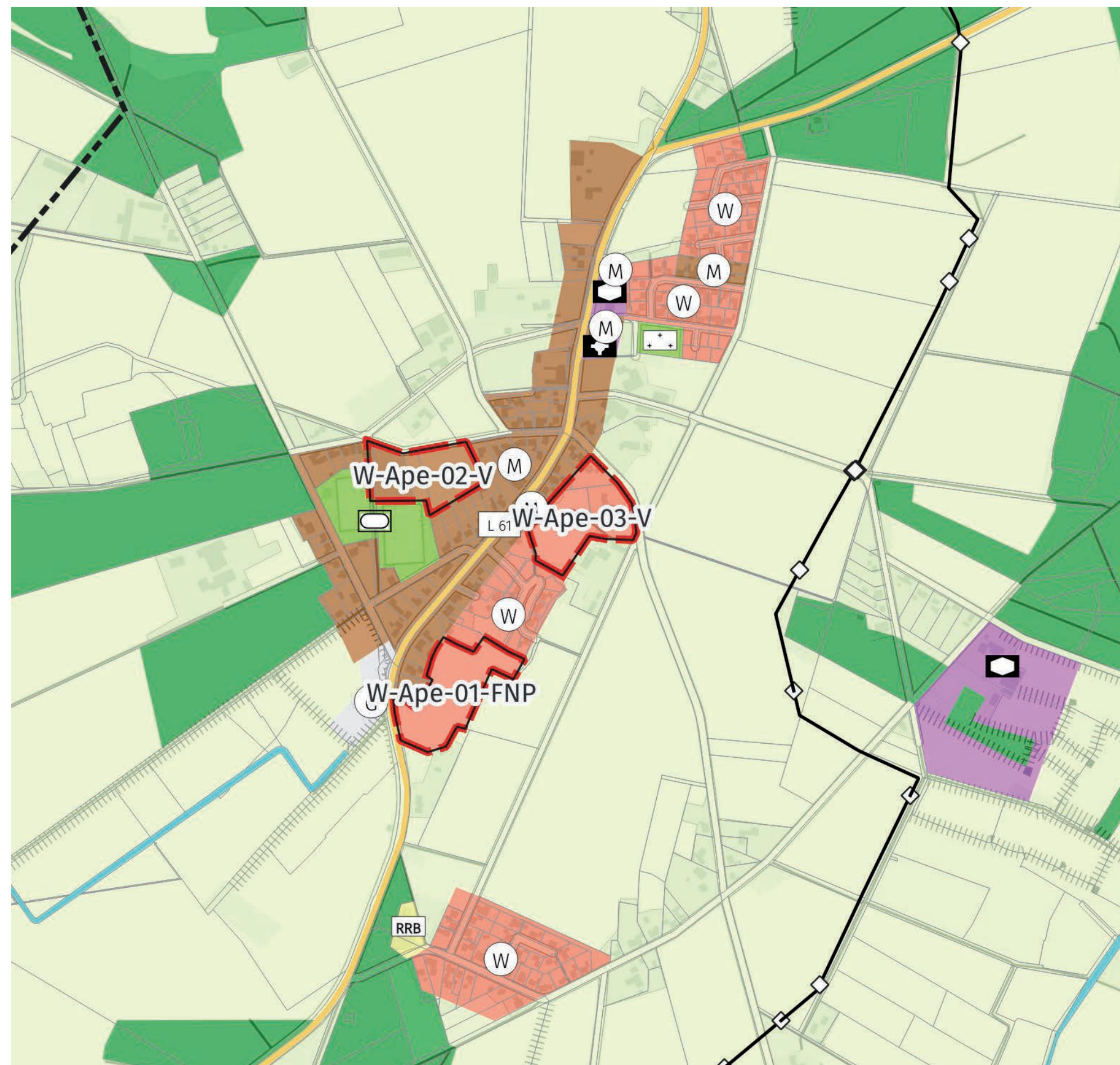
Kartengrundlage:
LGLN 2024 (Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

W-Ape-02-V



Kartengrundlage:
LGLN 2024 (Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

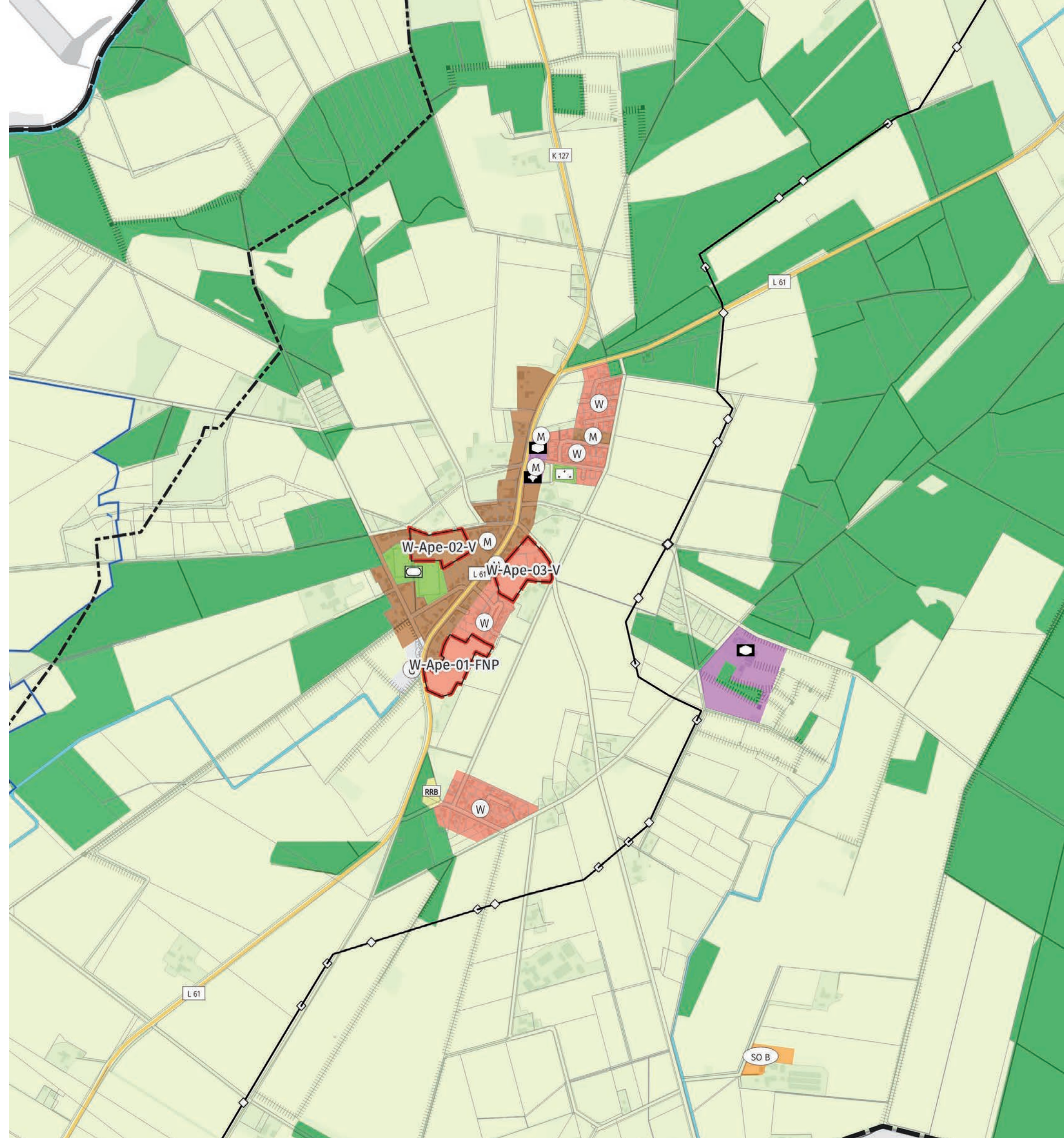
W-Ape-03-V



Kartengrundlage:
LGLN 2024 (Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

Rückfragen?

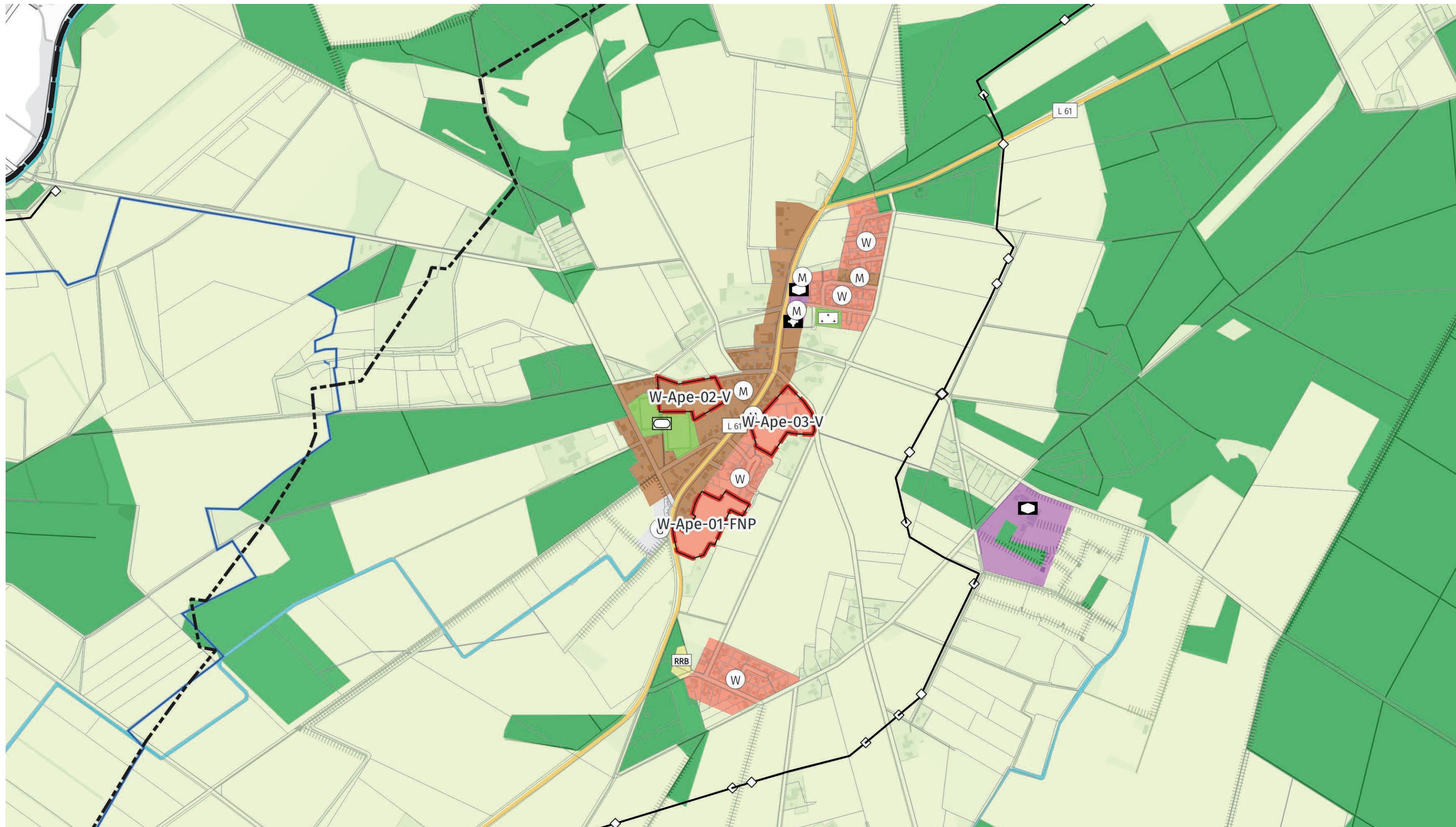
Ortsteil Apeldorn



Potenzialflächen Wohnen

W-Ape-01-FNP	2,3 ha
W-Ape-02-V	1,9 ha
W-Ape-03-V	2,2 ha
Gesamt	6,4 ha

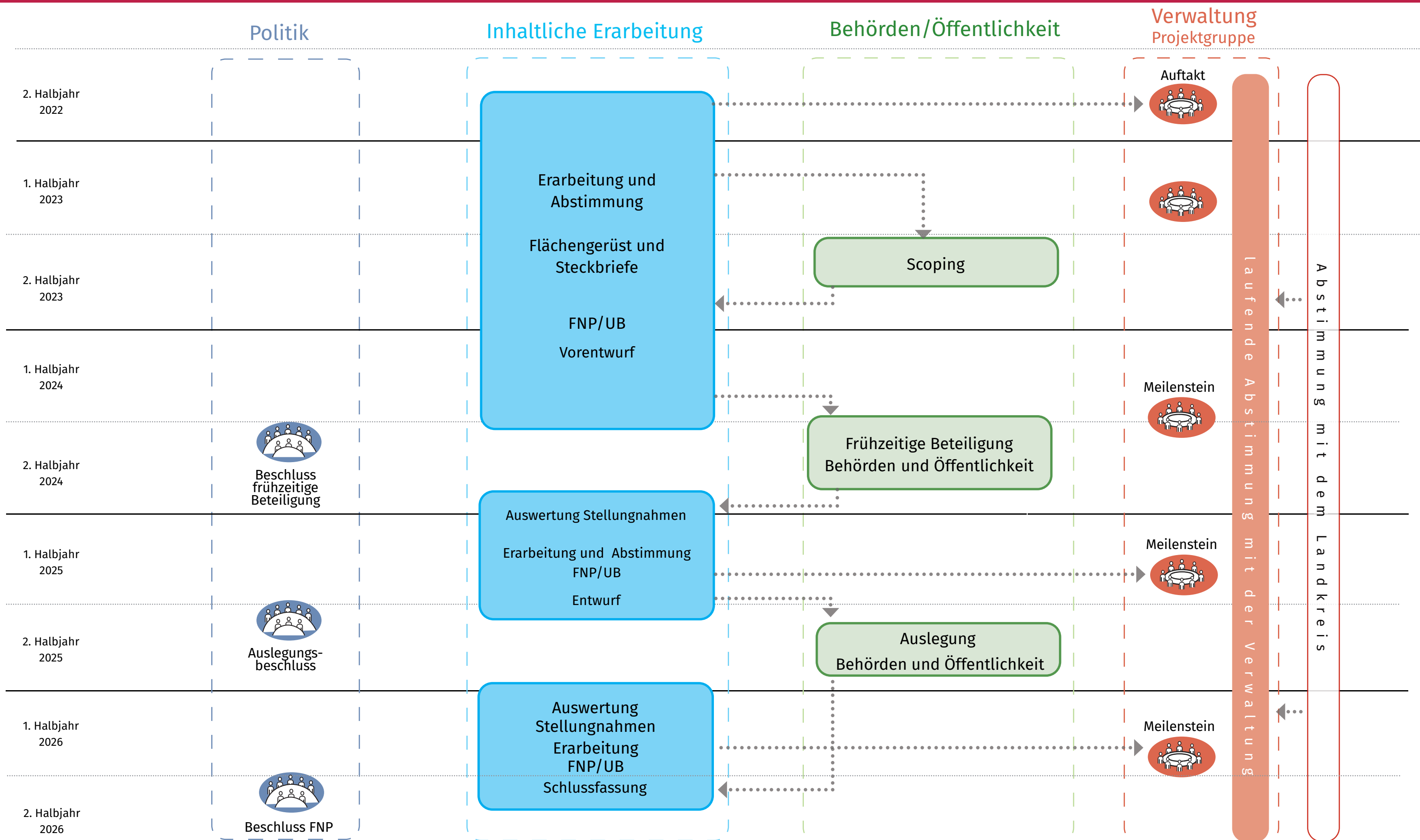
FNP Vorentwurf (Übersicht)



4 Zeitplanung und Sonstiges

- Zeitplan FNP-Verfahren
- Termine und weiteres Vorgehen

Zeitplanung



Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange: 8 Wochen Auslegung

Beteiligung in den Ortsteilen:

- | | |
|---------------------|---|
| 4. November | Versen, Groß Fullen, Klein Fullen, Rühle
(Dorfgemeinschaftshaus Rühle) |
| 12. November | Meppen Kernstadt (Ratssaal) |
| 13. November | Borken, Hemsen, Hüntel, Holthausen
(Gemeindehaus Hemsen) |
| 20. November | Teglingen, Helte, Schwefingen
(Heimathaus Teglingen) |
| 25. November | Bokeloh, Apeldorn (Kossehof) |

Weiteres Vorgehen

- Start des **formellen Verfahrens am 04.11.2024**
- Veröffentlichung der Unterlagen unter **www.meppen.de/neuaufstellung-flaechennutzungsplan**
- Schriftliche Stellungnahmen können im Rathaus **bis einschließlich 03.01.2025** eingereicht werden (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) oder per Mail an **bauleitplanung@meppen.de**
- Anschließend: Auswertung der Stellungnahmen und Erarbeitung der Entwurfsfassung



Ansprechpartner der Stadt Meppen

Andrea Büring

Tel. 05931 153 150

mailto: a.buering@meppen.de

Jürgen Giese

Tel. 05931 153 187

mailto: j.giese@meppen.de

Vielen Dank!