

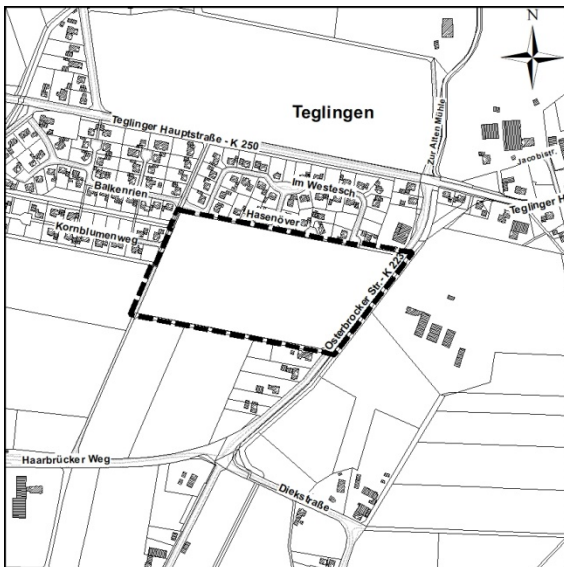
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB zur 127. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meppen im Ortsteil Teglingen

Baugebiet: „Südlich der Straße „Im Westesch“

Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	03.02.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie zu Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	22.03.2022 – 22.04.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	22.03.2022 – 22.04.2022
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	07.02.2023 – 09.03.2023
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	01.11.2022
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	07.02.2023 – 09.03.2023
Beschluss über Anregungen /Satzungsbeschluss	25.05.2023

Geltungsbereich



Das Plangebiet der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meppen umfasst eine ca. 5,9 ha große Fläche im Ortsteil Teglingen der Stadt Meppen. Es liegt in der Gemarkung Teglingen, Flur 12, Flurstücksnummer 30, westlich der „Osterbrocker Straße“, östlich der Straße „Balkenrien“ und südlich der Straße „Im Westesch“.

Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung

Anlass für die 127. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die große Nachfrage und der große Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Stadt Meppen mit seinen Ortsteilen. Trotz einiger abgeschlossener und laufender Bebauungsplanverfahren zur Innenverdichtung herrscht in der gesamten Stadt eine große Nachfrage nach städtischen Baugrundstücken. Allerdings kann die Stadt Me-

ppen zurzeit keine Baugrundstücke anbieten. Um Abwanderungen von Nachfragern nach individuellen Wohnungsbau in die Umlandkommunen zu vermeiden, sollte der Nachfrage nach individuellem Wohnungsbau in verträglichen Umfang nachgekommen werden. Mit der vorliegenden Planung soll daher eine bedarfsgerechte Versorgung mit preisgünstigem Wohnbauland nicht nur für Bauwillige aus dem Ortsteil Teglingen, sondern aus dem gesamten Stadtgebiet Meppen geschaffen werden. Dies auch vor dem Hintergrund einer sich verstärkenden Nachfrage aufgrund größerer Gewerbeansiedlungen. 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 Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch die Bereitstellung von Einfamilienhausgrundstücken unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, des Klimaschutzes und des Immissionsschutzes.

Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Zeit vom 22.03.2022 – 22.04.2022 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 sowie Gutachten zum Immissionsschutz, insbesondere zu den Geruchsmissionen 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.

Das Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Geruchsmissionen kommt zum Ergebnis, dass im Plangebiet Häufigkeiten von bewerteten Geruchsstunden an 4 bis 7 % der Jahresstunden prognostiziert werden, das entspricht Immissionswerten (IW) von 0,04 bis 0,07. Der im Anhang 7 der TA Luft für Wohngebiete aufgeführte Immissionswert von 0,10 wird im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten, so dass hier erhebliche Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen aus der Tierhaltung nicht zu erwarten sind und die geplante Wohnnutzung aus immissionschutzfachlicher Sicht vertretbar ist. Die privaten Belange der in der Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe wurden ausreichend berücksichtigt.

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 22.03.2022 bis zum 22.04.2022 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 07.02.2023 – 09.03.2023 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 22.03.2022 – 22.04.2022 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 fordert in seiner Stellungnahme eine Biotoptypenkartierung, eine saP sowie ein Geruchsgutachten. Diesen Anregungen wurde gefolgt und entsprechende Gutachten sind dem Planentwurf beigelegt worden. Weiter verlangt der Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau, aufgrund der mit der Baugebietserweiterung verbundenen Verkehrserhöhung eine ausreichende Verbreiterung des Einmündungsbereiches in die Kreisstraße, die vor Baubeginn seitens der Stadt Meppen über Kreuzungsvereinbarungen mit dem Landkreis abzustimmen sind. Diese Anregungen und Hinweise werden befolgt und die Straßenausbaumaßnahmen rechtzeitig mit dem Landkreis abgestimmt.

Der Fachbereich Abfallwirtschaft beim Landkreis Emsland bittet um Ergänzung der Planunterlagen um Aussagen zur Abfallentsorgung, die entsprechend berücksichtigt und in die Planung übernommen werden.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen fordert in seiner Stellungnahme ein aktuelles Gutachten zur Immissionssituation, das auch Entwicklungsabsichten vorhandener Tierhaltungsbetriebe berücksichtigt. Dieser Anregung wurde gefolgt und das Immissionsgutachten den Planunterlagen beigelegt.

Die Hinweise des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege werden beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen.

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 und der Trink- und Abwasserverband Bourtanger Moor gaben Hinweise zum Versorgungsnetz, die in die Begründung zum im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 712 aufgenommen wurden.

Nach der Überarbeitung und weiteren Detaillierung der Unterlagen wurde vom 07.02.2023 – 09.03.2023 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie verweist in seiner Stellungnahme bezüglich Informationen zu einer Erlaubnis, Bewilligung oder Bergwerkseigentum nach BBergG oder Salzabbaugerechtigkeiten auf den NIBIS Kartenserver. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Gemäß NIBIS-Kartenserver wurden im Plangebiet keine Erlaubnis oder Bewilligung erteilt oder Bergwerkseigentum verliehen.

Das LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst trägt vor, dass nach durchgeführter Luftbilddauswertung eine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Es wurde keine Sondierung durchgeführt, die Fläche wurde nicht geräumt. Die Anregungen wurden berücksichtigt. Es wird im Rahmen der Erschließung des Plangebietes eine Kampfmittelsondierung auf den betroffenen Flächen und, falls erforderlich, eine Kampfmittlräumung durchgeführt. Die Hinweise in der Begründung wurden entsprechend ergänzt.

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.

Auf Grund ihrer geografischen Lage an der Einmündung der Hase in die Ems ist die Stadt Meppen in ihren städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Hinzu kommen weiter gehende Restriktionen, die eine bauliche Nutzung von Flächen in erheblichem Umfang ausschließen. Insbesondere sind hier die Landschaftsschutzgebiete „Emstal“ und „Natura 2000-Emsauen von Salzbergen bis Papenburg“ im Westen, die Wehrtechnische Dienststelle (WTD 91) im Norden und im nordöstlichen Teil das geplante Landschaftsschutzgebiet Hasetal zu nennen. Hinzu kommen die FFH-Gebiete „Ems“ und „untere Haseniederung“, die Überschwemmungsgebiete der Ems und Hase und das Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Meppen, wobei sich Teile der Restriktionen überlagern. Ferner ist die Trasse des geplanten Seitenkanals Gleesen-Papenburg, der städtebaulich als östliche Stadtgrenze zu definieren ist, keiner Planung zugänglich.

Aus diesem Grund soll zur Deckung des gesamtstädtischen Bedarfes an Wohnbaugrundstücken ein neues Wohnbaugebiet im Ortsteil Teglingen geschaffen werden. Hierfür wurde das Plangebiet ausgewählt, da es an die jüngste Siedlungserweiterung des Ortes anknüpft und diese Erweiterung gewissermaßen als Lückenschluss vollendet. Zudem liegt es günstig für eine Erschließung über das örtliche Straßennetz und auch die lokalen Gemeinbedarfseinrichtungen sind auf kurzem Wege erreichbar. Des Weiteren ist eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit gegeben.

Alternativstandorte in näherer Umgebung des Planvorhabens sind nicht vorhanden.

Aufgestellt:

Stadt Meppen, Juni 2023

gez. Andrea Büring, Dipl.-Geogr.