



Stadt **Papenburg**

Offen für mehr
Landkreis Emsland

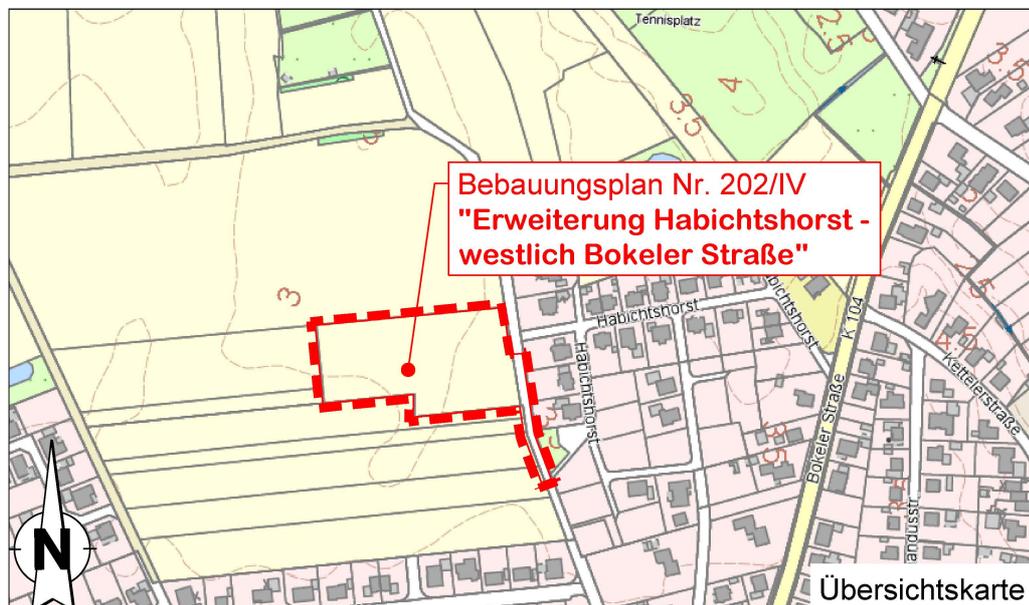
BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 202/IV

**"Erweiterung Habichtshorst -
westlich Bokeler Straße "**

- A B S C H R I F T -

Begründung mit Umweltbericht



Datum: 21.08.2018

Telefon: 04961/9443-0 Telefax: 04961/9443-50 mail@ing-buero-grote.de



Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

Telefon: 04961 82293 - Telefax: 04961 82234 -

E-mail: Stefanie.Humpsch@papenburg.de

STADT PAPENBURG

Hauptkanal rechts 68/69 26871 Papenburg

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	<u>Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans.....</u>	<u>4</u>
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel.....	4
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	6
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	7
1.5	Planung	8
1.5.1	Verkehrliche Erschließung.....	8
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	9
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung.....	9
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	9
1.5.3	Sonstige Erschließung.....	9
1.5.4	Versorgungsleitungen.....	10
1.5.5	Immissionsschutz	10
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen.....	10
1.5.7	Altlasten/Kampfmittel.....	10
1.5.8	Denkmalpflege.....	11
1.5.9	Natur und Landschaft	11
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise.....	12
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	12
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen.....	13
1.6.4	Textliche Festsetzungen.....	13
1.6.5	Ökologische Festsetzungen	15
1.6.6	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO.....	15
1.6.7	Hinweise	16
1.7	Flächenbilanz.....	17
1.8	Durchführung der Planung und Kosten	17
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	17
Teil 2	<u>Abwägung und Verfahren</u>	<u>19</u>
2.1	Verfahren.....	19
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen.....	19
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	19
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden	20
2.3	Abwägungsergebnis	20
2.4	Verfahrensvermerke	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklungskonzept (ohne Maßstab)	5
Abbildung 2: Gestaltungsplan (ohne Maßstab)	6
Abbildung 3: Lage im Raum Luftbild (ohne Maßstab) (Geofachdaten 2016).....	7

Anlagen

Anlage A: Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden -

Anlage B: Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB
– Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden -

**Begründung Teil II – Umweltbericht , ausgearbeitet vom Büro für
Landschaftsplanung Gertken, Werlte mit Anlagen (Anlage 1: Biototypen,
Anlage 2: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)**

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Die Stadt Papenburg hat die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ergänzend durch die im Parallelverfahren aufgestellte 104. Änderung des Flächennutzungsplans, ihre Planungsabsichten zur Darstellung von Wohnbauflächen nördlich des Ortskerns des Stadtteil Aschendorf städtebaulich geordnet. Hierzu hat die Stadt Papenburg landwirtschaftlich genutzte Flächen erworben, die nunmehr als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen.

Die in der Stadt Papenburg, Stadtteil Aschendorf, zur Verfügung stehenden, baureifen Grundstücke sind fast vollständig veräußert, sodass aufgrund von zahlreichen Nachfragen ein akuter Bedarf an der Bereitstellung weiterer Baugrundstücke für die Wohnbebauung besteht.

Um dem Stadtteil Aschendorf weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, ist die Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen erforderlich.

Der Bedarf an Wohnbauflächen lässt sich bereits zum heutigen Zeitpunkt aufgrund aktueller Nachfragen herleiten.

Der Demografiebericht der Stadt Papenburg (2015) prognostiziert für die Gesamtstadt bis 2030 ein moderates Bevölkerungswachstum. Der Stadtteil Aschendorf zieht insbesondere junge Familien mit kleinen Kindern in Form von Zuzügen an. Der Demografiebericht empfiehlt für Aschendorf, weitere Potentialflächen zu Wohnzwecken zu entwickeln. Diese Entwicklung wird auch durch das vom Rat der Stadt Papenburg beschlossene Wohnraumversorgungskonzept vom August 2017 bestätigt. In dem von der GEWOS, Hamburg erstellten Ergebnisbericht besteht in der Stadt Papenburg ein deutlicher Neubaubedarf. Bis zum Jahr 2030 müssen nach den Untersuchungen rund 1.050 Wohnungen neu gebaut werden. Unter Zugrundelegung der im Bericht prognostizierten dynamischen Entwicklung des derzeit schon angespannten Wohnungsmarktes, kann sich diese Situation weiter verschärfen.

Aufgrund der aktuell guten Wirtschaftslage und der günstigen Darlehensbedingungen für Baufinanzierungen, ist eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken in allen Kommunen im LK Emsland vorhanden. Die vorhandenen Baugrundstücke in den ausgewiesenen und erschlossenen Baugebieten werden zurzeit sehr stark nachgefragt.

Um diese Entwicklung positiv umzusetzen, müssen die Städte und Gemeinden neue Baugebiete erschließen, um auch zukünftig auf Entwicklungen im Wohnbausektor reagieren zu können.

Gemäß den Untersuchungen des Wohnraumversorgungskonzeptes wird bezogen auf die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich die Empfehlung ausgesprochen, zukünftig eine flächensparende Bauweise zu forcieren, um die bereits heute ausgedehnte Siedlungsstruktur nicht allzu stark auszuweiten. Auch vor dem Hintergrund zusätzlich benötigter Erschließungsmaßnahmen und Versorgungsinfrastruktur bzw. weiter Wege für die Neubaubezieher sollte auf eine kompakte Bebauung geachtet werden. Dieser Empfehlung wird in der vorliegenden Bauleitplanung in der Weise Rechnung getragen, dass im Geltungsbereich auch Doppelhäuser zulässig sein sollen.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch

eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Ziel der Planungen ist die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Bereich nördlich des Ortskernes Aschendorf sowie die Verhinderung einer Zersiedelung. Das Plangebiet ist Bestandteil eines städtebaulichen Konzeptes zur Entwicklung von Wohnbauflächen zwischen Waldseestraße und „Zum Draiberg“ (s. Abbildung 1)



Abbildung 1: Entwicklungskonzept (ohne Maßstab)

Aus dem Entwicklungskonzept (s. Abbildung 1) wird deutlich, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung eine Arrondierung zu den östlich angrenzenden Wohnbauflächen erfolgt.

Alternative Standorte wurden daher nicht untersucht, da es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird.

Für die Neuausweisung des geplanten Baugebietes zur Größe von 0,968 ha ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dort können rd. 10 Baugrundstücke geschaffen werden. Es ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern unter Fortführung der in dem östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet „Habichtshorst“ gegebenen Bebauungsstruktur vorgesehen (s. Abbildung 2).



Abbildung 2: Gestaltungsplan (ohne Maßstab)

Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Vorrangs der Innenverdichtung nachgekommen. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung nördlich des Ortskerns Aschendorf sowie die Verhinderung einer Zersiedelung.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202/IV liegt nördlich des Ortzentrums Aschendorf.



Abbildung 3: Lage im Raum Luftbild (ohne Maßstab) (Geofachdaten 2016)

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,968 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst:

- ❖ Flächen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- ❖ Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Flächen des Plangebietes werden zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zur Erschließung kann die teilweise ausgebaute und an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Gemeindestraße „Zum Draiberg“ genutzt werden.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Das 1994 aufgestellte Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben, und die Novellierung ist seit dem 22. Mai 2008 wirksam. Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 6 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland wurde im Jahr 2010 neu aufgestellt und aus dem Landesraumordnungsprogramm entwickelt.

Die Stadt Papenburg hat als Mittelzentrum zentralörtliche Bedeutung mit Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Die Siedlungsentwicklung im Emsland muss sich dabei auf die veränderten demografischen Rahmenbedingungen einstellen. Die Nachfrage nach wohnungsnahen Versorgungseinrichtungen, altersgerechten Wohnungen und Wohnquartieren wird steigen und daher eine frühzeitige Anpassung der altersspezifischen Infrastruktur erforderlich machen. Hier muss es das Ziel sein, rechtzeitig Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Dafür müssen neue Wohnquartiere innerhalb bestehender Ortslagen geschaffen werden.

Wie im Demografiebericht (2015) und im Wohnraumversorgungskonzept (2017) der Stadt Papenburg aufgeführt, besteht auch ein entsprechender Bedarf zur Ausweisung von Baugrundstücken.

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg als Wohnbaufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit der Bebauungsplan Nr. 202/IV aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 104 wird für den westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. Nr. 1 BauNVO darstellen.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten/bepflanzten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich (s. Abbildung 2) forciert wird. Zusätzlich wird einer Zersiedelung im Gemeindegebiet entgegen gewirkt und den Vorgaben des § 1a BauGB nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachgekommen.

Die Entwicklung des Geltungsbereiches steht entsprechend den vorgenannten Vorgaben im Einklang mit den Darstellungen und Anforderungen des RROP 2010 sowie den Zielsetzungen des Landkreises Emsland und der Stadt Papenburg. Zusammenfassend kann gefolgert werden, dass übergeordnete Planungen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die bereits teilweise ausgebaute Gemeindestraße „Zum Draiberg“, ein ergänzender Ausbau erfolgt nur bis zum Einmündungsbereich der Planstraße A.

Zur inneren Erschließung werden die Verkehrsflächen zur Herstellung der Planstraße A festgesetzt.

Die östliche Anbindung an die Straße „Habichtshorst“ mit dem Ausbau der städtischen Parzelle ist für den Bebauungsplan Nr. 202/IV nicht geplant.

Die Parzelle wird für Leitungstrassen verwendet.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Die Stadt Papenburg hat unter Berücksichtigung hydraulischer und hydrologischer Belange ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet entwickelt.

Das Wasser von den Baugrundstücken soll örtlich versickert werden.

Es ist weiterhin geplant, das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen über die unbefestigten Seitenräume der Erschließungsstraße zu versickern.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Stadt Papenburg angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird über Druck- bzw. Freispiegelleitungen in die vorhandene Kanalisation eingeleitet und der städtischen Kläranlage zugeführt.

1.5.3 Sonstige Erschließung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Die verkehrliche Erschließung wurde so geplant, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Hierzu wurde am westlichen Ende der Planstraße A eine Verkehrsfläche zur Herstellung einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20 m festgesetzt.

Die Breite der Verkehrsflächen wurde so festgesetzt, dass die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) gewährleistet werden kann.

Evtl. anfallender Sonderabfall wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Der Geltungsbereich wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (Elt und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserverband "Hümmling" sichergestellt.

Die Erschließungsträger werden rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für den Umbau der Ver- und Entsorgungsanlagen.

1.5.4 Versorgungsleitungen

Vorhandene Leitungstrassen im öffentlichen Verkehrsraum sind bei den Baumaßnahmen zu beachten. Die Gemeinde wird dafür Sorge tragen, dass die bauausführenden Firmen sich rechtzeitig Bestandspläne bei den zuständigen Versorgungsunternehmen besorgen und die weiteren Maßnahmen abstimmen.

1.5.5 Immissionsschutz

Verkehrsimmissionen

Im Planbereich sind Verkehrsimmissionen aufgrund übergeordneter Straßen nicht zu erwarten. Die im Plangebiet erzeugten Verkehrsimmissionen sind nutzungsbedingt und von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine beurteilungsrechtlich relevanten emittierenden landwirtschaftlichen Betriebe.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung der Planungen sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da sich diese im Eigentum der Stadt Papenburg befinden.

1.5.7 Altlasten/Kampfmittel

Altablagerungen im Planbereich bzw. in der näheren Umgebung, die eine Bebauung verhindern bzw. beeinflussen, sind der Stadt Papenburg nicht bekannt.

Vom Fachbereich Planen/Umwelt der Stadt Papenburg wurde bereits im Rahmen der Erstellung des Gesamtkonzeptes für eine Wohnbebauung auf den Flächen zwischen der „Waldseestraße“ und „Zum Draiberg“ eine Anfrage an das LGLN vom 01.06.2016 bezüglich der Kampfmittelfreiheit gestellt. Als Ergebnis der Luftbildauswertung wurde mit Schreiben vom 05.07.2016 mitgeteilt, dass im Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 202/IV kein Kampfmittelverdacht besteht und somit keine Bedenken gegen die geplante Nutzung vorliegen, da keine Bombenrichter erkennbar sind.

Sofern weitere Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen notwendig werden, werden diese vor der Umsetzung der Planung durchgeführt.

Es wurde der Hinweis auf der Planunterlage aufgenommen, dass sofern bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen ist (s. „Hinweis b“ der Planzeichnung und Punkt 1.6.6 der Begründung).

1.5.8 Denkmalpflege

Der Belang der Denkmalpflege und Archäologie wurde als Hinweis in die Bauleitplanunterlagen eingestellt.

Die Stadt Papenburg wird sich rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit der Denkmalbehörde abstimmen und mit einem Fachbüro die Prospektion und ggf. weitere archäologische Untersuchungen durchführen.

1.5.9 Natur und Landschaft

Der in das Bundesnaturschutzgesetz eingefügte § 18 (hier insbesondere Abs. 1) regelt das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht unmittelbar und ohne weitere Ausführungen in der Ländergesetzgebung. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Danach ist in den Bauleitplänen über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dazu gehören ausdrücklich auch Entscheidungen über Darstellungen bzw. Festsetzungen nach den §§ 5 oder 9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mildern.

Grundsätzlich ist als wichtigstes Element des Vermeidungsgrundsatzes gemäß § 13 BNatSchG die Standortwahl und u. a. der Erhalt von Strukturen, die das Orts- und Landschaftsbild prägen und die von Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften sind, hervorzuheben. In der Bedarfs- und Standortbegründung ist ausführlich dargelegt, dass der Eingriff an dem vorgesehenen Standort unvermeidbar ist.

Gemäß § 15 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Die Belange von Natur und Landschaft sind entsprechend ihrem tatsächlichen Gewicht in die Abwägung einzustellen, und es ist im Rahmen der Planung dafür Sorge zu tragen, dass auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung von erforderlichen Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen geschaffen werden.

Aus der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft.

Werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach den Nr. 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 des UVPG, aufgestellt, geändert oder ergänzt, wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 UVPG sowie den §§ 3 bis 3 f UVPG im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Abweichend von Satz 1 entfällt eine nach diesem

Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wird.

Die Umweltprüfung ist in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie ist ein unselbstständiger Teil des Bauleitplanverfahrens. Das Prüfprogramm wird in § 2 IV BauGB festgelegt. Gegenstand der Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, sind die Umweltbelange. Die Stadt legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Stadt Papenburg kommt durch die Aufstellung dieses Umweltberichtes einer Umweltprüfung entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches nach. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt.

Der im § 2 Abs. 4 BauGB geforderte Umweltbericht ist als Teil II der Begründung beigelegt. Die in der Stellungnahme der –Unteren Naturschutzbehörde – geforderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) liegt als Anlage zum Umweltbericht bei.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht dauerhaft entgegen, so dass insgesamt deutlich wird, dass die Planung umsetzbar ist. Sofern die empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung umgesetzt werden, kann die Planung des Baugebietes „Erweiterung Habichtshorst-westlich Bokeler Straße“ als umweltverträglich bewertet werden.

Den genannten Ausführungen aus dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) wird vollumfänglich gefolgt.

Gemäß der im Umweltbericht erstellten Eingriffsbilanzierung verbleibt ein Kompensationsdefizit von 4.907 WE, sodass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 262 „Nördlich Am Rauhtopf“ hat sich ein Kompensationsüberschuss von 7.712 WE ergeben.

Von diesem Kompensationsüberschuss werden zur Kompensation des Eingriffs aus dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 202/IV „Erw. Habichtshorst –westlich Bokeler Straße“ 4.907 WE in Anspruch genommen und dem Bebauungsplan zugeordnet.

Für zukünftige Planungen stehen somit noch 2.805 WE als Kompensation für anderweitige Eingriffe zur Verfügung.

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Plangebietes ist im teilweise im rechtskräftigen Flächennutzungsplan und in der parallel aufgestellten 104. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Papenburg als Wohnbaufläche „W“ dargestellt.

Gemäß dem speziellen Bedarf wurde im Geltungsbereich folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, dieses Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten, wurde in Anlehnung an die Festsetzungen in den umgebenden Baugebieten die Grundflächenzahl mit 0.4, die Geschoßflächenzahl mit 0.4 und die Zahl der Vollgeschosse mit 1 festgesetzt.

Insofern wird eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Für die Bebauung im "Allgemeinen Wohngebiet" wurde die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden.

Die Baugrenzen sind jedoch so gewählt, dass dem Grundstückseigentümer ein Gestaltungsfreiraum im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück erhalten bleibt.

1.6.4 Textliche Festsetzungen

1. **Traufenhöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufenhöhe wird auf 6,30 m festgelegt. Diese Traufenhöhen dürfen nicht überschritten werden. Dabei darf die Trauflinie durch untergeordnete Dachabschleppungen (z. B. Eingangsüberdachung), Anbauten und Zwerchgiebeln unterbrochen werden.

Die Traufenhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut über der Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße.

Die NN-Höhen und Bezugspunkte der fertig ausgebauten Erschließungsstraße können beim Fachbereich Tiefbau der Stadt Papenburg erfragt werden.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Maßstäblichkeit der Gesamtbebauung zu wahren und entspricht dem von der Stadt Papenburg entworfenen Gestaltungsrahmen.

2. **Sockelhöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf nicht höher als 50 cm über fertig ausgebautem Erschließungsniveau NN liegen.

Die NN-Höhen und Bezugspunkte der fertig ausgebauten Erschließungsstraße können beim Fachbereich Tiefbau der Stadt Papenburg erfragt werden.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem uneinheitlichen Siedlungsbild mit zum Teil stark überhöhtem Bodenauftrag entgegenzuwirken.

3. Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 BauNVO, § 14 BauNVO)
Innerhalb der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) sind Garagen/Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.

Die Festsetzung dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Erschließungsstraße und dient der Vermeidung von Unfällen im Bereich der Grundstückszufahrten. Zusätzlich wird hierdurch die Entstehung von Straßenschluchten durch beidseitige Bebauung an den Grundstücksgrenzen zur Verkehrsfläche vermieden.

4. Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

Das Wohn- und Sozialgefüge der an Geltungsbereich grenzenden Bebauung ist von selbstgenutzten Einzel- oder Doppelhäusern geprägt.

Wohnhäuser mit mehr als zwei Wohnungen würden deshalb aufgrund der höheren Nutzungsintensität als störend empfunden. Diese Festsetzung wird zur Sicherstellung und zum Erhalt der vorhandenen Baustruktur getroffen. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen (Verkehrsintensität, Stellplatzbedarf) vermieden.

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei bei Einzelhäusern und auf eine bei Doppelhäusern begrenzt. Bei Doppelhäusern gilt eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude, so dass pro Doppelhaus dann insgesamt zwei Wohnungen zulässig sind.

5. Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (gem. § 1 Abs. 5 und 6 und § 4 Abs. 3 BauNVO)

5.1 Einschränkung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA):

Die im allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO § 4 Abs. 3

- **Nr. 4 Gartenbaubetriebe**
- **Nr. 5 Tankstellen**

vorgesehen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen begründet sich aus der Tatsache, dass durch die o.g. Einrichtungen die zulässigen Nutzungen in einer Art und Weise beeinträchtigt werden, die ein einvernehmliches Miteinander

hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen und der sozialen Verflechtungen ausschließen. Für die o.g. Nutzungen stehen in anderen Bereichen des Stadtgebietes ausreichende Flächen zur Ansiedelung der entsprechenden Nutzungen zur Verfügung.

1.6.5 Ökologische Festsetzungen

- 1. Bei einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sind für die zusätzlich versiegelte Fläche ausschließlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.**
- 2. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind 3 hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das unversiegelte Pflanzbeet pro Baum darf eine Mindestgröße von 7 qm nicht unterschreiten.**

Pflanzliste 1 (Straßenbäume)

**Acer pseudoplatanus Bergahorn
Alnus glutinosa Roterle
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde**

1.6.6 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

- 1. Die Dächer der Hauptbaukörper sind nur als Sattel-, Walm- oder Pultdächer zulässig.
Die Dachneigung wird dabei wie folgt festgesetzt:
- Pultdächer mindestens 20 Grad
- Sattel- und Walmdächer zwischen 30 und 55 Grad
- Flachdachanteile des Hauptbaukörpers dürfen maximal $\frac{1}{4}$ der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen.**
- 2. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin dürfen versiegelte Flächen, wie Garagenzufahrten und Hauseingänge, eine Breite von insgesamt 5,00 m nicht überschreiten.**
- 3. Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird.**
- 4. Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.**

- 5. Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.**
- 6. Als Grundstückseinfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur Heckenanpflanzungen zulässig.**

1.6.7 Hinweise

a) **Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

b) **Kampfmittelbeseitigung**

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

c) **Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

d) **Versorgungsleitungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

e) **Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken**

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist, soweit möglich, aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern.

f) **Bauflächenvorbereitung**

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September

stattfinden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

g) Bauliche Nutzung/Vorschriften

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Papenburg, Fachdienst Planen und Umwelt, im Vorraum zu den Zimmern 204/205, eingesehen werden.

h) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt.

Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen bauleitplanerischen Festsetzungen.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

1.7 Flächenbilanz

Die Flächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches	ca. 0,940 ha
davon	
Fläche für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	ca. 0,766 ha
Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	ca. 0,174 ha

1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Stadt Papenburg durchgeführt.

Die für die Erschließung des Plangebietes (Straßenbau, RW/SW- Kanal, Beleuchtung, Anpflanzungen etc.) erforderlichen Kosten wurden in den Haushaltsplan aufgenommen und stehen zur Verfügung.

1.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als

Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Aus den Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird.

Teil 2 Abwägung und Verfahren

2.1 Verfahren

Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat am 13.09.2017/ 11.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202/IV beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat am 11.04.2018 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 202/IV für die Dauer eines Monats beschlossen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 04.10.2017 bis 18.10.2017 der Plan öffentlich ausgelegt. Dies wurde rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Begründung, der Bestandteil des Planes ist, samt Anlagen, lag in diesem Zeitraum ebenfalls öffentlich aus. Dies wurde rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Hergabe eventueller Anregungen, Hinweise oder Bedenken gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägung können der Anlage A entnommen werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB:

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Entwurf des Planes in der Zeit vom 27.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018 öffentlich, zu Jedermanns Einsicht, ausgelegt. Der Entwurf der Begründung, die Bestandteil des Planes ist, samt Anlagen, lag in diesem Zeitraum ebenfalls öffentlich aus. Dies wurde rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Hergabe eventueller Anregungen, Hinweise oder Bedenken gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägung können der Anlage B entnommen werden.

2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Die Entscheidungsvorschläge können der der Begründung beigefügten Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden - entnommen werden (s. Anlage A).

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden

Die Entscheidungsvorschläge können der der Begründung beigefügten Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB – Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden - entnommen werden (s. Anlage B).

2.3 Abwägungsergebnis

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Wie aus den Stellungnahmen in den Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 (Anlage A und B) zu entnehmen standen keine wesentlichen öffentlichen und privaten Belange der Planung entgegen.

Die Einwendungen und Hinweise zu den naturschutzfachlichen Belangen konnten durch die Erstellung eines Umweltberichtes mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt werden. Der Ausgleich des Kompensationsdefizits wird über den Kompensationsüberschuß des Bebauungsplans Nr. 262 „Nördlich Am Rauhtopf“ sichergestellt. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht dauerhaft entgegen, so dass insgesamt deutlich wird, dass die Planung umsetzbar und der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend den gesetzlichen Vorgaben kompensiert wird.

2.4 Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 202/IV „Erweiterung Habichtshorst – westlich Bokeler Straße“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg, 21.08.2018

Gez. i. A. Moos

Stadt Papenburg, 28.09.2018

Gez. i. A. S. Humpsch
Bürgermeister
i.A.

Die Begründung war Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Papenburg vom 27.09.2018.

Stadt Papenburg, 28.09.2018

Gez. Bechtluft
Bürgermeister