

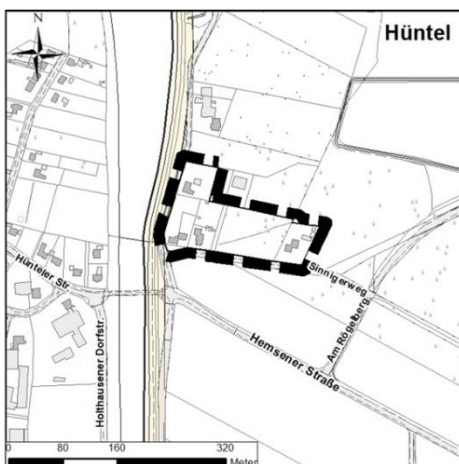
# Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB zur 128. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meppen im Ortsteil Hüntel

## Baugebiet: „Sinnigerweg“

### Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	16.12.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie zu Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	04.01.2022 – 04.02.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	04.01.2022 – 04.02.2022
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	12.09.2023 – 12.10.2023
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	24.11.2022
Veröffentlichung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	12.09.2023 – 12.10.2023
Beschluss über Anregungen / Beschluss über die Flächen- Nutzungsplanänderung	23.11.2023

### Geltungsbereich



Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet der 128. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine rd. 1,7 ha große Fläche im Ortsteil Hüntel nördlich der Straße „Sinnigerweg“ und östlich des Dortmund-Ems-Kanals. Hüntel liegt knapp sieben Kilometer nördlich des Stadtzentrums Meppen.

Der Geltungsbereich der 128. Änderung des Flächennutzungsplanes ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich, in dem das Plangebiet durch eine schwarz gestrichelte Umrandung gekennzeichnet ist.

### Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung

Insgesamt gibt es in der Stadt Meppen eine Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau im Einfamilien- und Doppelhaussegment. In der Kernstadt sind in jüngster Zeit zwar neue Wohnbaugebiete entwickelt worden, der Bedarf konnte damit jedoch nicht gedeckt werden. Anhand der schnellen Vergabe der Baugrundstücke lässt sich ein Bedarf im gesamten Stadtgebiet -Kernstadt und Ortsteile- ablesen. Bislang wurden in den Ortsteilen neue Wohngebiete insbesondere für den Eigenbedarf geschaffen. Aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten in der Kernstadt wird von

diesem Grundsatz abgewichen und Wohnbaugebiete in den Dörfern nicht nur für den Eigenbedarf geschaffen. Restriktionen wie Überschwemmungsgebiete, Waldflächen oder Naturschutzgebiete schränken die Baulandentwicklung in Meppen stark ein, so dass insbesondere in der Kernstadt kaum noch Flächen für neue Wohngebiete zur Verfügung stehen.

Der Ortsteil Hüntel mit zurzeit 286 Einwohnern zählt zu den kleinen Ortsteilen der Stadt Meppen. Die Bevölkerungsentwicklung stagniert in den letzten Jahren mit abnehmender Tendenz. Diese Entwicklung lässt sich auch darauf zurückführen, dass in Hüntel in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten keine neuen Baugrundstücke zur Verfügung standen.

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Belange gemäß § 1 Abs. 5 BauGB werden mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Entwicklung von Wohnbauflächen sowie die Förderung der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch die Bereitstellung insbesondere von Einfamilienhausgrundstücken unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Immissionsschutzes.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

In der Zeit vom 04.01.2022 – 04.02.2022 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 im Rahmen des Umweltberichtes eine Biotoptypenkartierung und eine saP gefordert. Weitere Hinweise und Anregungen bezüglich naturschutzrechtlicher Belange wurden nicht 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, insbesondere bei Berücksichtigung der Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen, die nach dem Bebauungsplan vorgesehen sind, keine erheblichen oder unzumutbaren Beeinträchtigungen von Schutzgütern.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind bewertet worden und nach den vorgesehenen Festsetzungen vollständig ausgeglichen.

Die Belastung der Schutzgüter erscheint insbesondere im Verhältnis zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen als vertretbar.

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 04.01.2023 bis zum 04.02.2023 über den Planungsanlass und die -ziele informieren und Anregungen und Hinweise anbringen konnten. Im Zuge dieses ersten Beteiligungsschrittes wurden von einem Bürger Anregungen oder Hinweise zur vorliegenden Planung hervorgebracht. So wird vorgebracht, dass in Hüntel in den letzten Jahrzehnten keine neuen Baugrundstücke planungsrechtlich gesichert wurden, aus diesem Grunde sei in Hüntel die Einwohnerzahl rückgängig. Es werden verschiedene Vorschläge für die Schaffung weiterer Wohnbaugrundstücke vorgebracht. Den Anregungen und den vorgeschlagenen Erweiterungsflächen wird nicht gefolgt, da sie insgesamt sowohl der Bodenschutzklausel als auch die im Stadtentwicklungskonzept verankerten Leitziele der Stadt Meppen entgegenstehen.

In der Zeit vom 12.09.2023 – 12.10.2023 fand die Veröffentlichung der Planunterlagen statt. Im Rahmen der Veröffentlichung gingen 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 04.01.2023 bis zum 04.02.2023 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.

Der Landkreis Emsland, Raumordnung, weist darauf hin, dass den Planunterlagen nicht zu entnehmen ist, inwieweit der Grundsatz der Raumordnung (Vorbehaltsgebiet Wald) bei der Bewertung besondere Berücksichtigung gefunden hat. Der Anregung wurde gefolgt. Im Kapitel „Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)“ der Begründung wird das Vorbehaltsgebiet Wald mit der konkurrierenden raumbedeutsamen Planung „Entwicklung von Wohnbauflächen“ gewichtet und bewertet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Entwicklung von Wohnbauflächen im Ortsteil Hüntel als bedeutsamer gewichtet wird.

Der Fachbereich Naturschutz und Forsten beim Landkreis Emsland fordert für den auf einer Teilfläche des Plangebietes bestehenden Wald Ersatz entsprechend den Vorgaben des Forstamtes Ankum. Die Stellungnahme des Forstamtes Ankum wird bei Vorliegen beachtet und der Waldbestand entsprechend ersetzt.

Der Fachbereich Immissionsschutz beim Landkreis Emsland hat keine Bedenken, sofern durch eine lärmtechnische Untersuchung festgestellt werden kann, dass insbesondere das benachbarte Sondergebiet "Funpark" und die Industriegebiete nicht weitergehend eingeschränkt werden. Dies ist vor allem darum notwendig, da das vorgelagerte Wohnhaus "Sinnigerweg 13" im Außenbereich liegt und einem geringeren Schutzanspruch i. S. der TA Lärm unterliegt als das hier geplante allgemeine Wohngebiet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 553 III „Erweiterung Industriegebiet Hüntel“ wurde im Frühjahr 2022 eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Zech durchgeführt, die sowohl die Industriegebiete, den Funpark als auch das geplante Wohngebiet am Sinnigerweg berücksichtigt hat.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich bei Festsetzung der angegebenen Emissionskontingente LEK im aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 553-III unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung keine weitergehenden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Bereich der benachbarten Wohnnutzungen.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstwirtschaft, hat keine Bedenken, wenn die überplante Waldfläche mindestens in einem Verhältnis 1:1, möglichst im unmittelbaren Einzugsbereich, ausgeglichen wird. Bei den Ersatz- und Ausgleichsflächen (Ersatzaufforstung) sollte das Forstamt Weser-Ems beratend hinzugezogen werden. Das Forstamt Weser-Ems wird am Bauleitplanverfahren beteiligt. Im weiteren Verfahren wird der Waldausgleich behandelt.

Der Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ trägt vor, dass der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist aus dem bestehenden Rohrnetz eine Entnahmemenge von 72 m<sup>3</sup>/h möglich. Weiter weist der TAV auf die erforderlichen Trassen für die Versorgungsleitungen und den Schutz der Trassen hin. Die Hinweise sind in der Begründung ergänzt worden und sind bei der Erschließung des Plangebietes zu beachten.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gibt ausführliche Hinweise zum Schutzgut Boden, die beachtet und im Umweltbericht ergänzt wurden.

Die EWE Netz GmbH, die Telekom Deutschland GmbH, die Westnetz GmbH, Vodafone und PLEDOC geben Hinweise zum Versorgungsnetz, die in die Begründung zum im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 558 aufgenommen wurden.

Nach der Überarbeitung und weiteren Detaillierung der Unterlagen wurde vom 12.09.2023 – 12.10.2023 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Landkreis Emsland, Städtebau, trägt vor, dass der Umweltbericht für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung erstellt wurde. Aufgrund der unterschiedlichen Plangebietsgrößen wird darauf hingewiesen, dass der Umweltbericht explizit erkennen lassen muss, dass in allen Teilen das gesamte F-Plan-Gebiet erfasst ist. Der Hinweis wurde beachtet und die Begründung entsprechend angepasst.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie verweist in seiner Stellungnahme auf durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufende erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Es wird gebeten, den aktuellen Leitungsbetreiber (EWE Netz GmbH) direkt am Verfahren zu beteiligen. Der Hinweis wurde beachtet und die EWE Netz GmbH beteiligt worden.

Die Telekom Deutschland GmbH, die EWE Netz GmbH, Westnetz GmbH und der Trink- und Abwasserverband Bourtanger Moor haben Hinweise zu vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen gegeben und wie damit umzugehen ist. Diese Ausführungen wurden in die Begründung zum im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan übernommen und sind bei der Erschließung des Plangebietes und der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

## **Angaben über die Abwägung der Alternativen**

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Ein Verzicht auf die Planung hätte möglicherweise die Ausweisung eines Wohngebietes an einem anderen Standort zur Folge, wodurch voraussichtlich stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen würden.

In Hüntel stehen seit Jahren kaum Baugrundstücke für Bauwillige zur Verfügung. Das gilt auch für die Kernstadt sowie für weitere Ortsteile der Stadt Meppen. Zur Deckung des gesamtstädtischen Bedarfes an Wohnbaugrundstücken soll ein neues Wohnbaugebiet im Ortsteil Hüntel geschaffen werden.

Der Siedlungsentwicklung in Hüntel sind klare Grenzen gesteckt. Nordwestlich wird der bebaute Siedlungsbereich von der Gemeindegrenze, im Westen und Süden vom Überschwemmungsgebiet, im Westen zudem vom FFH-Gebiet und östlich vom Dortmund-Ems-Kanal begrenzt. Im Süden der Ortslage befinden sich darüber hinaus landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Insofern bietet sich zur Siedlungsentwicklung Hüntels keine geeignete Flächenarrondierung an. Diese Tatsachen begründen die negative Einwohnerzahlenentwicklung Hüntels im Vergleich zu anderen Stadtteilen. Um dennoch kurz- bis mittelfristig einige Baugrundstücke in Hüntel bereit zu stellen, wird am Sinnigerweg der hier bereits vorhandene Siedlungsansatz arrondiert und durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes acht Baugrundstücke geschaffen. Die zuvor beschriebenen Restriktionen lassen eine Siedlungsentwicklung an anderer Stelle nicht zu.

Zudem kann es über das örtliche Straßennetz erschlossen werden. Darüber hinaus ist eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit gegeben bzw. ist die Fläche bereits von der NLG erworben worden.

Aufgestellt:

Stadt Meppen, März 2024

gez. Andrea Büring, Dipl.-Geogr.