

**Stadt Meppen**

**Landkreis Emsland**



---

**B E G R Ü N D U N G**

---

**zur 1. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 759.5**

**der Stadt Meppen,**

**Ortsteil Versen**

**Baugebiet: „Erweiterung Euroindustriepark Versen  
östlich der K 225 – Teil II“**

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

---

## 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.....	6
6. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen, Oberflächenwasser, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung.....	9
7. Altlasten, Rüstungsaltlasten.....	11
8. Beteiligungsverfahren und Abwägung.....	11
9. Hinweise.....	13
10. Städtebauliche Werte.....	14
11. Verfahrensvermerke.....	15

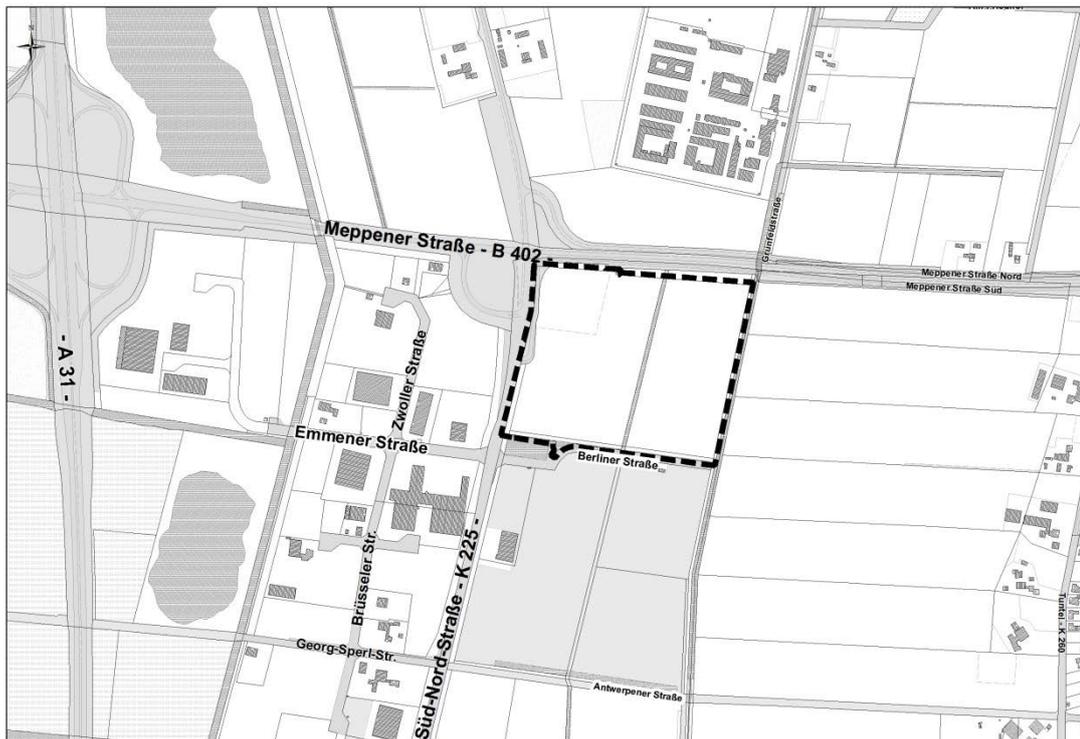
Anlage 1: Auszug aus dem bisher gültigen Bebauungsplan Nr 759.5

Anlage 2: Flächenpool „Holthausen I - Stadt Meppen“

## 1. Plangebiet

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759.5 umfasst nahezu den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 759.5 „Erweiterung Euroindustriepark Versen östlich der K 225 – Teil II“ im Meppener Ortsteil Versen bis auf einen ca. 20 - 30 m breiten Streifen im Norden parallel zur E 233.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 1:1.000 verwendet.

## 2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 759.5 ist seit dem 31.07.2015 rechtskräftig. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 759.5 setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung ein Gewerbegebiet fest, das durch zwei öffentliche Verkehrsflächen in drei Teilbereiche geteilt wird (siehe Anlage 1). Grundlage für den Geltungsbereich und die Festsetzungen waren die zu dem Zeitpunkt der Bebauungsaufstellung abgestimmten Pläne für den vierspurigen Ausbau der E 233 mit einer Anschlussstelle im Bereich Versen-Tuntel. Inzwischen sind die Planungen für die E 233 zugunsten einer Lösung mit einer Anschlussstelle an der L 48 in Versen und einer Anschlussstelle an die K 225 Süd-Nord-Straße geändert worden. Durch diese Änderungen wird die im Bebauungsplan Nr. 759.5 festgesetzte Verkehrsfläche, die in Richtung Tuntel zur dortigen Anschlussstelle fortgesetzt werden sollte, überflüssig. Zudem wird die E 233 in Richtung Süden verschoben. Weiterhin ist aufgrund geän-

derter Planungsüberlegungen die ursprünglich im Südwesten geplante Stichstraße mit Wendehammer nicht mehr erforderlich und wird daher zugunsten weiterer Gewerbegebietsflächen überplant.

Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

### **3. Planungskonzept**

Wie bereits unter Ziffer 2 ausgeführt, ist das Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Aufhebung der nicht mehr erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Umplanung ist aus den folgenden Gründen erforderlich. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 759.5 ist für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung ein Gewerbegebiet festgesetzt, dass durch zwei öffentliche Verkehrsflächen in drei Teilbereiche geteilt wird (siehe Anlage 1). Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen wurde zu dem Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes das städtebauliche Ziel verfolgt, zum Einen kleinteilige und gut erschlossene Gewerbegrundstücke zur Verfügung stellen zu können und zum Anderen die abgestimmte Trassenführung für den vierspurigen Ausbau der E 233 - mit einer Anschlussstelle im Bereich Versen-Tunnel für die erforderliche Verkehrsanbindung an die K 225 - bauleitplanerisch zu sichern. Zwischenzeitlich sind die Planungsüberlegungen für die E 233 dahingehend geändert worden, dass eine Anschlussstelle Am Euroindustriepark an der K 225 und eine in Versen an der L 48 vorgesehen sind, so dass die Anbindung an die ehemals geplante Anschlussstelle Versen-Tunnel nicht mehr erforderlich ist. Zudem hat sich herausgestellt, dass die Nachfrage nach größeren Gewerbegrundstücken ständig zunimmt, während für die festgesetzten kleinteiligen Strukturen keine Nachfrage besteht. Der Wegfall der Stichstraße mit Wendehammer im südwestlichen Plangebiet ermöglicht die Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe, die über die sonstigen festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen sind.

Ferner wird mit der vorliegenden Änderung die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten gestrichen. Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Meppen stellt generell die Eignung von Gewerbegebieten als Standorte für Vergnügungsstätten heraus. U. a. wird der Euroindustriepark Versen als geeignet für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten empfohlen.

Im Bebauungsplan Nr. 759.5 ist am östlichen Plangebietsrand eine Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen festgesetzt. Laut den textlichen Festsetzungen ist auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern der Gehölzbestand zu pflegen. Nach Prüfung vor Ort und Abgleich mit dem Luftbild wurde festgestellt, dass sich der zu erhaltende Baum- und Strauchbewuchs außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird dieser Fehler berichtigt, die Fläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Da diese Fläche in der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 759.5 als interne

Kompensation eingeflossen ist, wird dieser Sachverhalt in der Eingriffsbilanzierung zur vorliegenden 1. Änderung berücksichtigt.

Die beschriebenen Änderungen passen sich in das städtebauliche Gesamtkonzept ein. Weitergehende Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan nicht getroffen. Über die Änderungen hinaus gelten die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes fort und werden in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759.5 übernommen.

#### **4. Schall- und Immissionsschutz**

Belange des Schall- und Immissionsschutzes werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt. Es wird auf die folgenden Aussagen aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 759.5 verwiesen.

In der Nähe des Gewerbegebietes befinden sich im Außenbereich gelegene landwirtschaftliche Hofstellen sowie nördlich der B 402 / E 233 die JVA Meppen-Versen. Die schalltechnische Untersuchung zum Ursprungsbebauungsplan hat ergeben, dass durch die Festsetzung von Gewerbegebietsflächen im Bereich des Bebauungsplanes bei Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  keine unzulässigen Lärmimmissionen zu erwarten sind. Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  für den Bebauungsplan wurden so optimiert, dass unter Berücksichtigung der plangegebenen Gewerbelärmvorbelastung durch die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 759.1, Nr. 759.2, 759.4 und 759.6 der Stadt Meppen keine unzulässigen Geräuschimmissionen im Sinne der TA Lärm im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nachbarschaft zu erwarten sind.

Ferner wurde die Gesamtverkehrslärmsituation innerhalb des Plangebietes als Lärmvorsorge in der Bauleitplanung (DIN 18005-1) und der Neubau einer Straße im Plangebiet im Sinne der 16. BImSchV (geplante Südtangente im Zusammenhang mit dem vierspurigen Ausbau der E 233) im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelt und beurteilt.

Ferner ist untersucht worden, ob durch den zukünftigen Gesamtverkehrslärm (alle Straßen im Einwirkungsbereich) unzulässige Verkehrslärmimmissionen im Sinne der Lärmvorsorge im Plangebiet zu erwarten sind. Hierbei wurde der vierspurige Ausbau der Bundesstraße E 233 mit den zugehörigen Anschlussstellen und den zu erwartenden Verkehrsbelastungsdaten und Höhenverläufen berücksichtigt.

Darüber hinaus ist bei der Bewertung grundsätzlich ein Ausschluss von Wohnnutzungen im Plangebiet berücksichtigt worden. Somit sind die Anforderungen an passive Ausgleichsmaßnahmen nur für schützenswerte Büronutzungen o. Ä. festzusetzen und anzugeben. Bei der Beurteilung der Gesamtverkehrslärmsituation wurde daher ausschließlich der Tageszeitraum betrachtet. Des Weiteren müssen Außenwohnbereiche durch den Ausschluss der Wohnnutzungen nicht betrachtet werden.

Die Berechnungen zur Gesamtverkehrslärmsituation haben ergeben, dass im nördlichen Teil des Plangebiets die Lärmpegelbereich IV bis VI festzusetzen sind. Dabei sind die Baubeschränkungs- und Bauverbotszonen zu beachten.

Die Untersuchungen im Sinne der 16. BImSchV zum Straßenneubau im Plangebiet haben ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten vorhandenen Nachbarschaft unterschritten werden. Dabei wurden auch Immissionspunkte an den Baugrenzen der umliegenden Gewerbegebiete angesetzt. Im Plangebiet selbst wurde keine bestehende schützenswerte Bebauung berücksichtigt, da das hier ehemalige vorhandene Gehöft abgerissen wurde. Somit sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen durch den Straßenneubau erforderlich.

Die aus schalltechnischer Sicht aus den Ergebnissen der Gewerbe- und Verkehrslärmuntersuchung erforderlichen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

Von der Europastraße 233 und der Kreisstraße 225 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als Vorbelastung hinzunehmen. Die beabsichtigte Nutzung wird durch die Geruchsmissionen nicht beeinträchtigt.

## **5. Eingriff in Natur und Landschaft**

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 Ursprungsbebauungsplanes (siehe Anlage 1) und der vorliegenden 1. Änderung zeigt sich, dass durch die Änderung kein zusätzlicher Eingriff zu erwarten ist:

<b>Bebauungsplan 759.5</b>	<b>1. Änderung</b>	
Gesamtgröße des Plangebietes:	ca. 131.130 m <sup>2</sup>	ca. 131.130 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 14.390 m <sup>2</sup>	ca. 6.020 m <sup>2</sup>
Grünflächen		ca. 490 m <sup>2</sup>
Erhaltung der Bepflanzung	ca. 3.230 m <sup>2</sup>	ca. 2.320 m <sup>2</sup>
Nettobauland (WA)	ca. 113.510 m <sup>2</sup>	ca. 122.300 m <sup>2</sup>

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum je 150m<sup>2</sup> Verkehrsfläche zu pflanzen; pro neu zu pflanzender Baum 10 m<sup>2</sup> mit Wertfaktor 2 je Baum.

Die Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird entsprechend dem Biotop (HFM) mit dem Wertfaktor 3 eingestuft. Die öffentliche Grünfläche wird als sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA) mit Wertfaktor 2 eingestuft.

Für das Nettobauland (Gewerbegebiet) ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, d. h. das 80 % der Grundstücksfläche überbaut bzw. versiegelt werden können. 20 % bleiben unbebaut bzw. unversiegelt. Die unversiegelte Fläche wird mit einem Wertfaktor von 1 berücksichtigt.

Den Biotoptypen lassen sich folgenden Wertfaktoren zuordnen:

Fläche zum Erhalt von Pflanzen (HFM)	WF 3
Öffentliche Grünfläche (PZA)	WF 2
Straße (OV)	WF 0
Nettobauland (unter Berücksichtigung der GRZ von 0,8)	WF 0,2

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 759.5 ergibt sich folgender Flächenwert (Ist-Zustand):

öffentliche Verkehrsflächen	ca. 14.390 m <sup>2</sup> x WF 0 =	0 WE
Erhaltung der Bepflanzung	3.230 m <sup>2</sup> x WF 3 =	9.690 WE
<u>Nettobauland (WA)</u>	<u>ca. 113.510 m<sup>2</sup> x WF 0,2 =</u>	<u>22.702 WE</u>
<u>Summe:</u>		<u>32.392 WE</u>

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum je 150m<sup>2</sup> Verkehrsfläche zu pflanzen; pro neu zu pflanzender Baum 10 m<sup>2</sup> mit Wertfaktor 2 je Baum. Bei einer Verkehrsfläche von 14.390 m<sup>2</sup> sind das ca. 96 Laubbäume.

96 Laubbäume x 10 m<sup>2</sup> x WF 2 = 1.920 WE

Der Eingriffsflächenwert beträgt somit 32.392 WE +1.920 WE = 34.312 WE

Durch die vorliegende 1. Änderung ergibt sich folgender Flächenwert (Planungszustand):

öffentliche Verkehrsflächen	ca. 6.020 m <sup>2</sup> x WF 0 =	0 WE
Erhaltung der Bepflanzung	2.320 m <sup>2</sup> x WF 3 =	6.960 WE
Öffentliche Grünfläche	490 m <sup>2</sup> x WF 2 =	980 WE
<u>Nettobauland (WA)</u>	<u>ca. 122.300 m<sup>2</sup> x WF 0,2 =</u>	<u>24.460 WE</u>
<u>Summe:</u>		<u>32.400 WE</u>

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum je 150m<sup>2</sup> Verkehrsfläche zu pflanzen; pro neu zu pflanzender Baum 10 m<sup>2</sup> mit Wertfaktor 2 je Baum. Bei einer Verkehrsfläche von 6.020 m<sup>2</sup> sind das ca. 40 Laubbäume.

40 Laubbäume x 10 m<sup>2</sup> x WF 2 = 800 WE

Der Kompensationswert beträgt somit 32.400 WE +800 WE = 33.200 WE

#### **Gegenüberstellung:**

Flächenwert Ist-Zustand (Bebauungsplan Nr. 759.5)	34.312 WE
<u>Flächenwert Planungszustand (1. Änderung B-Plan Nr. 759.5)</u>	<u>33.200 WE</u>
Differenz:	1.112 WE

Die Gegenüberstellung der geplanten Nutzungen zeigt, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759.5 im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan ein weiterer, wenn auch geringer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit mit einem Flächenwert von ca. 1.112 Werteinheiten.

Im Bereich des Ortsteiles Holthausen der Stadt Meppen steht für Kompensationszwecke der Flächenpool Holthausen I - Stadt Meppen zur Verfügung. In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde kann für die Grünlandteilfläche bei einer Aufgabe der Nutzung und Überlassung der natürlichen Sukzession eine Aufwertung um 2 Wertfaktoren (von Wertstufe 2 auf Wertstufe 4) angerechnet werden.

Gemäß Eingriffsbilanzierung sind noch 1.112 Werteinheiten (WE) auszugleichen. Bei einem Aufwertungsfaktor (WF) von 2 sind:  
1.112 WE : 2 WF/m<sup>2</sup> = 556 m<sup>2</sup> Fläche,  
das entspricht 0,0556 ha, aus der vorgenannten Fläche anzurechnen.

Im Flächenpool „Holthausen I - Stadt Meppen“ wird eine Fläche von 0,0556 ha angerechnet. Die Verfügbarkeit der Fläche für die Kompensation und die Lage ergibt sich aus der als Anlage 2 beigefügten Übersicht:

Den Belangen von Natur und Landschaft ist damit ausreichend Rechnung getragen. Weitergehende Eingriffe, die einer Kompensation bedürfen, sind nicht erkennbar.

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

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes werden Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu berücksichtigen.

Die Grundstücke des Plangebietes sind an die zentrale Wasserversorgung, die durch den Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ erfolgt, anzuschließen. Der erforderliche Löschwasserbedarf ist dabei zu berücksichtigen. Der volle Löschwasserbedarf lt. DVGW-Richtlinie kann aus dem vorhandenen Rohrnetz des TAV nicht garantiert werden. Jedoch ist für die Löschwasserversorgung aus dem Rohrnetz des TAV für das Plangebiet zurzeit eine Löschwassermenge von 1600 l/min bei einem Fließdruck von  $\geq 1,5$  bar möglich. In den festgesetzten Verkehrsflächen wird eine Trasse für die Verlegung der Hauptwasserleitung zur Verfügung gestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Westnetz GmbH. Zur Versorgung des Baugebietes mit elektr. Energie wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Westnetz GmbH Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen. Alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Schachtarbeiten in der Nähe der Leitungen sind von Hand auszuführen. Bei den vorgesehenen Maßnahmen wird gebeten, auf vorhandene und geplante Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen. Anzusiedelnde Firmen haben rechtzeitig vor Baubeginn ihren Leistungsbedarf der Westnetz GmbH bekannt zu geben. Die Westnetz GmbH ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) zu informieren, damit das Versorgungsnetz geplant und entsprechend disponiert werden kann. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen werden unter Hinweis auf die §§ 13,30,31 und 32 BauGB ausdrücklich vorbehalten. Falls bei Erschließung dieses Baugebietes auch eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, wird um rechtzeitige Information gebeten, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und für die Straßenbeleuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden können.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Westnetz GmbH. Entlang der geplanten Verkehrswege werden Versorgungstrassen ohne schwere Oberflächenbefestigung vorgesehen. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen wird beachtet.

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt bei Bedarf durch den zuständigen Telekommunikationsträger. Die ggf. erforderliche Ver-

legung bzw. Änderung im Plangebiet befindlicher Telekommunikationslinien ist rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Deutsche Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaument-scheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sind der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. Die Deutsche Telekom Technik GmbH ist zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.

In den ausgewiesenen Verkehrsflächen steht eine Trasse für die Verlegung der Kabel und Leitungen zur Verfügung. Die Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.

Im Zuge der Bebauungsplanrealisierung ist frühzeitig mit den Versorgungsunternehmen Kontakt aufzunehmen, damit insbesondere die Verkabelung und die Leitungsverlegung rechtzeitig geplant und koordiniert werden kann. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Leitungen Rücksicht zu nehmen. Schachtarbeiten in der Nähe von Leitungen sind von Hand auszuführen.

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne für den Bereich des Euroindustrieparks östlich der K 225 sind zwei Anträge gemäß §§ 10, 119 und 128 NWG zur Herstellung der Oberflächenentwässerung für das Gewerbegebiet „Östlich der K 225 und südlich der B 402/E 233“, jeweils für den südlichen und den nördlichen Teil erarbeitet worden. Gegenstand der Anträge sind der südlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 759.4 und das Plangebiet selbst, das im östlichen Teilbereich bereits durch den Bebauungsplan Nr. 759.3 als Gewerbegebiet festgesetzt und in dem Antrag berücksichtigt ist. Ein dem Antrag als Anlage beigefügtes Bodengutachten belegt die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit der untersuchten Böden. Allerdings wurde Grund- bzw. Schichtwasser in einer Tiefe zwischen 1,30 m und 1,70 m unter Oberkante Gelände angetroffen. Da eine Versickerung aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse in diesem Bereich nicht zu empfehlen ist, erfolgt die Entwässerung des gesammelten Oberflächenwassers über die geplante Regenwasserkanalisation. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über die Regenwasserkanalisation gesammelt und über das geplante Regenrückhaltebecken im Bereich der nördlichen Zufahrt zum Baugebiet im Nordosten gedrosselt in die vorhandene Regenwasserkanalisation der Emmener Straße und anschließend in den Vorfluter Wesuwer Moorschloot eingeleitet und im südlichen Teil des Plangebietes über den Entwässerungsgraben und das zweite Regenrückhaltebecken gedrosselt der Vorflut zugeführt. In dem Einleitungsantrag von 1996 im Rahmen der Erschließung des westlich gelegenen Euroindustrieparks ist das Plangebiet bereits berücksichtigt. Um die Belastung der geplanten Regenwasserkanalisation sowie die Einleitung gering zu halten, wird analog dem bereits ausgebauten westlichen Abschnitt des Euroindustrieparks nur ein Drittel des anfallenden Oberflächenwassers der Anliegergrundstücke über die öffentliche Regenwasserkanalisation aufgenommen.

Für die Anliegergrundstücke gilt darüber hinaus Folgendes:

In dem vorgestellten Konzept wurde für die Ableitung des Oberflächenwassers der Anlieger lediglich die Vorgabe des Drosselabflusses von dessen Flächen definiert (1/3 der Gesamtfläche). Dies bedeutet ein Drosselabfluss für die Anlieger von 20 l/(s\*ha). Die Art und Weise der Rückhaltung (Versickerung, Rückhaltebecken oder Staukanal) ist den Anlieger überlassen und muss in dem Bebauungsplan nicht näher definiert werden, da durch die Regelungen des NWG die schadlose Ableitung von anfallenden Oberflächenwasser auch von den Anliegergrundstücken nachgewiesen werden muss. Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung der Gewässer erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 119 i. V. m. §§ 127 oder 128 NWG. Entsprechende Antragsunterlagen sind dem Landkreis Emsland – Fachbereich Wasser und Bodenschutz – rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen.

Der hydraulische Nachweis der schadlosen Beseitigung des Oberflächenwassers wird im Rahmen der Erschließungsplanung geführt.

Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG), wonach z. B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser bzw. in ein Gewässer eine Erlaubnis gemäß § 10 NWG bei der zuständigen Wasserbehörde des Landkreises Emsland einzuholen ist, werden beachtet.

Der im Plangebiet verlaufende Entwässerungsgraben ist nicht mehr erforderlich und wird überplant. In der Entwässerungskonzeption sind die vorgenannten Flächen bereits berücksichtigt.

Die Grundstücke werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Meppen angeschlossen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Emsland.

Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

## **7. Altlasten, Rüstungsaltpasten**

Die Fläche des Plangebietes liegt inmitten des Industriegebietes Hünensand und ist bisher noch nicht bebaut. Altlasten und Rüstungsaltpasten sind weder im Bereich des Plangebietes noch in unmittelbarer Nähe bekannt.

## **8. Beteiligungsverfahren und Abwägung**

Das Beteiligungsverfahren erfolgte durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2017 bis zum 24.11.2017. Aus der öffentlichen Auslegung

liegen keine Anregungen vor. Es sind Hinweise und Anregungen verschiedener Behörden eingegangen, die wie folgt abgewogen wurden und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung einfließen:

Der Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ kann den Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sicherstellen. Er stellt fest, dass die Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß § 2 Abs. 1. Nr. 3 des Nds. Brandschutzgesetzes der Stadt bzw. Gemeinde obliegt. Aus dem bereits bestehenden Rohrnetz des TAV sind für das Plangebiet zurzeit Entnahmemengen, wie sie entsprechend aus dem beigefügten Anhang zu entnehmen sind, möglich. Durch diese Angaben werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet. Der TAV weist darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mind. 1,50 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten. Bei Baumpflanzungen im Bereich bestehender und noch zu verlegender Versorgungsleitungen muss ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden. Bei Baumpflanzungen im Bereich bestehender und noch zu verlegender Versorgungsleitungen muss ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden. Nach der Verabschiedung und endgültigen Genehmigung der Bauleitpläne durch den Rat sollte der TAV rechtzeitig von der voraussichtlichen Erschließung in Kenntnis gesetzt werden.

Abwägung: Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind bei der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

Die Westnetz GmbH teilt mit, dass der o. g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf Versorgungseinrichtungen durchgesehen wurde. Gegen die Verwirklichung bestehen seitens Westnetz keine Bedenken. Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) in diesem Baugebiet bittet die Westnetz um eine entsprechende Mittelung, damit das Versorgungsnetz geplant und entsprechend disponiert werden kann. Vorsorglich macht die Westnetz darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Falls bei Erschließung dieses Baugebietes auch eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, wird um rechtzeitige Information gebeten, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und für die Straßenbeleuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden können. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behält die Westnetz sich unter Hinweis auf die §§ 13,30,31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. Der Begründung zum Bebauungsplan hat die Westnetz entnommen, dass in dem Plangebiet die öffentlichen und privaten Flächen durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern begrünt werden sollen. In diesem Zusammenhang weist die Westnetz darauf

hin, dass in dem Bebauungsplanbereich erdverlegte Versorgungseinrichtungen vorhanden sind. Des Weiteren wird es erforderlich, im Zuge der Erschließung des Siedlungsgebietes weitere Versorgungseinrichtungen in den öffentlichen und privaten Flächen zu verlegen. Die Westnetz bittet darum, dass die Stadt Meppen und die späteren Grundstückseigentümer bei den vorgesehenen Maßnahmen auf die vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen der Westnetz Rücksicht nehmen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweise Westnetz auf das Merkblatt DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle". Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen. Im Übrigen sind früheren Stellungnahmen zum o. g. Bebauungsplan und zu den Änderungen weiterhin maßgebend. Die Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag der innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin der Anlagen.

Abwägung: Die Hinweise werden, soweit noch nicht erfolgt, in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind bei der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH trifft nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien eine Ausbauentscheidung. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse möge sich die Stadt Meppen bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung setzen. Ein Erschließungsplan des Gebietes ist der Kostenanfrage beizufügen.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

## 9. Hinweise

Die Begründung des Ursprungsbebauungsplanes und der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gilt unter Ergänzung der vorstehenden Aussagen unverändert fort.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Meppen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

## 10. Städtebauliche Werte

Allgemeine Werte:

Gesamtgröße des Plangebietes:	ca. 131.130 m <sup>2</sup>	(100 %)
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 6.020 m <sup>2</sup>	(4,6 %)
Grünflächen	ca. 490 m <sup>2</sup>	(0,4 %)
Erhaltung der Bepflanzung	ca. 2.320 m <sup>2</sup>	(1,8 %)
Nettobauland (WA)	ca. 122.300 m <sup>2</sup>	(92,3 %)

## 11. Verfahrensvermerke

Aufgestellt:  
Stadt Meppen  
- Fachbereich Planung -  
Meppen, den 18.12.2017

..gez. Giese.....  
(Diplomgeograf)

Der Rat der Stadt Meppen hat am 14.12.2017 die vorstehende Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 759.5 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Meppen, den 18.12.2017  
Stadt Meppen

L.S.

..gez. Helmut Knurbein.....  
Bürgermeister

# Anlage 1

## Auszug aus dem bisher gültigen Bebauungsplan-Nr. 759.5



## Anlage 2

### Flächenpool „Holthausen I - Stadt Meppen“

Stadt Meppen  
- 61 -

#### Flächenpool Holthausen I - Stadt Meppen

##### 1. Allgemeines

Die Stadt Meppen ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Holthausen, Flur 1, Flurstück 4/1. In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde am 17.10.2003 kann für die Grünlandteifläche bei einer Aufgabe der Nutzung und Überlassung der natürlichen Sukzession eine Aufwertung um 2 Wertfaktoren (von z. Z. Wertstufe 2 auf Wertstufe 4) angerechnet werden. Für die anteilige Waldfläche ist keine Aufwertung und Anrechnung möglich.

##### 2. Größe des Flächenpools

Das Flurstück 4/1 hat eine Gesamtgröße von **3,8313 ha**. Davon sind 0,8580 ha Grünland und 2,9733 ha Wald. Für die Grünlandteifläche kann eine Aufwertung von 2 Wertfaktoren (WF) gem. Ziffer 1 angerechnet werden.  
Daraus resultieren  $8.580 \text{ m}^2 \times 2\text{WF} = 17.160 \text{ WE}$ .

##### 3. In Anspruch genommene Flächen

Durch die folgenden Planungen sind die aufgeführten Flächen angerechnet worden:

<b>lfd. Nr</b>	<b>Planung / Bebauungsplan</b>	<b>angerechnete Fläche</b>
1.	Bebauungsplan Nr. 767, OT Versen	0,1045 ha
2.	Bebauungsplan Nr. 365, OT Groß Fullen	0,0981 ha
3.	Bebauungsplan Nr. 710, OT Teglingen	0,02 ha
4.	Bebauungsplan Nr. 366, OT Gr. Fullen	0,13 ha
5.	Fußgängerbrücke Schullendamm	0,17 ha
6.	Bebauungsplan Nr. 134-I, Schützenstr./Hafenstr.	0,2715 ha
7.	1. Änderung Bebauungsplan Nr. 759.5, OT Versen	0,0556 ha

##### 4. Summen der in Anspruch genommenen und noch verfügbaren Flächen

<b>Gesamtgröße gem. Ziffer 2</b>	<b>0,858 ha</b>
<b>in Anspruch genommen gem. Ziffer 3</b>	<b>0,8497 ha</b>
<b>noch verfügbare Fläche</b>	<b>0,0083 ha</b>

Stand: 25.09.2017

Stadt Meppen  
Fachbereich Planung

gez. Giese, Dipl.-Geogr.

