

**Entscheidungsvorschläge zu abwägungsrelevanten Hinweisen/Einwendungen im Bauleitplanverfahren**

**Bezeichnung der Maßnahme:**      **Bebauungsplan Nr. 7 Bokel „Zwischen neuer B 70 und Friederikenstraße“, 2. Änderung mit baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 13 a BauGB**

**Verfahrensgang:**                      **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Auslegung vom 06.01. bis einschließlich 06.02.2017)**

<b>Behörde und Datum des Schreibens</b>	<b>Entscheidungsvorschlag</b>
<p><b>1.    <u>Landkreis Emsland, Postfach 15 62, 49705 Meppen</u></b></p> <p><b><u>Stellungnahme vom 31.01.2017</u></b></p> <p>Seitens des Landkreises Emsland wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p><b><u>Naturschutz und Forsten</u></b></p> <p>Das Plangebiet wird nahezu vollständig von mehreren Gebäuden und versiegelten Freiflächen eingenommen. Der Versiegelungsgrad ist daher als zu hoch zu bezeichnen. Lediglich auf dem Baugrundstück Moorstraße 3 (Flurstücke 18/28, 18/29) sind Gehölzstrukturen und offene Grundflächen zu erkennen. Insbesondere das Flurstück 18/29 zeichnet sich im rückwärtigen Bereich durch einen größeren Altbaumbestand aus. Die Altbaumbestände setzen sich sowohl nach Norden (Flurstück 12/1) als parkähnliche Struktur als auch nach Südosten als lineare Strukturen fort.</p>	<p>Die Hinweise des Landkreises zum Naturschutz und Forsten werden zur Kenntnis genommen.</p>

Die Altbaumbestände sind stadtökologisch und naturschutzfachlich als hochwertig zu betrachten, da sie als Regulatoren des Kleinklimas, als Staubfilter, als Speicher von Stickoxiden und als Lebensraum zahlreicher Tierarten eine bedeutende Funktion erfüllen. Darüber hinaus können sie Lebens- und Brutstätten streng oder besonders geschützter Arten beherbergen, sodass ihnen bezüglich des Artenschutzes eine herausragende Bedeutung zukommt.

Die Altbaumbestände gilt es, in jedem Fall zu sichern, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die Forderung auf Sicherung, Schutz und dauerhaften Erhalt der Altbaumbestände ist auch auf die Altbaumbestände und Grünstrukturen außerhalb des Plangebietes (südöstlich) zu beziehen.

Den Entscheidungsvorschlägen zu abwägungsrelevanten Hinweisen, Einwendungen, Forderungen etc. im Bauleitplanverfahren ist zu entnehmen, dass der Ortsbildprägende und stadtökologisch wertvolle Baumbestand auf dem Flurstück 12/1 von der Planung nicht betroffen ist.

Abschließend ist festzuhalten, dass die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie der Landschaftspflege entsprechend den rechtlichen Vorgaben berücksichtigt und behandelt werden.

### **Wasser und Bodenschutz, Abfallwirtschaft**

#### **Wasserwirtschaft**

Die vorgesehene Grundflächenzahl bedeutet gegenüber der Planunterlagen der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis vom 02.08.1994 eine Erhöhung der Abflussmengen sowie eine Änderung der Flächennutzung im Einzugsgebiet. Es ist eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Abwassers aus dem betroffenen Regenkanal in ein Gewässer beim Fachbereich Umwelt des Landkreises Emsland zu beantragen.

Im Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung wird unter C, 1. der textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass die maximale Einleitungsmenge von den Grundstücken in das öffentliche Kanalnetz  $Q=10$  l/s pro Grundstück nicht überschreiten darf. Dieses ist im Zuge des Entwässerungsantrages entsprechend nachzuweisen. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass sich die Abflussmengen

<p>Es wird darauf hingewiesen, dass Erfordernisse der Wasserwirtschaft Einfluss auf die Gestaltung des Plangebietes und die Flächenverfügbarkeit haben können.</p>	<p>zum bestehenden Planungsrecht nicht erhöhen.</p> <p>Bezüglich einer pragmatischen Lösung für das gesamte Einzugsgebiet wird eine Abstimmung mit dem Landkreis Emsland, Untere Wasserbehörde, herbeigeführt.</p>
<p><b>2. <u>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg</u></b></p> <p><b><u>Stellungnahme vom 06.02.2017</u></b></p> <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Es wird ausgeführt, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten. Es wird darum gebeten, diesen Hinweis zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>3. <u>Avacon AG, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter</u></b></p> <p><b><u>Stellungnahme vom 19.12.2016</u></b></p> <p>Die Avacon AG führt aus, dass sich im Anfragebereich keine Versorgungsanlagen von Avacon AG / Purena GmbH / WEVG GmbH &amp; Co. KG / HSN GmbH, Magdeburg.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Es wird um Beachtung gebeten, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist: 26871 Papenburg, Friederikenstraße / Moorstraße.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im o. g. Auskunftsbereich Versorgungsanlagen liegen können, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p>	<p>Weitere Leitungsträger wurden am Verfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.</p>
<p><b>4. <u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, Osnabrück</u></b></p> <p><b><u>Stellungnahme vom 06.02.2017</u></b></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der Planung wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 11.11.2016 verwiesen. Es gibt keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p> <p>Bei Planungsänderungen wird um erneute Beteiligung gebeten.</p>	<p>Siehe Abwägung zur Frühzeitigen Beteiligung Anlage 2.1, Nummer 3.</p>

**Verfahrensgang:****Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.01. bis einschließlich 06.02.2017**

<p><b><u>1. Stellungnahme Grundstückseigentümer Moorstraße 5 vom 05.02.2017</u></b></p> <p>1. In der hier vorliegenden Stellungnahme zum geplanten Bebauungsplan "Zwischen neuer B 70 und Friederikenstraße", 2. Änderung, möchten die Einwanderheber auf die Einwände aus ihrer Stellungnahme vom 16.11.2016 im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung verweisen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, s. Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung (Anlage 2.1, ab Seite 7).</p>
<p>Die in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemachten Einwände dürfen, nach Auskunft der Bauaufsicht, in diesem Verfahrensschritt (im Hauptverfahren) nicht wiederholt werden. Es wird gebeten, diese Einwände aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bei der Entscheidungsfindung zu würdigen und zu berücksichtigen.</p>	<p>Natürlich dürfen die Einwände wiederholt werden. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden ebenfalls dem Rat zur Entscheidung vorgelegt.</p>
<p>1a. Umnutzung, Erweiterung und Aufstockung des Gebäudes Moorstraße 1/Ecke Friederikenstraße - genehmigt mit Abweichung vom Bebauungsplan</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Gebäude Moorstraße 1/Ecke Friederikenstraße um einen genehmigten Bestand handelt.</p> <p>Für die im letzten Jahr erfolgte Umnutzung, Erweiterung und Aufstockung wurde eine Baugenehmigung erteilt, obwohl das Bauvorhaben nicht den Vorgaben des geltenden Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Bokel entsprach.</p> <p>Nach § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann von den Festset-</p>	<p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 Bokel „Zwischen neuer B 70 und Friederikenstraße“ wurde im Eckbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“ festgesetzt. Es wird eine zwingende II-Geschossigkeit ausgewiesen. Des Weiteren lässt der Bebauungsplan die Ausnahme von der festgesetzten Geschosshöhe zu.</p> <p>Das angesprochene Vorhaben wurde als Verwaltungsgebäude genehmigt. Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan</p>

<p>zungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.</p> <p>Durch einen Sachbearbeiter der Bauaufsichtsbehörde wurde entschieden, dass die Baumaßnahme im öffentlichen Interesse ist, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und nachbarschaftlichen Interessen nicht zu würdigen sind.</p> <p>Anmerkung: Als Nachbarn seien die Einwanderheber nicht über die geplante Baumaßnahme informiert worden. Sie hätten auch keine Einwände gegen die Baumaßnahme gehabt. Durch die Baumaßnahme sei an der Ecke Moorstraße 1/Friederikenstraße ein begrüßenswerter städtebaulicher Akzent gesetzt worden.</p>	<p>nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Der Bebauungsplan Nr. 7 sieht vor, dass eine Abweichung von der festgesetzten Geschossigkeit zulässig ist, wenn die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden. Ein Grundzug der Planung ist eine Planungsidee, die der Bauleitplanung zu Grunde liegt. In diesem Fall war die Planungsidee die Absicherung des Verwaltungsgebäudes mit dahinterliegenden Wohngebäuden. Die Abweichung um ein Vollgeschoss im Eckbereich zur Friederikenstraße für den Bereich des Verwaltungsgebäudes beeinträchtigt diesen Planungsgrundsatz nicht, zumal für die Wohngebäude ebenfalls eine zwingende II-Geschossigkeit festgesetzt wurde. Die Höhenentwicklung von III- zu II – Vollgeschossen ausgehend vom Eckbereich Friederikenstraße in die Moorstraße hinein ist städtebaulich vertretbar.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1b. Umnutzung, Erweiterung und Aufstockung des Gebäudes Moorstraße 1/Ecke Friederikenstraße -vorhandene Stellplätze wurden vom Bauherrn und der Bauaufsichtsbehörde als ausreichend erachtet.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Bauvorhaben Umnutzung, Erweiterung und Aufstockung des Gebäudes Moorstraße 1/Ecke Friederikenstraße wurde vom Bauherrn nachgewiesen, dass die vorhandenen Stellplätze für die geplante Nutzung ausreichend sind.</p> <p>Nach § 47 Absatz 3 NBauO kann die Bauaufsichtsbehörde die Pflicht zur Herstellung notwendiger Einstellplätze auf Antrag aussetzen.</p>	

<p>Durch die Genehmigungsbehörde wurde der durch den Bauherrn angegebene Stellplatzbedarf und der Stellplatznachweis geprüft, die Zahl der Stellplätze als ausreichend erachtet und für das geplante Bauvorhaben eine Genehmigung erteilt.</p> <p>Wenn die Zahl der Stellplätze für die geplante Nutzung nicht ausreichend gewesen wäre, dann wäre das Bauvorhaben in der geplanten und realisierten Form durch die Bauaufsichtsbehörde nicht genehmigungsfähig gewesen.</p>	<p>Die nachweislich erforderlichen Stellplätze wurden alle auf dem Grundstück Moorstraße 1 nachgewiesen.</p>
<p>1c. Geschichte vom Bauantrag für einen Stellplatz im Hintergarten des Grundstücks Moorstraße 3 bis zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Bokel</p> <p>Im Herbst 2015 hätten die Einwanderheber davon erfahren, dass auf dem Grundstück Moorstraße 3, im Hintergarten zwischen den Grundstücken Moorstraße 1 und 5, ein großer Parkplatz errichtet werden soll. Der Bauherr des Hauses Moorstraße 1/Ecke Friederikenstraße hätte erklärt, dass die Parkplätze aus seinem Grundstück für Mitarbeiter und Besucher nicht ausreichend seien und er zwingend mehr Parkplätze schaffen müsse.</p> <p>Es würde ein Bauantrag gestellt und die Genehmigungsbehörde hätte schon ihre Zustimmung erklärt.</p> <p>Die Baumfällarbeiten im Hintergarten des Grundstücks Moorstraße 3 hätten am 10. Februar 2016 begonnen.</p> <p>Die Nachfragen der Einwanderheber bei der Baugenehmigungsbehörde und den Zuständigen für Baumfällarbeiten im Rathaus der Stadt Papenburg hätten ergeben, dass die Rodungs- und Baumfällarbeiten mit Billigung der zuständigen Behörden erfolgt seien.</p>	<p>Es wurden überwiegend Bäume beseitigt, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen. Der unter Schutz stehende Mammutbaum miten auf der Fläche ist zunächst stehen geblieben.</p> <p>Dieses Vorgehen wurde von der Stadtverwaltung begleitet.</p>

<p>Der Bauantrag "Errichtung einer Stellplatzanlage zu Bürogebäude Moorstraße 1 in Papenburg " mit 22 Stellplätzen wird vom Bauherrn gestellt.</p> <p>Am 17. Februar erreicht die Einwanderheber ein Schreiben der Bauaufsicht zur Nachbarschaftsbeteiligung für das Bauvorhaben.</p> <p>Schriftlich und in Gesprächen hätten sie ihre Einwände gegen die Errichtung einer Stellplatzanlage im Hintergarten des Hauses Moorstraße 3 dargelegt.</p> <p>Die Bauaufsicht hätte mitgeteilt, dass das geplante Bauvorhaben ohne dem Einverständnis der Einwanderheber nicht genehmigungsfähig sei.</p> <p>Die Bauaufsicht zusammen mit dem Bauherrn hätten zu einem Gespräch in die Räume Moorstraße 1/Ecke Friederikenstraße eingeladen. Es solle versucht werden einen Kompromiss zu erzielen, der dem Bauherrn den Bau der dringend benötigten Stellplätze ermögliche und die Belastungen für die Einwanderheber, als unmittelbarer Nachbarn der geplanten Stellplatzanlage, minimiere.</p> <p>Die Einwanderheber seien grundsätzlich zu einem Kompromiss bereit, obwohl der große Parkplatz im Hintergarten der Einwanderheber eine starke Belastung darstellen würde.</p> <p>Es hätte ein weiteres Gespräch stattgefunden, in den Räumen der Bauaufsicht, mit Herrn Schonebeck, Herrn Rautenberg, Leiter des Dezernats Bauverwaltung, und einem weiteren Sachbearbeiter der Verwaltung (der Name sollte Herrn Schonebeck und Herrn Rautenberg bekannt sein).</p> <p>Nach Abwägung konkurrierender Nutzerinteressen wäre es zur Annäherung gekommen. In einigen Punkten könne jedoch kein Kompromiss gefunden werden.</p>	<p>Der Vorhabenträger nutzt auch das Gebäude Moorstraße 3. Zur Standortsicherung ist geplant, dieses Gebäude zu erwerben und bei Bedarf das Gebäude Moorstraße 1 auf das Grundstück zu erweitern. Diese Erweiterung ist im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Durch die Erweiterung würde zudem ein weiterer Stellplatzbedarf entstehen, der ebenfalls im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist.</p> <p>Im Rahmen des Gespräches am 25.05.2016 wurde geklärt, welche Maßnahmen getroffen werden können, um die Auswirkungen des Parkplatzes auf das Nachbargrundstück zu minimieren. Der Vorhabenträger hat sich im Wesentlichen dazu bereit erklärt, diese Maßnahmen umzusetzen. Entsprechende vertragliche Regelungen sollten vorbereitet werden.</p> <p>Das Gespräch am 11.08.2016 hat bei Herrn Rautenberg stattgefunden. Anwesend war auch Herr Walker, Leiter des Fachbereichs Planen und Bauen. Im Rahmen des Gesprächs wurden die Möglichkeiten einer Bebauungsplanänderung besprochen.</p> <p>Die Einwanderheberin begrüßte hierbei die Idee, ihr Grundstück in den Geltungsbereich für ein Mischgebiet aufzunehmen und die Ausnutzbarkeit zu erhöhen.</p>
--	---



<p>Der anwesende Sachbearbeiter hätte darauf hingewiesen, dass auch eine andere Umgangsweise mit den Bedenken der Einwanderheber möglich sei:</p> <p>Wenn sie nicht zustimmen würden, dann würde die Verwaltung den gültigen Bebauungsplan entsprechend den Wünschen des Bauherrn so ändern, sodass ein Stellplatz im Hintergarten ohne Zustimmung der Einwanderheber und ohne jegliche Schutzmaßnahmen für die Nachbarn vom Bauherrn umgesetzt werden könnte.</p> <p>Entweder die Einwanderheber würden dem angebotenen Kompromiss sofort zustimmen, oder der Bebauungsplan für das Gebiet würde geändert werden.</p> <p>Der Stadt sei der Bauherr Moorstraße 1/Ecke Friederikenstraße sehr wichtig. Mit einem geänderten Bebauungsplan würden dem Bauherrn keine Kosten für nachbarschaftliche Schutzmaßnahmen mehr aufgebürdet.</p> <p>Die Einwanderheber hätten nicht zugestimmt.</p> <p>Die Stadtverwaltung hätte, wie versprochen, einen neuen Bebauungsplan für das Gebiet aufgestellt.</p> <p>Über den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Zwischen neuer B 70 und Friederikenstraße" solle jetzt in diesem Verfahren abgestimmt werden.</p>	<p>Der nebenstehende Vorwurf der Einwanderheber kann nicht bestätigt werden. Ihnen wurde lediglich empfohlen, sich bezüglich der von dem Vorhabenträger vorgeschlagenen Maßnahmen zum Lärmschutz im Vorfeld zu einigen, da nach Rechtskraft des Bebauungsplanes für diese Forderungen keine Rechtgrundlage bestehe.</p> <p>Der Vorhabenträger hat über ein Gutachten nachgewiesen, dass mit dem Parkplatz sogar die Werte eines Allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden.</p> <p>Hierzu fehlen dann, wie beschrieben die rechtlichen Möglichkeiten. Eine privatrechtliche Einigung ist auch weiterhin unter den Nachbarn möglich.</p> <p>Die Verwaltung ist davon ausgegangen, dass die Einwanderheber mit der Änderung in ein Mischgebiet einverstanden sind, da diese Festsetzung mit höheren Ausnutzungsziffern und einem größeren Nutzungskatalog verbunden ist und damit auch Vorteile für das eigene Grundstück mit sich bringt.</p>
<p>1d. neuer Bebauungsplan kontra Gebot der nachbarschaftlicher Rücksichtnahme</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan unterscheidet sich nur unwesentlich vom geltenden Bebauungsplan Nr. 7 Bokel.</p> <p>In den Gebäuden Moorstraße 3, 5 und 7 befinden sich nach Kenntnis</p>	<p>Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Eckbereich Friederikenstraße/Moorstraße eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“ fest. Die angrenzenden</p>

<p>der Einwanderheberin keine gewerblichen Nutzungen, sondern Wohnungen.</p> <p>Das Grundstück zwischen Moorstraße 7 und 11, Flurstück 18/21, sei unbebaut und nicht Teil des neuen Bebauungsplans.</p> <p>Abweichungen vom geltenden Bebauungsplan könnten nach § 31 Absatz 2 BauGB bei Würdigung nachbarschaftlicher Belange auch ohne einen neuen Bebauungsplan durch Sachbearbeiter der Bauaufsicht genehmigt werden (siehe Punkt 1a dieser Stellungnahme und siehe § 31 Absatz 2 (BauGB)).</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplans sei nicht notwendig. Die Aufstellung des Bebauungsplans diene allein dazu, dem Bauherrn der Grundstücke Moorstraße 3 und Moorstraße 1 / Ecke Friederikenstraße, Kosten zu sparen.</p> <p>Die Einwanderheber, als unmittelbare Nachbarn, müssten bei Umsetzung der geplanten Stellplatzanlage die Kosten für Schutzmaßnahmen gegen Lärm, Abgase und Vibrationen tragen.</p> <p>Auf die Nutzung des Hintergartens der Einwanderheber, der sie 45 Jahre als Gemüsegarten mit gesundem und frischen Gemüse, Obst und Kräutern versorgt habe, müssten sie, angesichts der zu erwartenden Abgase, Öl- und Schmiermittel von Kraftfahrzeugen, sowie der Salzeinschwemmungen durch Wasser (Streusalz im Winter), zukünftig verzichten.</p> <p>Mit dem neuen Bebauungsplan würde das Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme außer Kraft gesetzt und Baurecht für das Grundstück Moorstraße 3 geschaffen.</p>	<p>Grundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Als konkrete Nutzung befinden sich dort im Eckbereich Moorstraße 1 ein Steuerberatungsbüro, Moorstraße 3 ebenfalls Büroräume für das Steuerberatungsbüro und Moorstraße 5 Wohnnutzung. Insgesamt kann für diesen Bereich von einer gemischten Nutzungsstruktur ausgegangen werden, sodass die Ausweisung eines Mischgebietes gerade in Hinblick auf die Erweiterungsabsichten des Büros erforderlich ist. Das Grundstück Moorstraße 7 wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.</p> <p>Um das Planungsziel der gemischten Strukturen und der Standortsicherung des bestehenden Gewerbes im Eckbereich Friederikenstraße/Moorstraße zu erreichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Es besteht hier ein Planungserfordernis.</p> <p>Die Auswirkungen des Parkplatzes auf das Grundstück der Einwanderheberin sind als verträglich zu bewerten, insbesondere vor dem Hintergrund, dass einer Einbeziehung des eigenen Grundstücks in das Mischgebiet begrüßt wurde. Selbst wenn das Grundstück weiterhin als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, wären die Auswirkungen als verträglich einzuordnen.</p> <p>Ein Nebeneinander von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten ist grundsätzlich möglich, da im Mischgebiet nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p>
---	---

<p>Würde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 Bokel beschlossen, dann sehen sich die Einwanderheber gezwungen, den Bebauungsplan zur Überprüfung von Abwägungsentscheidungen der Stadt Papenburg vom zuständigen Verwaltungsgerichtshof bzw. Oberverwaltungsgericht im Rahmen einer Normenkontrolle überprüfen zu lassen.</p> <p>Die Einwanderheber bitten die Entscheider der Stadt Papenburg den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu beschließen und nicht Inkrafttreten zu lassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen wird an der Änderung des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
<p>1e. Bebauungsplan nach § 8 BauGB kontra Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB</p> <p>Bei dem vorliegenden Bebauungsplan nach § 8 BauGB trage die Stadt Papenburg und somit der Bürger alle Kosten für die städtebauliche Planung und das Verfahren.</p> <p>Das Verfahren nach § 8 BauGB sei für den Steuerzahler ein teures Verfahren, das die ohnehin knapp bemessenen Kräfte der Bauaufsicht und der Stadtplanung in Papenburg in unangebrachter Weise binden würde.</p> <p>Der Grund für die Bebauungsplanänderung würde durch allgemeine Angaben verschleiert. Nutznießer würden nicht klar benannt.</p> <p>Bei einem vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB trage der Vorhabenträger, hier der Bauherr des Bauvorhabens Moorstraße 1 und 3, alle Kosten für die städtebauliche Planung und das Verfahren. Der Vorhabenträger müsse den Grund für die Bebauungsplanänderung klar benennen und nachbarschaftliche Belange würdigen. Bürger und Steuerzahler würden über die konkreten Planungen informiert und müssten nicht die Kosten des Verfahrens bezahlen. Dabei bliebe bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die kom-</p>	<p>Der Planverursacher trägt die Kosten für die Planung. Zu diesem Zweck wurde mit ihm eine Planvereinbarung abgeschlossen.</p> <p>Nutznießer sind die im Plangebiet liegenden Grundstücke, u.a. auch das Grundstück der Einwanderheberin, die zukünftig ein Vollgeschoss zusätzlich umsetzen können.</p> <p>Der Planverursacher trägt die Kosten des Verfahrens unabhängig davon, ob ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB oder ein so genannter Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird. Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird genutzt, wenn ein Bauvorhaben und die geplante Nutzung bis ins Detail für den Standort festgesetzt werden soll. Dieses ist aber nicht das Planungsziel für den Eckbereich Moorstraße/Friederikenstraße. Im Übrigen ist auch hierbei die Einwander-</p>

<p>munale Verantwortung für die städtebauliche Planung unberührt. Der Bauherr auf den Grundstücken Moorstraße 1/Ecke Friederikenstraße und Moorstraße 3 sei der alleinige Nutznießer einer Änderung des geltenden Bebauungsplans.</p> <p>Warum sei von der Stadt Papenburg kein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB vom Bauherrn für die geplante Stellplatzanlage gefordert worden?</p>	<p>heberin Nutznießerin des Verfahrens, da die Kosten ausschließlich vom Planverursacher zu tragen sind.</p> <p>Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kommt zum Tragen, wenn ein bestimmtes Vorhaben innerhalb einer bestimmten Zeit errichtet werden soll und das Vorhaben zum Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Dann ist aber auch nur das eine Vorhaben zulässig. In diesem Fall soll aber nicht das konkrete Vorhaben festgesetzt werden, sondern ein Mischgebiet. Das bedeutet, dass bei einem Nutzungswechsel die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen auf den Grundstücken zulässig sind. Hier ist nicht das konkrete Vorhaben maßgeblich, sondern der Nutzungsmix (Im Mischgebiet Wohnen und mit dem Wohnen verträgliches Gewerbe).</p>
<p>2. Im Bebauungsplan: im hinteren unbebauten Bereich des Grundstücks Moorstraße 3 - keine Nutzung als Parkplatz</p> <p>Durch die geplanten Änderungen im Bebauungsplan Nr. 7 Bokel würde im Hintergarten des Hauses Moorstraße 3 die Errichtung eines großen Parkplatzes für mindestens 22 Kraftfahrzeuge möglich werden. Nach Angaben des Bauherrn sollte der Parkplatz den Mitarbeitern im Gebäude Moorstraße 1/Ecke Friederikenstraße dienen.</p> <p>Auf dem Parkplatz sei es nicht möglich zu wenden. Es sei mit erheblichem Rangierverkehr, und somit mit hohen Abgasbelastungen und Lärmbelastungen zu rechnen.</p> <p>Die Mitarbeiter sollten zwischen 7 und 9 Uhr ihre Arbeit antreten und zwischen 16 und 18 Uhr den Parkplatz wieder verlassen. Aber auch wenn der geplante Parkplatz kein öffentlicher Parkplatz werden soll:</p>	<p>Für die Ausgestaltung von Parkplätzen und der Größe und Breite von Stellplätzen gibt es Richtlinien, die auch hier eingehalten werden müssen. Es ist demnach davon auszugehen, dass die Stellplätze direkt angefahren werden und nach Feierabend wieder verlassen werden. Daher wird nicht von einer unzumutbaren Belastung aufgrund eines zu hohen Aufkommens an Rangierverkehr angenommen.</p>

<p>Auf der Friederikenstraße und der Moorstraße, insbesondere im Kreuzungsbereich herrsche den ganzen Tag starker Berufsverkehr. Die Verkehrsbelastung am Knotenpunkt der viel befahrenen Straßen Friederikenstraße/ Moorstraße würde durch die Ausfahrten im Kreuzungsbereich stark zunehmen.</p> <p>Das Ein- und Ausfahren vom und zum geplanten Parkplatz in die Friederikenstraße und in die Moorstraße werde nur verzögert möglich sein.</p> <p>Bis zur Einfahrt in die öffentlichen Verkehrsflächen werde sich der Verkehr auf dem Parkplatz stauen. Es sei mit hoher Abgasbelastungen und Lärmbelästigung auf dem Parkplatz zu rechnen, der eine Beeinträchtigung der Nachbarn zur Folge habe.</p> <p>Es wird darum gebeten, dass im geplanten Bebauungsplan im hinteren Teil des Grundstücks Moorstraße 3 die Nutzung als Parkplatz untersagt wird.</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass der Knotenpunkt den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann. Gewisse Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten sind hinzunehmen, da Kreuzungsbereiche nicht nach dem Maximalaufkommen ausgebaut werden können.</p> <p>Das Aufkommen auf der Friederikenstraße entspricht einem normalen Verkehrsfluss. Aus den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ist nicht ersichtlich, dass hier Probleme gesehen werden. Die Lärmbelästigungen wurden mit dem Gutachten des Büros für Lärmschutz bereits untersucht, mit dem Ergebnis, dass diese als verträglich zu bewerten sind.</p>
<p>3. Zu den Stellungnahmen der beteiligten Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom November 2016 möchten wir anmerken:</p> <p>Zu Punkt 5 Landkreis Emsland, Fachbereich Hochbau, Postfach 15 62, 49705 Meppen, Auszug aus der Stellungnahme vom 14.11.2016 Naturschutz- und Forsten</p> <p>"Das Plangebiet wird nahezu vollständig von mehreren Gebäuden und versiegelten Freiflächen eingenommen. Der Versiegelungsgrad ist daher als zu hoch zu bezeichnen. Lediglich auf dem Baugrundstück Moorstraße 3 (Flurstücke 18/28, 18/29) sind Gehölzstrukturen und offene Grundflächen zu erkennen.</p>	

<p>Insbesondere das Flurstück 18/29 zeichnet sich im rückwärtigen Bereich durch einen größeren Altbaumbestand aus."</p> <p>Anmerkung: Der Altbaumbestand und die Gehölzstrukturen auf den Flurstücken 18/29 (Hintergarten des Grundstücks Moorstraße 3) seien, bis auf wenige Ausnahmen, vom Bauherrn Moorstraße 1 und 3 beseitigt worden. Die noch vorhandenen Bäume und Gehölze lägen auf dem Flurstück 12/1 und 15/2 an der Grenze zum Flurstück 18/29 und 18/7. Auf Nachfrage sei den Einwanderhebern mitgeteilt worden, dass die Stadtverwaltung die Rodungsmaßnahmen gebilligt hätte.</p>	<p>Der Baumbestand bestand überwiegend aus Nadelgehölzen, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen.</p> <p>Rodungsarbeiten auf den besagten privaten Grundstücken waren der Stadtverwaltung nicht bekannt. Bei einer Ortsbesichtigung und auf Nachfrage wurde der Verwaltung bestätigt, dass es sich um Pflege- und Rückschnittmaßnahmen auf dem ehemaligen Friedhof gehandelt habe.</p>
<p>"Die Altbaumbestände setzen sich sowohl nach Norden (Flurstück 12/1) als parkähnliche Struktur als auch nach Südosten als lineare Strukturen fort."</p> <p>Anmerkung: Zum Jahreswechsel 2016/2017 seien auf dem Flurstück 12/1 (alter evangelischer Friedhof) umfangreiche Rodungs- und Baumfällarbeiten durchgeführt worden. Von den Gehölzen und Bäumen sei nur wenig übrig geblieben.</p> <p>Es wird die Frage gestellt, ob die Rodungsarbeiten von der Stadt Papenburg oder der evangelischen Gemeinde veranlasst worden seien.</p>	<p>Es handelte sich um eine private Maßnahme.</p>
<p>"Die Altbaumbestände sind stadtökologisch und naturschutzfachlich als hochwertig zu betrachten, da sie als Regulatoren des Kleinklimas, als Staubfilter, als Speicher von Stickoxiden und als Lebensraum zahlreicher Tierarten eine bedeutende Funktion erfüllen. Darüber hinaus können sie Lebens- und Brutstätten streng oder besonders geschützter Arten beherbergen, sodass ihnen auch bezüglich des Artenschutzes eine herausragende Bedeutung zukommt."</p> <p>Anmerkung: Bisher seien in den Bäumen und im Gehölz auf den Flurstücken 12/1, 15/2 und 18/29 regelmäßig Greifvögel zu beobachten</p>	<p>Auf Nachfrage wurde mitgeteilt, dass es sich um eine Pflegemaßnahme handelte und Gehölze, die unter die Baumschutzsatzung fal-</p>

<p>gewesen. Nach dem Kahlschlag auf den hier genannten Grundstücken ließen sich keine Greifvögel mehr finden. Auch die Zahl der Amseln, Buchfinken, Rotkehlchen und Meisen sei deutlich zurückgegangen. Grünlinge, Kleiber und Eichhörnchen seien von den Einwanderhebern seit dem Kahlschlag 2016/17 nicht mehr gesichtet worden.</p>	<p>len, nicht betroffen gewesen seien. Da die Rückschnitte, gemäß der Einwanderheberin, in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt wurden, wurde dem Artenschutz Rechnung getragen.</p>
<p>Zum Entscheidungsvorschlag der Stadt Papenburg zu Punkt 5 Landkreis Emsland, Fachbereich Hochbau, Naturschutz- und Forsten</p> <p>"Im Zuge des Bauantrages ist nachzuweisen, dass der zulässige Grad an Versiegelung eingehalten wird. Ggf. sind wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zu verwenden.</p> <p>Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 18/29 befindet sich ein Baum, der unter den Schutz der Baumschutzsatzung fällt. Dieser Baum steht auf einer Abwasserleitung und muss entfernt werden, damit die Leitung nicht beschädigt wird. Für den Baum werden Ersatzbäume gepflanzt. Der Baumbestand auf dem Flurstück 12/1 ist durch die Planung nicht betroffen.</p> <p>Wie oben beschrieben, befände sich innerhalb des Plangebietes ein geschützter Altbaum, der aufgrund seiner Lage auf einer Abwasserleitung nicht erhalten werden könne. Die Bäume außerhalb des Plangebietes sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen."</p> <p>Anmerkung: Im Jahr 2016 hätte eine Begehung und Befahrung der oben genannten Abwasserleitung durch den Fachdienst Tiefbau der Stadt Papenburg im Hintergarten des Grundstücks Moorstraße 3, 5 und 7 stattgefunden.</p> <p>Die Abwasserleitung sei vom Fachdienst Tiefbau der Stadt Papenburg überprüft worden mit dem Ergebnis, dass die Abwasserleitung derzeit nicht mehr genutzt werde und auch in Zukunft nicht mehr genutzt werden könne.</p>	<p>An dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in den Hintergärten der Grundstücke Moorstraße 1-7 ist derzeit noch das Haus Moorstraße 3 angeschlossen. Da die Leitung also noch in Betrieb ist und über das Grundstück Moorstraße 1 verläuft, muss der Bestand gesichert werden. Somit wurde die Beseitigung des Mammutbaumes aus Gründen der Verkehrssicherung veranlasst. Ein entsprechender Ersatz wird gepflanzt.</p>

Nach Angaben des Mitarbeiters, der die Untersuchungen auf dem Grundstück Moorstraße 3, 5 und 7 vorgenommen hätte, könne die Abwasserleitung zusammen mit den Abwasserschächten demontiert werden.

Im Bestand erfolge die Entwässerung der Grundstücke Moorstraße 3, 5 und 7 über Abwasserleitungen hin zur Moorstraße.

Es wird um Stellungnahme des Fachdienstes Tiefbau der Stadt Papenburg gebeten.