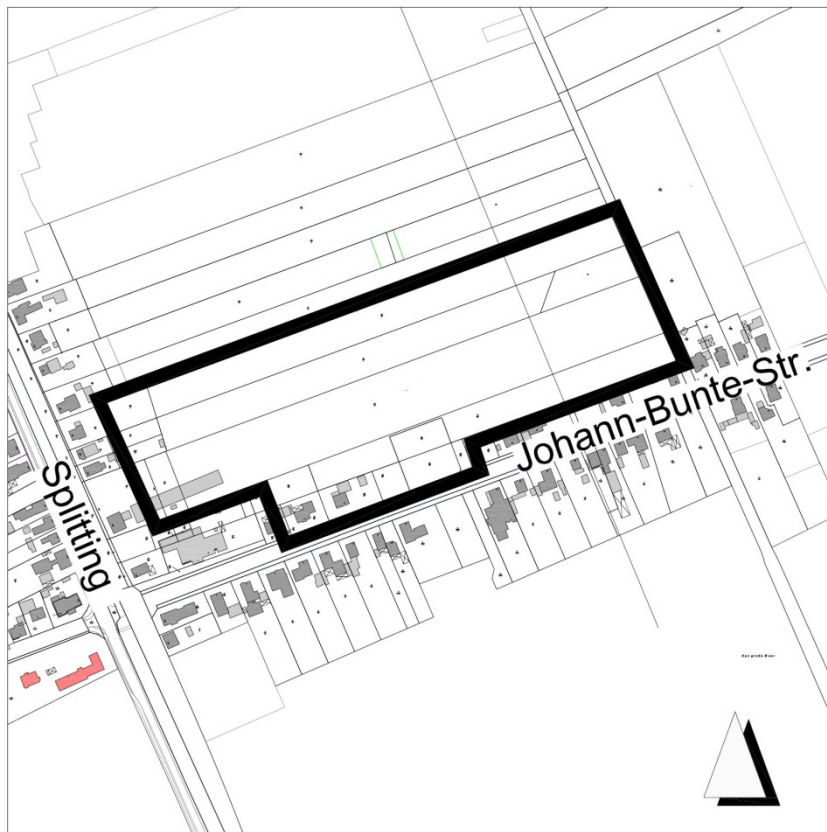


Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 255
„Nördlich Johann – Bunte - Straße“
mit baugestalterischen Festsetzungen



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Fachdienst Planen/ Umwelt
Stand: Februar 2017

Inhaltsübersicht Begründung Teil I

1. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich
 2. Planungsanlass
 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 5. Beschaffenheit des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse
 6. Planungsinhalt
 - 6.1 Erschließung
 - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.4 Spielplätze
 - 6.5 Textliche Festsetzungen
 - 6.5.1 Städtebauliche Festsetzungen
 - 6.5.2 Ökologische Festsetzungen
 - 6.5.3 Baugestalterische Festsetzungen
 7. Ver- und Entsorgung
 8. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 8.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild
 - 8.2 Lärmimmissionen
 - 8.3 Luftschadstoffe
 - 8.4 Notwendigkeit der Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen
 9. Flächenbilanz
 10. Allgemeine Hinweise
 11. Hinweise zur Einrichtung der Baustelle
 12. Verfahren
 13. Verfahrensvermerke
-
- Anlage 1 Abwägung der Stellungnahmen
 - Anlage 2 Lärmschutzgutachten, ausgearbeitet vom Büro für Lärmschutz Jacobs, Papenburg

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

1. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Am 01.06.2016 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 255 „Nördlich Johann – Bunte - Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen aufzustellen. Dem Beschluss vorausgegangen ist die Beratung im Bauausschuss der Stadt Papenburg.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfes bekannt gemacht und in einem Erörterungstermin am 06.07.2016 vorgestellt. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Es wurden diverse Stellungnahmen eingereicht (S. Anlage 1).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fand in der Zeit vom 06.01.2017 bis einschließlich 06.02.2017 statt. Gleichzeitig wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Die vorgebrachten Anregungen wurden in der abschließenden Beschlussfassung des Rates vom 23.03.2017 erörtert und abgewogen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen in einer Größe von ca. 6,6 ha nördlich der Johann – Bunte – Straße und östlich der Straße Splitting. Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches geht aus der Übersichtskarte hervor. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg ist der Geltungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde daher im Parallelverfahren geändert (102. Änderung).

2. Planungsanlass

Der zum Obenende gehörende Ortsteil St. Marien verdichtet sich um das Straßenkreuz Splitting/ Birkenallee/ Johann – Bunte – Straße. Im Jahr 1994 wurde das Baugebiet „Splitting rechts/ südlich Birkenallee“ südwestlich des Straßenkreuzes erschlossen und alle Bauplätze sind belegt. Die Nachfrage nach Bauland ist weiterhin vorhanden.

Das neue Baugebiet liegt nördlich der Johann – Bunte – Straße und östlich des Splittings. Städtebaulich ist die Ausweisung des Baugebietes insofern sinnvoll, als das die grundlegenden Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergarten, Schule, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sich in unmittelbarer Nähe um das Straßenkreuz konzentrieren und damit auch zur Sicherung dieser Einrichtungen beitragen wird. Des Weiteren befindet sich das Baugebiet in einem städtebaulichen Zusammenhang, da es an die bestehende Bebauung der Johann – Bunte - Straße und des Splittings anschließt und sich so zum Straßenkreuz orientiert.

Der Demografiebericht der Stadt Papenburg (2015) prognostiziert für die Gesamtstadt bis 2030 ein erkennbar positives Potenzial junger Menschen und empfiehlt für St. Marien die Entwicklung von Wohnbauland, um die Nachfrage zeitnah decken zu können.

Aufgrund des Bedarfs an weiteren Baumöglichkeiten im Ortsteil St. Marien wird der Bebauungsplan Nr. 255 „Nördlich Johann – Bunte – Straße“ aufgestellt. Er stellt eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnbebauung dar und fügt sich in das Siedlungsgefüge ein.

3. **Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Das Landesraumordnungsprogramm legt 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 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland wurde im Jahr 2010 neu aufgestellt und aus dem zu dem Zeitpunkt gültigen Landesraumordnungsprogramm entwickelt. Die Stadt Papenburg hat als Mittelzentrum zentralörtliche Bedeutung mit Standorten für die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten 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.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen Aufgaben. Das Baugebiet wird in unmittelbarer Nähe zu Versorgungs-, Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen geplant.

4. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg als Wohnbauflächen und überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der Johann – Bunte – Straße ist im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1977 bereits Wohnbaufläche dargestellt. Der darüber liegende nördliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Damit der Bebauungsplan Nr. 255 „Nördlich Johann – Bunte – Straße“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 102 wird für den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche darstellen.

5. **Beschaffenheit des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil der im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegenden Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt Papenburg. Teilbereiche sind in privatem Eigentum. Um die Planung abzurunden werden die, in den westlichen und südlichen Randbereichen, liegenden Privatgrundstücke teilweise in die Planung aufgenommen.

Die Flächen sind zum einen gekennzeichnet durch landwirtschaftliche Nutzungen in Form von Ackerbau und Grünland. Zum anderen ist die mittig gelegene Fläche geprägt durch den Torfabbau, der bis 2014 erfolgte. Mittig befinden sich vereinzelt Eichenbäume. Eine detaillierte Beschreibung der Biotoptypen und – nutzungen im Plangebiet wurde im Rahmen des Umweltberichtes und des faunistischen Gutachtens als Teil der Begründung abgearbeitet.

6. **Planungsinhalt**

6.1 **Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Hauptzufahrt von der Johann – Bunte – Straße. Die Johann – Bunte – Straße ist zur Aufnahme der zusätzlich auftretenden Verkehre geeignet und ausreichend dimensioniert.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt, ausgehend von der Hauptverkehrsanbindung an die Johann – Bunte – Straße, über eine Ringstraße bzw. über Stichstraßen mit Wendeplatz. Die Straßen erhalten zur regulären Fahrbahn einen Mehrzweckstreifen.

Die überörtliche Anbindung ist über die Johann – Bunte – Straße/ Birkenallee und den Splitting gegeben. Es schließen sich über die Kreisstraßen die übergeordneten Landes- bzw. Bundesstraßen an.

Für Fußgänger und Radfahrer entsteht zusätzlich zwischen zwei Privatgrundstücken eine Anbindung des Baugebietes zur Johann – Bunte – Straße. Der Weg dient als Anbindung zu den Infrastruktureinrichtungen (z.B. Nahversorger, Schule, Ärzte), die sich am Straßenkreuz konzentrieren. Zusätzlich entsteht für Fußgänger und Radfahrer ein Verbindungsweg vom Baugebiet zum sogenannten „Kuhweg“, ein landwirtschaftlicher Weg, der östlich entlang des Plangebietes verläuft. Der Kuhweg kann als Verbindung zur offenen Landschaft genutzt werden und dient so der Naherholung.

6.2 **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und der Darstellung im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet größtenteils als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. An der Johann – Bunte – Straße wird das Plangebiet entsprechend der dort bestehenden Nutzungsarten teilweise als Mischgebiet festgesetzt.

Die Grundflächenzahl orientiert sich hierbei an dem in der Baunutzungsverordnung beschriebenen Höchstmaß für Allgemeine Wohngebiete (0,4) und für Mischgebiete (0,6). Bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl sind für die zusätzlich zu versiegelnde Fläche ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Entlang der Johann – Bunte – Straße wird entsprechend dem bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 234 „Johann – Bunte – Straße zwischen Splitting und Umländerwiek“ eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu erzielen. Um aber weiterhin eine optische Eingeschossigkeit zu gewährleisten wird darüber hinaus eine maximale Höhenbeschränkung der Traufe von 4,10 m und eine Minimaltraufe von 1,60 m vorgegeben. 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.

Im restlichen Baugebiet wird die Geschossigkeit auf maximal I – Vollgeschoss festgesetzt. Diese stellt den für dieses Gebiet verträglichen städtebaulichen Maßstab dar.

Die Geschossflächenzahl wird entlang der Johann – Bunte Straße aus dem Ursprungsbebauungsplan für das Mischgebiet mit 1,2 und für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,8 übernommen. Im restlichen Baugebiet wird die Geschossflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

6.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

In Orientierung an der prägenden vorhandenen Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt in der sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig sind. Damit wird eine erwünschte städtebauliche Mischung aus verdichteter und aufgelockerter Bebauung möglich und bietet den zukünftigen Bauherren verschiedenste Möglichkeiten zur Ausnutzung der Grundstücke. Um jedoch einer übermäßigen Verdichtung beispielsweise in Form von Mehrfamilienhäusern, die hier städtebaulich nicht erwünscht ist, vorzubeugen, wird die maximale Anzahl pro Einzelhaus oder Doppelhaus auf 2 Wohneinheiten begrenzt.

Da die Grundstücksgrößen für die regionalen Verhältnisse eher klein sind, werden die überbaubaren Grundstücksbereiche großzügig unter Berücksichtigung des einzuhaltenen Mindestgrenzabstandes festgesetzt.

6.4 **Spielplatz**

Im zentralen Bereich des Baugebiets wird ein Spielplatz festgesetzt. Der Spielplatz wird so platziert, dass sich drei große Bestandsbäume (Eichen) im nördlichen Bereich auf diesem befinden. Von der Planstraße kann er gut eingesehen werden, was zur sozialen Kontrolle dient. Ein Spielplatz stellt in einem Neubaugebiet einen Ort da, an dem Nachbarschaften gebildet werden und Kommunikation zwischen den Bewohnern stattfindet. Damit stärkt der Spielplatz die Bindung an das Baugebiet und die positiv zu sehende soziale Kontrolle innerhalb eines Baugebietes.

6.5 Textliche Festsetzungen

Die im Folgenden erläuterten textlichen Festsetzungen beziehen sich in erster Linie auf städtebauliche sowie ökologische Regelungen. Darüber hinaus wird eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung erlassen.

6.5.1 Städtebauliche Festsetzungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) und innerhalb der Mischgebiete sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohnungen pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte zulässig.

Damit wird eine erwünschte städtebauliche Mischung der Bebauung möglich und bietet verschiedenste Möglichkeiten zur Ausnutzung der Grundstücke. Um jedoch einer übermäßigen Verdichtung beispielsweise in Form von Mehrfamilienhäusern, die hier städtebaulich nicht erwünscht ist, vorzubeugen, wird die maximale Anzahl pro Einzelhaus oder Doppelhaus auf 2 Wohneinheiten begrenzt (S. auch 6.3).

Die Oberkante des Fertigfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über fertig ausgebautem Erschließungsstraßenniveau NN (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) liegen.

Die NN - Höhen und Bezugspunkte der fertig ausgebauten Straße können beim Fachbereich Tiefbau der Stadt Papenburg erfragt werden. Durch diese Festsetzung soll bewirkt werden, dass die Bauherren das Geländeniveau nicht beliebig erhöhen können.

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.

Um die Straßenräume erhalten zu können und darüber hinaus die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die straßenseitigen nichtüberbaubaren Grundstücksbereiche nicht durch Nebenanlagen und Garagen überbaut werden dürfen. Dies prägt die städtebauliche Gestalt und zielt auf eine Vorbeugung von unerwünschten Entwicklungen ab. Durch diese Festsetzung wird ebenfalls gewährleistet, dass die notwendigen Blickbeziehungen im Verkehrsraum erhalten bleiben.

Die innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen begründet sich daraus, dass Diese im neu ausgewiesenen Wohngebiet nicht in die städtebauliche Struktur passen und durch die o.g. Einrichtungen Konflikte entstehen würden, die ein einvernehmliches Miteinander hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen ausschließen. Für die o.g. Nutzungen stehen in anderen Bereichen des Stadtgebietes ausreichend Flächen zur Verfügung.

Im westlichen Geltungsbereich sind Einzelhandelsbetriebe vorhanden. In diesem Bereich wird, wie bereits im Ursprungsbebauungsplan, ein Mischgebiet ausgewiesen. Im Mischgebiet sind Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nicht und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Diese Festsetzung wird ebenfalls aus dem Ursprungsplan übernommen.

Der Rat der Stadt Papenburg hat in seiner Sitzung am 29.06.2011 das Einzelhandelskonzept mit dem Zentrenkonzept und der „Papenburger Sortimentsliste“ beschlossen. Ziel des Konzeptes ist die Steuerung des Einzelhandels zugunsten starker Zentren. Zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255 festgesetzt werden, dass zentrenrelevante Sortimente und Branchen im Mischgebiet nicht zulässig sind. Um keine Konkurrenz zu den Leitbranchen der Stadtmitte und der Stadtteilzentren zu erzeugen, sollten keine zentrenrelevanten Anbieter angesiedelt werden.

Folgende Nutzungen sind im Mischgebiet gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

· Gewerbebetriebe aller Art mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sowie für Einzelhandelsbetriebe für nachfolgende zentrenrelevante Branchen und Sortimente:

Zentrenrelevante Sortimente

Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
Bücher
Computer und Zubehör, Telekommunikation
Elektrokleingeräte, Leuchten
Foto, Film
Geschenkartikel
Glas-/Porzellan-/Keramik, Hausrat
Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
Kunstgegenstände, Antiquitäten
Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)
Musikinstrumente
Optik, Hörakustik
Schuhe
Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung (inkl. Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen)
Schreibwaren
Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
Sanitätswaren
Uhren, Schmuck
Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)
Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente werden aufgrund der Nähe des solitären Nahversorgers (Markant Markt) und der Bäckerei (Schulze) an der Johann – Bunte – Straße nicht ausgeschlossen. Der Nahversorger übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für den Ortsteil St. Marien.

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Verkehrslärm werden folgende textliche Festsetzungen getroffen (Siehe auch Kap. 8.2):

Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräusch- pegel L_{MAP} in dB(A)	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz <i>erf. $D_{nT,w}$ in dB</i>	
		Raumarten	
		Wohn- und Schlafräume	Unterrichts- und Arbeitsräume
I	bis 55	30	30
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenz (erf. $D_{nT,w}$ in dB) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III – IV ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenzen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Südfassade zur K 144) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z. B. 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich der K 144 kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf der lärmabgewandten Nordseite bis zu 10 dB (gemäß DIN 18005) und auf den seitlichen West- und Ostseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Nordseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

6.5.2 Ökologische Festsetzungen

Bei einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sind für die zusätzlich versiegelte Fläche ausschließlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.

Damit wird sichergestellt, dass ein Teil des Oberflächenwassers auch versickern kann. Diese Festsetzung fördert grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate und entschärft die Entwässerungssituation des Oberflächenwassers im Plangebiet. Dies gilt insbesondere bei Starkregenereignissen. Des Weiteren können durch solche Maßnahmen die Flächen die zur Regenwasserrückhaltung bereitgestellt werden müssen reduziert werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255 werden ortsbildprägende Einzelbäume (Eichen) festgesetzt. Im Umkreis von 6 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzanpflanzung vorzunehmen.

Das festgesetzte Regenrückhaltebecken wird wie folgt gestaltet:

Das Regenrückhaltebecken wird mit einer langgezogenen, vielgestaltigen Uferlinie mit kleinen Buchten und Halbinseln angelegt. Wechselnde Böschungsneigungen mit unregelmäßigem Relief und rauer, grobplanierter Oberfläche sowie Flachuferbereiche mit Böschungsneigungen von bis zu 1 : 7 kennzeichnen das neue Rückhaltebecken. Es werden Gewässerrandstreifen, auf denen sich eine ausgeprägte Ufervegetation ausbilden kann, verwirklicht. Durch Ausschieben flacher Mulden in der Gewässersohle wird ein leichtes Relief geschaffen. Für eine ausreichende Besonnung des RRB wird gesorgt, indem keine Gehölzanpflanzungen in den Uferbereichen erfolgen. Möglich wäre eine Bepflanzung im Bereich des Nordufers. Zudem wird mindestens ein Tiefwasserbereich angelegt, indem sich längerfristig das Wasser sammeln kann.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 10 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

Die als Hausgarten festgesetzten Grünflächen im Bereich der vorhandenen 110 KV Freileitung sind als Gartenflächen zu nutzen. Hochwüchsige Bäume dürfen in diesem Bereich nicht angepflanzt werden.

6.5.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 NBauO

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin dürfen versiegelte Flächen, wie Garagenzufahrten und Hauseingänge, eine Breite von insgesamt 5,00 m nicht überschreiten. Damit soll geregelt werden, dass die versiegelten Flächen zur Straße hin in einem verträglichen Rahmen bleiben.

Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird. Ziel ist die Versickerung und Verwertung des anfallenden Oberflächenwasser auf den Grundstücken.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist, soweit möglich, aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Überschüssiges Wasser ist über den Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Vorrangiges Ziel sollte es sein, das anfallende Regenwasser in Form von Dachzisternen oder vergleichbaren Vorrichtungen aufzufangen und zu nutzen (Regenwassersammelanlage). Der Einsatzbereich von Regenwasser liegt vor allem bei

- der Toilettenspülung,
- Wasser für die Waschmaschine sowie
- der Gartenbewässerung.

Bei dem Einbau einer Regenwassersammelanlage ist ein Zähler zwischenzuschalten, der die Wassermengen erfasst, die dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig. Begrünte Dachflächen sind bauökologisch, klimatechnisch und bauphysikalisch von Vorteil und ausdrücklich erwünscht. Mit der textlichen Festsetzung soll dieses verdeutlicht werden.

Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig. Mit der textlichen Festsetzung soll dieses ebenfalls verdeutlicht werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und das Mischgebiet gelten die nachfolgenden baugestalterische Festsetzungen, die auch im Ursprungsplan enthalten sind:

Der Grundsatz, dass Gebäude nur giebelständig gebaut errichtet werden dürfen, orientiert sich an der historischen Fehnbebauung. Bis heute wird das Stadtbild Papenburgs durch die giebelständige Bebauung entlang der Kanäle aber auch in den Straßenzügen zwischen den Kanälen geprägt. Diese Prägung soll auch weiterhin im Stadtbild zu erkennen sein. Ausnahmen von der Giebelständigkeit sollen möglich sein, wenn bereits zwei traufenständige Gebäude vorhanden sind und der Abstand zu den Gebäuden weniger als 50 m beträgt und für auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen errichtete Gebäude, wenn der Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze mindestens 30 m beträgt. Wenn davon ausgegangen wird, dass die Bebauung auf den vorderen Grundstücksbereichen bis zu 20 m in Anspruch nimmt und die Grenzabstände und Gartenbereiche berücksichtigt werden, ist die Errichtung eigenständiger Gebäude in den rückwärtigen Bereichen erst nach 30 m möglich. Für diese Gebäude soll die v. g. Abweichung von der Giebelständigkeit möglich sein. Weitere Ausnahmen ergeben sich für

An- und Erweiterungsbauten: Von der Giebelstellung kann abgewichen werden, wenn bereits eine Traufenstellung vorhanden ist oder die Erweiterung im Verhältnis zum Hauptbaukörper von untergeordneter Bedeutung ist.

Die unter den Nr. 3.2 und 3.4 formulierten textlichen Festsetzungen beziehen sich auf das Material und die Farbgestaltung der Außenhaut der Gebäude.

Die Verwendung von rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk ist ortsüblich und hat sich bis heute, von einigen Ausnahmen abgesehen, gehalten und bestimmt nach wie vor das Bild der Fehnbebauung. Es handelt sich hierbei ausschließlich um tongebranntes, ungefärbtes Verblendmauerwerk. Die Bezeichnung der Herstellungsart erübrigt in diesem Fall die Angabe von konkreten Farbtönen. Die genaue Bezeichnung des Materials (Verblendmauerwerk) lässt andere Baustoffe, wie z. B. Holz- und Kunststoffverkleidungen, nicht zu.

Wie beim Mauerwerk ist die Verwendung von roten, braunen oder schwarzen Dachpfannen ortsüblich und weitgehend bis heute beibehalten worden und soll auch in Zukunft Anwendung finden. Aus diesem Grund wird die Farbgebung für die Dachflächen mit roten, braunen oder schwarzen Dachpfannen vorgeschrieben.

In Anlehnung an die typischen Bauformen sollen nur Satteldächer oder Krüppelwalm-dächer zur Anwendung kommen. Die vorgeschriebene Dachneigung wird auf 35° bis 60° begrenzt. Hierdurch sollen vor allem untypische Flachdächer oder flachgeneigte Dächer verhindert werden.

Die Bebauung im Geltungsbereich ist geprägt durch überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser mit einem Satteldach. Ziel des Bebauungsplanes ist es, weitestgehend die vorhandenen Strukturen an der Johann-Bunte-Straße zu bewahren und entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Für die optimale Ausnutzung der Grundstücke wird eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Um auch weiterhin zumindest eine optische Eingeschossigkeit zu gewährleisten wird darüber hinaus eine maximale Höhenbeschränkung der Traufe von 4,10 m und eine Minimaltraufhöhe von 1,60 m vorgegeben. Die Sockelhöhe darf dabei 0,50 m nicht überschreiten. Die Traufenseiten der Hauptdachflächen parallel zum First müssen bei einem Gebäude auf beiden Seiten gleich hoch sein. Dabei darf die Trauflinie durch untergeordnete Dachabschleppungen (z. B. Eingangsüberdachung) unterbrochen werden. Die Traufenhöhe ab Fahrbahnoberkante darf, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, höchstens 4,10 Meter und muss mindestens 1,60 Meter betragen. Die Traufenhöhe wird im Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit Oberkante der Sparren gemessen.

Um die Dachflächen in den Hauptbaukörpern nicht zu sehr zu zergliedern und gegenüber Dachgauben in den Hintergrund treten zu lassen, sind diese auf 2/3 der jeweiligen Trauflänge begrenzt. Dieses Maß gilt für die Summe der Längen mehrerer Einzelgauben. Einzelgauben dürfen 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang ist in Abhängigkeit von der Trauflänge bestimmt.

In den straßenseitigen Fassaden giebelständiger Gebäude sowie in den straßenseitigen Fassaden und Dächern traufenständiger Gebäude sind Loggien unzulässig. Balkone dürfen in einer Breite bis zu 3 m errichtet werden. Damit sind über die gesamte straßenseitige Fassadenbreite angeordnete Loggien und Balkone, sie mit der typischen Fehnbebauung nicht in Einklang zu bringen sind, ausgeschlossen.

Von den v. g. Festsetzungen, die sich nur auf das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und das Mischgebiet beziehen sollen allerdings nur die Hauptbaukörper betroffen sein. Untergeordnete Anbauten, Garagen und Nebengebäude (i. S. d. § 14 BauNVO) werden nicht betroffen, da diese das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes nicht nachhaltig prägen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 gelten die nachfolgenden baugestalterische Festsetzungen:

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sollen die an eine Bebauung gestellten Gestaltungsanforderungen im Vergleich zum restlichen Baugebiet reduziert werden, um Bauherren und Architekten einen genügenden Spielraum hinsichtlich der Gestaltung ihrer Baukörper offen zu lassen. Da mit der Erweiterung keine sensiblen städtebaulichen Bereiche betroffen sind, wird die Regelung der Bauvorschriften im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darauf beschränkt, dass die Dachformen und Dachneigungen festgesetzt werden:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Dächer der Hauptbaukörper 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.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass der typischen Bebauung in St. Marien Rechnung getragen wird.

Des Weiteren wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 festgesetzt, dass die Breite von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachfenstern in ihrer Länge nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen darf. Sie müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Abstände der Dachaufbauten untereinander sollen mindestens 1,0 m betragen.

Mit der Vorschrift über die Dachein- und aufbauten wird gewährleistet, dass der städtebauliche Gesamteindruck eines in sich geschlossenen Daches gewahrt bleibt, der Dachcharakter somit überwiegt und der Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses vermieden wird.

7. Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Gas- und Fernmeldeversorgung erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger. Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Hümmling gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die städtische Schmutzwasserkanalisation. Das Schmutzwasser wird der städt. Kläranlage zur Reinigung zugeführt.

Zur Sicherung der Trinkwasserhygiene und zum Schutz des öffentlichen Trinkwasserleitungsnetzes ist die hausinterne Trinkwasserinstallation bei Grauwassernutzung entsprechend den Anforderungen der DIN EN 1717 fachgerecht einzurichten und diese

insbesondere gegenüber der Grauwasserinstallation abzutrennen (getrennte Rohrinstallation bis zur jeweiligen Verwendungsstelle). Der Hinweis zur fachgerechten Trennung der Trinkwasserinstallation von einer evtl. zusätzlichen Grauwassernutzung bis zur jeweiligen Verwendungsstelle ist auch entsprechend bei einer zusätzlichen Regenwassernutzung im Haushaltsbereich einzuhalten.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendeplätze bzw. von Wohnwegen müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

Das anfallende Oberflächenwasser im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird intern durch Rohrleitungen einem Regenrückhaltebecken, das sich im östlichen Bereich des Plangebietes befindet, zugeleitet und dann gedrosselt dem nächsten Vorfluter zugeführt. Das anfallende Oberflächenwasser im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet wird durch Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet. Die nach dem Nds. Wassergesetz für die Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser und in ein Regenrückhaltebecken erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde eingeholt.

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

8. **Auswirkungen des Bebauungsplanes**

8.1 **Naturhaushalt und Landschaftsbild**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurde ein Umweltbericht sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen im Wesentlichen Ackerflächen als Nahrungsraum für Arten der Feldflur und des Siedlungsrandes verloren.

Unter Betrachtung der geringen Individuendichte und Artenzahl stellt das, für das betrachtete Gebiet geplante Vorhaben, einen vergleichsweise geringen Eingriff in das bestehende Ökosystem im Hinblick auf die potenziell ansässigen europäischen Vogel- und Fledermausarten dar. Die überplanten Flächen sind zum jetzigen Zeitpunkt ackerbaulich bewirtschaftet bzw. unterliegen als ehemalige Abtorfungsfläche zurzeit keiner Nutzung und stellen für die bearbeiteten Tierartengruppen ökologisch keine besonders wertvollen Strukturen dar. Die unmittelbare Nähe zur Siedlungsbebauung macht den Bereich hauptsächlich für häufige Kulturfolger-Arten interessant, die bereits an die Nähe des Menschen gewöhnt sind. (vgl. Umweltbericht)

Für den unmittelbaren Eingriffsbereich ist eine Beseitigung und ein Umbau von Vegetation i.V.m. einem Verlust von Lebensräumen für die Tierwelt festzustellen, die der Eingriffsregelung nach § 14 i.V.m. § 15 BNatSchG bedarf.

Diesbezüglich wurde auf Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt.

Bei der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes verbleibt unter Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationsdefizit von **70.487 WE**. Das Kompensationsdefizit wird über den Flächenpool der Stadt Papenburg ausgeglichen. Die Stadt Papenburg hat einen Flächenpool zur Eingriffskompensation geschaffen.

Der Flächenpool dient dazu, die Funktion der Lebensstätten für die betroffene (Teil-) Population in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu erhalten, wobei die Kontinuität gesichert ist (z. B. durch Herstellung von Fortpflanzungs- und Reproduktionsstandorten, Herstellung von Nahrungshabitaten in funktionaler Nähe).

Unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und der externen Kompensationsmaßnahme sowie unter Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes geht die Stadt Papenburg davon aus, dass der, durch den Bebauungsplan Nr. 255 „Nördlich Johann-Bunte-Straße“ verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sowie dem Artenschutz gem. § 44 BNatSchG in Verbindung mit § 67 BNatSchG entsprochen ist. (vgl. Umweltbericht)

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes weist keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Mit dem Erhalt der vorhandenen Einzelbäume im Bereich des geplanten Spielplatzes werden die im Planungsraum wertvollen Elemente des Landschaftsbildes erhalten. Insgesamt entsteht an diesem Standort aufgrund der angrenzend bereits vorhandenen Bebauung, der vorhandenen Gehölzstrukturen, die erhalten bzw. von der Planung unberührt bleiben und den getroffenen Festsetzungen keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet kleinflächig Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen aber in ihrer Gesamtheit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar. (vgl. Umweltbericht)

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Bauvorhaben nicht als bedenklich einzustufen. Unter Beachtung der angegebenen Zeitfenster für die Rodungs- bzw. Bauflächenvorbereitungen und der Empfehlungen ist davon auszugehen, dass die Ausweisung eines Wohngebietes und die Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich der vorliegenden Planung, unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zulässig ist. (vgl. Umweltbericht).

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Gebietes i.V.m. den Bestandsaufnahmen im Zuge des faunistischen Gutachtens und der Biotoptypenkartierung sind die Folgen der möglichen Umweltauswirkungen als gering zu beurteilen. Die Umweltauswirkungen können durch Kompensationsmaßnahmen insgesamt ausgeglichen werden.

Den Ergebnissen aus dem Umweltbericht kann gefolgt werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen und Festsetzungen wurden in die Planung übernommen.

8.2 Lärmimmissionen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255 wurde die Vorbelastung infolge Verkehrslärms und des vorhandenen Gewerbelärms vom Fachbüro für Lärmschutz ermittelt. Es handelt sich hierbei um Abschnitte der Johann – Bunte – Straße (K 144) sowie des Splittings (L 51) und um die Bäckerei Schulze sowie den nah & frisch Markt Ulrichs an der Johann-Bunte-Straße.

Straßenverkehrslärm:

Aufgrund der Vorbelastung durch den Verkehrslärm auf der Johann-Bunte-Straße (K 144) und auf dem Splitting rechts (L 51) kommt es in Teilbereichen des Geltungsbereiches des geplanten Wohnbaugebietes tagsüber zur Überschreitung der Orientierungswerte für die vorgesehene WA-Nutzung.

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung werden für das Planverfahren textliche Festsetzungen aufgenommen (Siehe Kap. 6.5.1). Unter Berücksichtigung der zuvor unter Kap. 6.5.1 aufgeführten passiven Lärmschutzmaßnahmen lässt sich innerhalb der in der Rasterlärmkarte (vgl. Lärmschutzgutachten, Anlage 7.1c) dargestellten grünen, gelben und roten Flächen eine Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß §4 BauNVO festsetzen.

Gewerbelärm:

Die Berechnungen zeigen (vgl. Lagepläne Anlage 7.3a und 7.3b), dass innerhalb der geplanten WA-Nutzung die Orientierungswerte im Nahbereich der gewerblichen Nutzung durch die Bäckerei und den Lebensmittelmarkt tags und nachts im EG und OG eingehalten werden (vgl. Lärmschutzgutachten).

8.3 Luftschadstoffe

Mit der überwiegenden Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4 verbleiben innerhalb des Plangebietes Freiflächen in einer Größe von 60 %, die als offene Vegetationsflächen unterschiedlich genutzt werden können. Auch die im Bereich der 110 KV-Freileitung festgesetzten Hausgartenbereiche besitzen als Freiflächen ebenfalls eine positive Bedeutung für das Klima und die Luft. Insgesamt werden durch die Begrenzung der Versiegelung bei gleichzeitiger Neuanlage von Einzelbäumen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes hervorgerufen. (vgl. Umweltbericht)

Durch die geplanten Gebäude sind, unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards, moderner Heizanlagen und den gesetzlichen Vorschriften bezüglich Emissionen, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die geringe zusätzliche Verkehrszunahme führt gegenüber der bereits vorhandenen Belastung von angrenzenden Straßen zu keiner wesentlich zusätzlichen Beeinträchtigung in der Ortslage, wodurch das Ziel der Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität gewährleistet wird.

8.4 Notwendigkeit der Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Der Stadtteil Obenende ist geprägt von der Fehnstruktur, d. h. die Siedlungsstruktur entwickelte sich in der Vergangenheit entlang der Kanäle in die freie Landschaft. Um diese historisch gewachsene Struktur zu erhalten, wurden in den letzten Jahren für die Bewohner an den Kanälen Möglichkeiten geschaffen, eine Zweite-Reihe-Bebauung umzusetzen. Diese Möglichkeit wird aber nur vereinzelt in Anspruch genommen. Die Flächen befinden sich fast ausschließlich in Privateigentum, so dass die Stadt keinen Einfluss darauf hat, diese Flächen bei Bedarf zur Verfügung zu stellen. Bezogen auf vorhandene Baulücken an den Kanälen hat die Stadt ein Grundstücks- und Immobilienportal aufgebaut, in dem jeder sein Grundstück zum Verkauf anbieten kann. Derzeit befinden sich nur zwei Grundstücke in dem Portal, die zum Verkauf angeboten werden.

Nach wie vor gibt es aber eine Nachfrage nach Baugrundstücken im zum Obenende gehörenden Ortsteil St. Marien. Das neue Baugebiet soll nördlich der Johann – Bunte – Straße und östlich des Splittings entwickelt werden. Städtebaulich ist die Ausweisung des Baugebietes insofern sinnvoll, als das die grundlegenden Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergarten, Schule, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sich in unmittelbarer Nähe um das Straßenkreuz konzentrieren und damit auch zur Sicherung dieser Einrichtungen beitragen wird. Des Weiteren befindet sich das Baugebiet in einem städtebaulichen Zusammenhang, da es an die bestehende Bebauung der Johann – Bunte – Straße und des Splittings anschließt und sich so zum Straßenkreuz orientiert.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass sofern die Stadt den Bedarf nach Baugrundstücken im Ortsteil St. Marien decken will nur die Entwicklung in diesem Bereich möglich ist.

9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst 65.914 m². Die Gesamtfläche gliedert sich auf in:

Bauland:	51.398 m ²
Zulagefläche:	4.080 m ²
Verkehrsfläche:	7.410 m ²
Grünfläche:	460 m ²
Regenrückhaltebecken:	1.510 m ²
Spielplatz:	1.056 m ²

10. Allgemeine Hinweise

1. Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255 „Nördlich Johann – Bunte – Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen betroffenen Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 212/II „Splitting rechts und links, Teil 2“ und Nr. 234 „Johann – Bunte – Straße, zwischen Splitting und Umländerwiek“ mit baugestalterischen Festsetzungen treten mit Inkrafttreten des v. g. Bebauungsplanes außer Kraft.
2. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGB1 I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. | Seite 1548). Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Papenburg, Bauamt, Zimmer 206, eingesehen werden.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege

Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120

unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen 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 Arbeit gestattet.

4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Papenburg oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.
5. Die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendeplätze bzw. von Wohnwegen müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhrbereitstellen.
6. 110 kV-Leitung Abzweig Papenburg, Mast 28-29 (LH-14-021)

6.1 Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit dem Leitungsträger im Detail abzustimmen. Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät wie z. B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.

6.2 Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen - Höhe über alles - der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebefahrzeuge, Baugerüste, Förderbänder etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen, etc.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung von 11,00 m über NN.

- 6.3 Der von der Spannung der Leitung abhängige Sicherheitsabstand (Abstand beim Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in diesem Fall 3,0 m. Der Sicherheitsabstand darf nicht unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht. Der Sicherheitsabstand muss bei jeder Lage der Leiterseile berücksichtigt werden, d. h. bei Ruhelage der Seile sowie bei durch Wind ausgeschwungenen Seilen.
- 6.4 Innerhalb des Freileitungsschutzbereiches dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.
- 6.5 Im Freileitungsschutzbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341-1 gewährleistet sein.
- 6.6 Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen dem Leitungsträger die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden.
- 6.7 Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches abzustimmen.
- 6.8 Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung nur bis zu der vom Leitungsträger zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da andernfalls Lebensgefahr besteht.
- 6.9 Es wird auf die von der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung herausgegebene DGUV Regel 100-500 („Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“, insbesondere Kapitel 2.12 „Betreiben der Erdbaumaschinen“) und die DGUV Vorschrift 38 („Bauarbeiten“) hingewiesen. Weitere Informationen können dem von der Baugewerkschaft der Bauwirtschaft herausgegebenen Baustein/Merkheft C412 „Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitung“ entnommen werden.
7. Die Rodungsarbeiten und Bauflächenvorbereitungen sind im Zeitraum von Anfang Oktober bis Anfang März und damit vor der folgenden Brut- und Fortpflanzungszeit der Vögel und Fledermäuse durchzuführen. In Ausnahmefällen ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. Je gefällttem potentiellen Brutbaum (Laubbäume ab Brusthöhendurchmesser > 30 cm) sind im Umfeld von 100 m zum Plangebiet an geeigneten Gehölzen zwei Höhlenbrüternistkästen (1x für Kohlmeise und 1x für Blaumeise) und zwei Fledermauskästen anzubringen. Die Kästen müssen den jeweiligen Bedürfnissen der Arten entsprechen.

Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen bauleitplanerischen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000€ geahndet werden.

8. **Verfahren**

Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat am 01.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255 „Nördlich Johann – Bunte - Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat ebenfalls am 01.06.2016 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 255 „Nördlich Johann – Bunte - Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat am 15.12.2016 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 255 „Nördlich Johann – Bunte - Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen für die Dauer eines Monats beschlossen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 22.06.2016 bis 06.07.2016 der Plan öffentlich ausgelegt. Dies wurde rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Begründung, der Bestandteil des Planes ist, 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 1 entnommen werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB:

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Entwurf des Planes in der Zeit vom 06.01.2017 bis einschließlich 06.02.2017 öffentlich, zu Jedermanns Einsicht, ausgelegt. Der Entwurf der Begründung, die Bestandteil des Planes ist, 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 1 entnommen werden.

9. **Verfahrensvermerke**

Diese Begründung wurde vom Fachdienst Planung der Stadt Papenburg ausgearbeitet.

Stadt Papenburg, Februar 2017
Der Bürgermeister

i.A.

Humpsch

Die Begründung war Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Papenburg vom 23.03.2017.

Papenburg, den 24.03.2017

gez. Bechtluft (L.S.)

Der Bürgermeister