



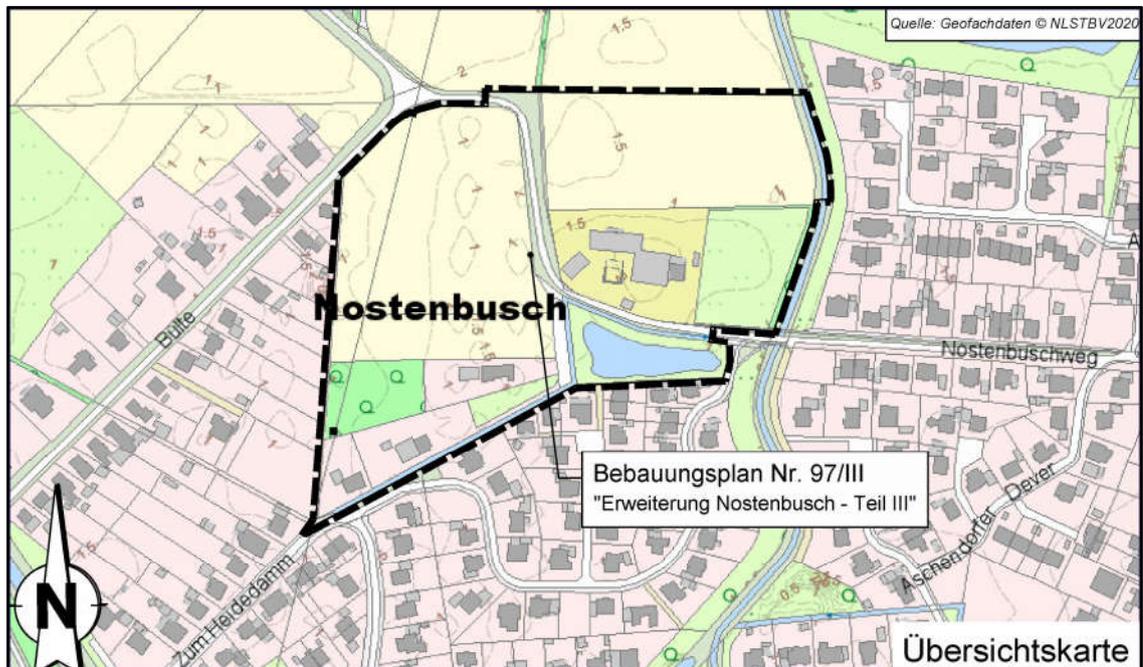
## BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 97/III

"Erweiterung Nostenbusch – Teil III"

- A B S C H R I F T -

Begründung mit Umweltbericht



Datum: 13.10.2022

Telefon: 04961/9443-0    Telefax: 04961/9443-50    [mail@ing-buero-grote.de](mailto:mail@ing-buero-grote.de)



Bahnhofstraße 6-10    26871 Papenburg

Telefon: 04961 82256 - Telefax: 04961 82234  
E-mail: [christian.strentzsch@papenburg.de](mailto:christian.strentzsch@papenburg.de)

STADT PAPENBURG

Hauptkanal rechts 68/69    26871 Papenburg

# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil 1</b>	<b>Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes.....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel .....	4
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich .....	5
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme .....	6
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	6
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 .....	12
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen .....	12
1.5.7	Altlasten/Kampfmittel .....	12
1.5.8	Denkmalschutz .....	13
1.5.9	Naturschutzfachliche Betrachtung/Artenschutz .....	13
1.6	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise.....</b>	<b>14</b>
1.6.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen.....	15
1.6.4	Textliche Festsetzungen.....	16
1.6.5	Ökologische Festsetzungen .....	18
1.6.6	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO.....	18
1.6.7	Hinweise .....	19
1.7	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>24</b>
1.8	<b>Durchführung der Planung und Kosten .....</b>	<b>24</b>
1.9	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....</b>	<b>25</b>
<b>Teil 2</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>26</b>
<b>Teil 3</b>	<b>Abwägung und Verfahren .....</b>	<b>27</b>
3.1	Verfahren.....	27
3.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen.....	27
3.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit .....	27
3.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden .....	27
3.3	Abwägungsergebnis .....	27
3.4	Verfahrensvermerke .....	29

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage im Raum .....	5
Abbildung 2:	Auszug aus dem RRÖP 2010 mit Plangebiet.....	7
Abbildung 3:	Gestaltungsplan.....	8

## 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 2 – Umweltbericht , ausgearbeitet vom Büro für  
Landschaftsplanung Gertken, Werlte mit Anlagen**

## **Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes**

### **1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel**

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Planungsbedarf für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97/III ergibt sich aus dem Bedarf zur Bereitstellung geeigneter innerstädtischer Flächen, auf denen Wohnungsbau realisiert werden kann.

Der Demografiebericht der Stadt Papenburg (2015) prognostiziert für die Gesamtstadt bis 2030 ein erkennbar positives Potenzial junger Menschen und empfiehlt in diesem Zusammenhang die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen.

Auch aus dem Wohnraumversorgungskonzept (2017) wird ein weiterer Bedarf an Flächen für Neubaugebiete begründet. Somit ist es für die Stadt Papenburg erforderlich, neben dem Erhalt bestehender Strukturen neue Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Ergänzend zu dem freifinanzierten Wohnungsmarktsegment rückt vor dem Hintergrund steigender Miet- und Kaufpreise dabei auch das preisgünstige, geförderte Wohnungsmarktsegment stärker in den Fokus.

Die Stadt Papenburg hat in diesem Zusammenhang das gegenständliche Areal, südwestlich des Bokeler Volksparks und in räumlicher Verlängerung des bestehenden Wohngebietes „Nostenbusch“ gelegen, als eine geeignete Entwicklungsfläche eruiert.

In Kooperation mit privaten Investoren ist eine an die aktuellen Bauweisen (Einzel- und Mehrfamilienhäuser bzw. Tiny Houses etc.) angepasste Nutzung des Areals vorgesehen.

Eine vollständige Ausnutzung der Fläche wird dabei durch den Verlauf einer bestehenden 110-kV-Freileitung unterbunden

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dar. Es ergibt sich somit ein Änderungsbedürfnis des Flächennutzungsplanes, welches gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durch die Aufstellung der 115. Änderung durchgeführt wird.

Der Bedarf zur Bereitstellung von neuem Wohnraum ergibt sich dem Wohnraumversorgungskonzept vom August 2017 (GEWOS Institut für Stadt, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg) und der Verpflichtung der Stadt Papenburg zur Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum.

Gemäß dem -Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland 2010- und der darin festgelegten zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Papenburg als Mittelzentrum ist die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten als Schwerpunktaufgabe Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung.

Aus der Analyse des Wohnraumkonzeptes geht hervor, dass in Papenburg ein deutlicher Neubaubedarf an Wohnungen besteht. Einerseits müssen abgehende Wohnungen ersetzt und andererseits muss der zusätzlichen Nachfrage Rechnung

getragen werden. Bis zum Jahr 2030 müssen rund 1.050 Wohnungen neu gebaut werden. Im Rahmen des Wohnungsneubaus müssen Angebote für verschiedene Zielgruppen mit unterschiedlichen Bedarfen geschaffen werden.

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

Mit der Planung werden insbesondere die nachfolgend aufgeführten Vorgaben und Belange des § 1 BauGB verfolgt und umgesetzt:

- ❖ gem. Abs. 6 Nr. 1 sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- ❖ gem. Abs. 6 Nr. 2 sind die Wohnbedürfnisse, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsstruktur,

zu berücksichtigen.

## 1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97/III liegt im Ortsteil Aschendorf der Stadt Papenburg südwestlich des Bokeler Volksparks und in räumlicher Verlängerung des bestehenden Wohngebietes „Nostenbusch“.



Abbildung 1: Lage im Raum

Inhalt des Bebauungsplanes sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- ❖ Flächen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO,
- ❖ Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- und -Gewässerräumstreifen- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- ❖ Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,
- ❖ Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung -Regenrückhaltebecken und Graben- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB,
- ❖ Flächen mit Bindung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB,
- ❖ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- ❖ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 5,99 ha ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

### 1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist teilweise bebaut (ehemalige Hofstelle, Wohngebäude im südwestlichen Bereich), weiterhin befindet sich im Plangebiet ein Regenrückhaltebecken zur Aufnahme und gedrosselter Weiterleitung des Oberflächenwassers aus dem südlich gelegenen Wohngebiet „Nostenbusch“.

Die überwiegenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Randliche Baumbestände und Waldbestände werden in die Planung einbezogen.

An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft der „Aschendorfer Dever“ (Gewässer II. Ordnung).

Östlich, südlich und westlich grenzt Wohnbebauung an den Geltungsbereich an. Der nördlich angrenzende Bereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet wird zurzeit durch die Straße „Nostenbusch“ geteilt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg ist der Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

### 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.

Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 26. September 2017 enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 5 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland wurde im Jahr 2010 (RROP 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.

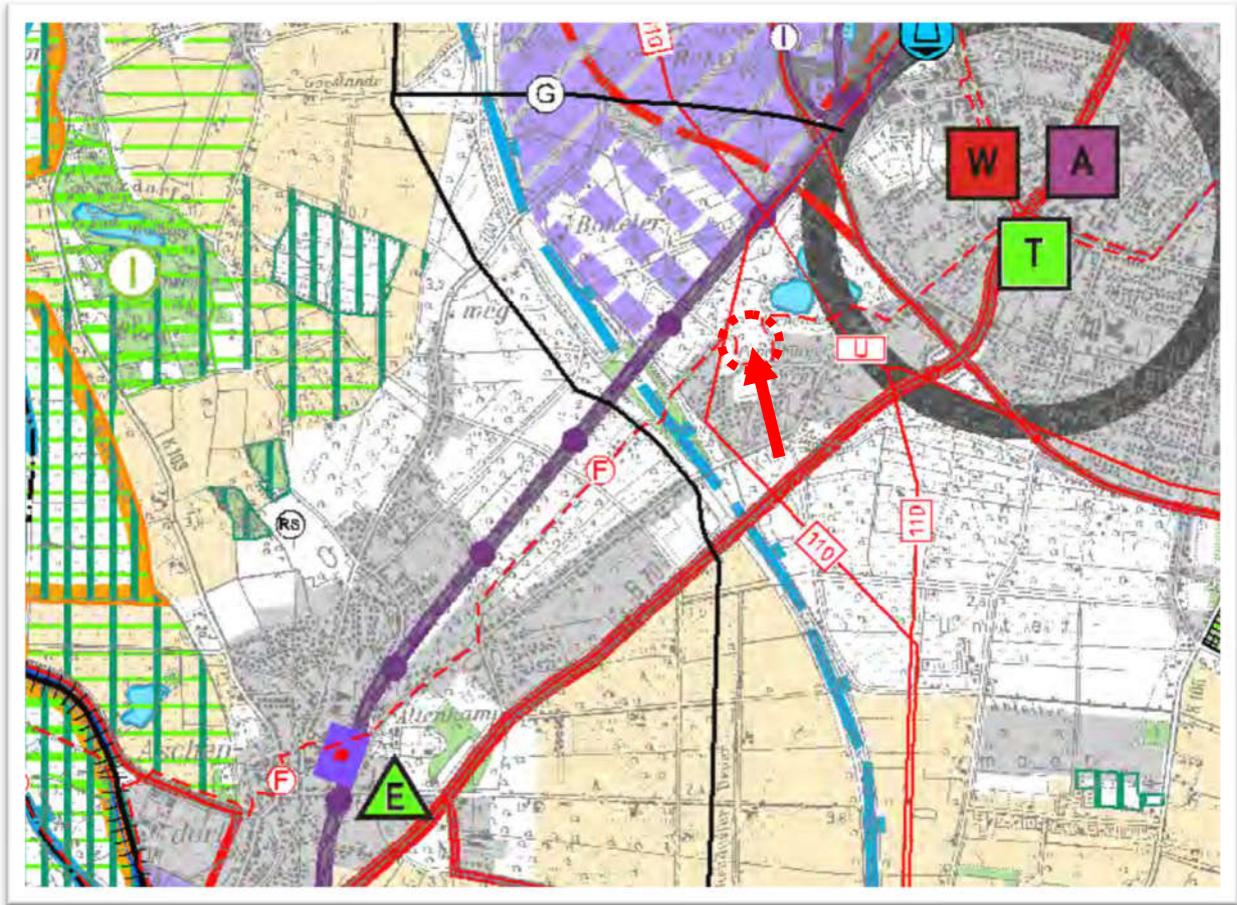


Abbildung 2: Auszug aus dem RROP 2010 mit Plangebiet

Im RROP sind für den Geltungsbereich keine Festlegungen dargestellt. Lediglich quert ein regional bedeutsamer Radwanderweg (RROP 3.10 08) das Plangebiet. Der Wanderweg wird in das Erschließungskonzept integriert, sodass auch zukünftig eine touristische Nutzung gewährleistet ist.

Die dargestellte 110-kV-Freileitungstrasse (RROP 4.9 04) im westlichen Abschnitt des Änderungsbereiches mit den erforderlichen Sicherheitsabständen wird bei der Planung beachtet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen Aufgaben.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dar. Es ergibt sich somit ein Änderungsbedürfnis des Flächennutzungsplanes, welches gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt wird. Hierbei ist die Darstellung von Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO geplant.

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 Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

## 1.5 Planung

### 1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus östlicher Richtung über die Straße „Nostenbusch“ und aus westlicher Richtung über die Straße „Bülte“.

Zur inneren Erschließung werden Verkehrsflächen mit einer Breite von 5,3 bis 7,0 m zur Herstellung der Planstraßen A bis E festgesetzt, diese Flächen reichen aus, um eine ausreichend breite Straße herzustellen. Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücksparzellen selbst unterzubringen.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m vorzuhalten.



Abbildung 3: Gestaltungsplan

Teilbereiche werden durch private Investoren erschlossen, die innere Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen.

Die Planung der Erschließungsstraßen erfolgt in der technischen Ausbauplanung und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

## **1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung**

### **1.5.2.1 Oberflächenentwässerung**

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück versickert bzw. in Form einer optionalen Regenwassernutzungen verwertet werden. Hierfür muss ein entsprechender Nachweis im Zuge der Entwässerungsgenehmigung eingereicht werden.

Weiterhin ist nur eine gedrosselte Ableitung in den an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden „Aschendorfer Dever“ (Gewässer II. Ordnung) zulässig. Hierzu soll das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) durch Erhöhung des Stauvolumens genutzt werden.

Der hierzu erforderliche wasserrechtliche Antrag gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird zurzeit von der Stadt Papenburg erstellt und der Genehmigungsbehörde kurzfristig vorgelegt.

Die Stadt Papenburg wird sicherstellen, dass vor dem Satzungsbeschluss das Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde hergestellt wird.

Der im Plangebiet erforderliche Unterhaltungstreifen parallel zum „Aschendorfer Dever“ wurde mit einer Breite von 5,00 m in die Planungen eingestellt.

### **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 abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Der im Plangebiet anfallende Abfall muss gesammelt und in geeigneten Abfallsammelbehältern an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.

Im Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass Anwohner im Bereich der Stichstraßen ohne einen ausreichend dimensionierten Wendepunkt (Planstraßen C, D und E; s. Abbildung 3: Gestaltungsplan) ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen müssen. Im Bebauungsplan wurden im weiteren Verfahren Stellflächen für Abfallbehälter festgesetzt. Bei der Festsetzung der Stellflächen wird darauf geachtet, dass die maximale Entfernung von den betroffenen Grundstücken zu den Stellflächen ein vertretbares Maß von i.d.R.  $\leq 80$  m nicht überschreitet.

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

Das Plangebiet 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 Versorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen.

#### 1.5.4 Versorgungsleitungen

Die Leitungstrassen der örtlichen Versorgungsunternehmen werden bei geplanten Baumaßnahmen berücksichtigt. Eventuell erforderliche Umlegungsarbeiten von Versorgungsleitungen werden rechtzeitig zwischen der Stadt Papenburg und dem jeweilig zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt.

Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 06.07.2021 im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Die planfestgestellte **110-kV-Bahnstromleitung Nr. 0542 Haren — Leer** verläuft innerhalb des Plangebietes. Die Leitung ist in den Plänen lagerichtig dargestellt. Die 110-kV-Bahnstromleitung ist eine Bahnbetriebsanlage der DB AG und dient u. a. der Energieversorgung der Eisenbahnstrecken. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:

- Die Leitung und insbesondere die Maststandorte müssen für Wartungs- und Beschichtungsarbeiten durch Mitarbeiter der DB AG bzw. durch von der DB AG beauftragte Fremdfirmen jederzeit, ggfs. auch mit Fahrzeugen, erreichbar sein.
- Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o. Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die im Schutzstreifenbereich der 110-kV-Bahnstromleitung liegen.

- Die Bahnstromleitung verfügt über freiem Gelände und für Bebauungen über einen Schutzstreifenbereich von bis zu 28 m beiderseits der Trassenachse (die genaue Breite ist abhängig von der jeweiligen Mastentfernung zueinander). Für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern usw. und in Waldgebieten gilt ein Schutzstreifen von 30 m rechts und links der Trassenachse.
- Für Bebauungen verfügt die Bahnstromleitung über einen Schutzstreifenbereich. Es sind nur Bauwerke zulässig, bei denen die Schutz-/ Mindestabstände zu den bei tiefstem Durchhang ruhenden und / oder ausschwingenden Leiterseil eingehalten werden. Für die Genehmigung von Bauten im Schutzstreifenbereich sind der DB Energie GmbH in jedem Fall Pläne einzureichen, aus denen die genaue Lage, die Höhe und die Art der Bedachung des Bauobjektes zu ersehen sind.
- Das Lagern von Baustoffen aus dem Straßenbau (Beton, Asphalt, Erde usw.) ist innerhalb des Schutzstreifen nur möglich, wenn dabei die laut VDE 0210 geforderten Sicherheitsabstände von mindestens 6 m „Oberkante Materialhaufen zu den stromführenden Leiterseilen“ nicht unterschritten werden.
- Bei einem Einsatz von Baumaschinen im Schutzstreifen gibt es Einschränkungen. Es ist stets ein Sicherheitsabstand von 3 m einzuhalten.
- Im Hinblick auf die durchzuführenden Bauarbeiten wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass jede Annäherung an die stromführenden Teile der 110-kV-Bahnstromleitung, insbesondere mit Baukränen, Mobilkränen, Gerüststangen usw. mit Lebensgefahr verbunden ist. Die DB Energie GmbH übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die mit den noch auszuführenden Bauarbeiten in Zusammenhang stehen.
- Vor Beginn von Bauarbeiten im Schutzstreifenbereich ist die DB Energie GmbH ([DB.Energie.TechnischesBuerorNord@deutschebahn.com](mailto:DB.Energie.TechnischesBuerorNord@deutschebahn.com)) rechtzeitig (mind. 14 Tage) zur erforderlichen örtlichen Einweisung der bauausführenden Firma (Arbeitsverantwortlicher) zu verständigen.
- Der Schutzstreifenbereich der Bahnstromleitung unterliegt aus Sicherheitsgründen u. a. einer Aufwuchsbeschränkung. Dies bedeutet, dass auch künftig Bäume und Sträucher gestutzt bzw. gefällt werden müssen, um jederzeit einen sicheren Energietransport zu gewährleisten. Bei einer Neuanpflanzung sowie bei der Ausweisung von Landschafts- und Naturschutzgebieten ist dies zu berücksichtigen.
- Bei der Neuanlage von Straßen, Sportflächen usw. sind die Freileitungsmaste evtl. auf eine erhöhte Sicherheit umzurüsten. Die Kosten dafür hat der Veranlasser zu tragen. Wird bei einer Neuanlage bzw. Nutzungsänderung von Verkehrsstraßen die laut VDE / EN 50341 geforderte Mindesthöhe von 7 m am Kreuzungspunkt der Straße mit der Hochspannungsleitung nicht erreicht, ist diese durch bauliche Veränderungen (z.B. Aufstocken der Maste), herzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen hat der Veranlasser zu tragen.

- An den Maststandorten in unmittelbarer Nähe von Straßen muss ein Anfahrerschutz errichtet werden.
- Bei Grabungen im Schutzstreifen ist ein Abstand von 10 m zu den Mastfundamenten einzuhalten.
- Soll eine eventuell vorhandene Seefläche später als See für Freizeitaktivitäten genutzt werden, so ist für den Schutzstreifenbereich der 110-kV-Bahnstromleitung ein Segel und Angelverbot auszusprechen.
- Sollten in der Nähe der Bahnstromleitung Windenergieanlagen errichtet werden, so sind die erforderlichen Sicherheitsabstände und notwendigen Schutzmaßnahmen mit der DB Energie GmbH als Leitungsbetreiber abzustimmen.

In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie GmbH erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evtl. erforderliche Abschirmungen. Die DB Energie GmbH haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge von Witterungseinflüssen z.B. durch von den Stromseilen herabfallendes Eis auftreten.

Die vorgenannten Hinweise wurden in die Planunterlagen eingestellt und werden bei der Umsetzung der Maßnahmen beachtet.

### **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

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.

Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

### **1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Papenburg bzw. stehen die Grunderwerbsverhandlungen kurz vor dem Abschluss. Die Umsetzung der Planungen aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist gesichert.

### **1.5.7 Altlasten/Kampfmittel**

Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet sind der Stadt Papenburg nicht bekannt.

Zur Abklärung des Kampfmittelverdachts wurde durch die Stadt Papenburg ein Antrag auf Luftbildauswertung gem. des § 3 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) beim Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen –Kampfmittelbeseitigungsdienst- gestellt. Die Luftbildauswertung ergab gem. Schreiben vom 09.11.2021, dass keine Kampfmittelbelastung für das Plangebiet vermutet wird.

Es wurde der Hinweis in die Planunterlagen 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.

### 1.5.8 Denkmalschutz

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

### 1.5.9 Naturschutzfachliche Betrachtung/Artenschutz

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Belange von Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes wurden in einem **Umweltbericht** aufgearbeitet, der als Teil II der Begründung beigefügt ist.

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

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) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Die Umweltprüfung wird in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie ist ein unselbstständiger Teil des Bauleitplanverfahrens. Das Prüfprogramm wird in § 2 Abs. 4 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 eines 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.

Das durch den planungsbedingten Eingriff in den Belang „Natur und Landschaft“ generierte Kompensationsdefizit wird durch Bereitstellung von verfügbaren Werteinheiten aus dem Ökokonto der Stadt Papenburg ausgeglichen. Entsprechende Aussage und Berechnungen können dem Teil II Umweltbericht entnommen werden.

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 Nostenbusch“- Teil III“ als umweltverträglich bewertet werden.

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

## **1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise**

### **1.6.1 Art der baulichen Nutzung**

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

- Allgemeines Wohngebiet „WA“ gem. § 4 BauGB; dieses Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Die nachfolgend aufgeführten und in die Planzeichnung eingestellten textlichen Festsetzungen geben den Rahmen der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung vor. In dem vorgenannten Sinne der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung, wurden die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

ausgeschlossen, da diese nicht dem geplanten Gebietscharakter entsprechen.

Zusätzlich wurden im Geltungsbereich noch Grünflächen, Flächen für Pflanzmaßnahmen, Flächen zur Erhaltung von Anpflanzungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie Flächen für die Wasserhaltung und Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Nutzung der vorgenannten Flächen wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

### 1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Planungen zu strukturieren und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurden für die Teilflächen differenzierte Angaben zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

<u>Teilfläche WA:</u>	Grundflächenzahl	GRZ 0,4
	Geschoßflächenzahl	GFZ 0,8
	Zahl der Vollgeschosse	II als Höchstmaß
<u>Teilflächen WA<sub>1</sub>:</u>	Grundflächenzahl	GRZ 0,4
	Geschoßflächenzahl	GFZ 0,4
	Zahl der Vollgeschosse	I als Höchstmaß
	zul. Wohneinheiten	2 WE je Wohngebäude
<u>Teilfläche WA<sub>2</sub>:</u>	Grundflächenzahl	GRZ 0,4
	Geschoßflächenzahl	GFZ 0,4
	Zahl der Vollgeschosse	I als Höchstmaß
<u>Teilfläche WA<sub>3</sub>:</u>	Grundflächenzahl	GRZ 0,4
	Geschoßflächenzahl	GFZ 0,4
	Zahl der Vollgeschosse	I als Höchstmaß
<u>Teilflächen WA<sub>4</sub>:</u>	Grundflächenzahl	GRZ 0,4
	Geschoßflächenzahl	GFZ 0,8
	Zahl der Vollgeschosse	II als Höchstmaß

### 1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Für die Bebauung im "Allgemeinen Wohngebiet" wurde grundsätzlich die **offene Bauweise** festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Strukturierung des Plangebietes war eine Konkretisierung der Bauweise für die jeweiligen Teilbereiche erforderlich.

<u>Teilfläche WA:</u>	o/a offene Bauweise mit der Abweichung, dass nur Hauslängen bis zu 25 m zulässig sind E/D Einzel- und Doppelhäuser
<u>Teilflächen WA<sub>1</sub>:</u>	o/a offene Bauweise mit der Abweichung, dass nur Hauslängen bis zu 25 m zulässig sind E/D Einzel- und Doppelhäuser
<u>Teilfläche WA<sub>2</sub>:</u>	o/a offene Bauweise mit der Abweichung, dass nur Hauslängen bis zu 25 m zulässig sind E/D Einzel- und Doppelhäuser
<u>Teilfläche WA<sub>3</sub>:</u>	o/a offene Bauweise mit der Abweichung, dass nur Hauslängen bis zu 25 m zulässig sind D/H nur Doppelhäuser oder Hausgruppen

<u>Teilfläche WA<sub>4</sub>:</u>	o	offene Bauweise
	E	nur Einzelhäuser

Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung (z.B. Abstand zu Leitungstrassen, Gewässern etc.) gewährleistet werden. Hierbei wurde der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze auf 3,0 festgesetzt.

#### 1.6.4 Textliche Festsetzungen

### 1. **Gebietsnutzung** (§ 9 (1) und § 12 (3a) BauGB; § 4 BauNVO)

#### 1.1 **Allgemeines Wohngebiet**

Das Allgemeine Wohngebiet „WA/WA<sub>1</sub>/WA<sub>2</sub>/WA<sub>3</sub>/WA<sub>4</sub>“ gem. § 4 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen

Allgemein zulässig sind (gem. § 4 Abs2 BauNVO):

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gem. § 4 Abs.3 und § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen.

*Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 – 5 sind nicht Bestandteil der Festsetzung, da sie mit Blick auf die arrondierende Lage der Entwicklung des geplanten Gebietscharakters entgegenstehen würde*

### 2. **Bauweise** (§ 22 BauNVO)

**Auf den mit WA/WA<sub>1</sub>/WA<sub>2</sub>/WA<sub>3</sub> festgesetzten Flächen gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass nur Hauslängen bis zu 25 m zulässig sind.**

*Diese Festsetzung ist erforderlich, um das Plangebiet städtebaulich zu ordnen bzw. das Ortsbild hinsichtlich der Kubatur der zulässigen Baukörper zu strukturieren.*

### 3. **Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den mit WA<sub>1</sub> festgesetzten Flächen sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.

*Das Wohn- und Sozialgefüge der an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauung ist vorwiegend durch selbstgenutzten Einzel- oder Doppelhäusern geprägt.*

*Wohnhäuser mit mehr als zwei Wohnungen sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur im Randbereich zulässig sein, da diese aufgrund der höheren Nutzungsintensität als störend empfunden werden. Diese Festsetzung wird zur Sicherstellung und zum Erhalt der vorwiegend vorhandenen Baustruktur getroffen. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen (Verkehrsintensität, Stellplatzbedarf) minimiert.*

- 4. Gebäudehöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)  
**Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf den Wohnbauflächen WA und WA<sub>1</sub> wird auf maximal 10,00 m festgesetzt.**  
**Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.**

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

- 5. Sockelhöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)  
**Die Oberkante fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der zu Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes) hinausgehen.**

*Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem uneinheitlichen Siedlungsbild mit zum Teil stark überhöhtem Bodenauftrag im Sinne einer „Warftbildung“ entgegenzuwirken. Zusätzlich soll hierdurch der Abfluß des Oberflächenwassers zwischen benachbarten Baugrundstücken reguliert werden.*

- 6. Oberflächenentwässerung**  
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück versickert bzw. in Form einer optionalen Regenwassernutzungen verwertet werden. Hierfür muss ein entsprechender Nachweis im Zuge der Entwässerungsgenehmigung eingereicht werden.

- 7. Grundstückszufahrten**  
Der östlich der Planstraße A und B festgesetzte Bereich zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern, darf zur Herstellung von zwingend erforderlichen Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Bereich Planstraße A: 1 Zufahrt mit einer zul. Breite von 5,0 m

Bereich Planstraße B: 2 Zufahrten mit einer zul. Breite von 5,0 m

### 1.6.5 Ökologische Festsetzungen

1. Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern entlang der Aschendorfer Dever sind einreihig hochstämmige Bäume (Stieleiche, Esche, Roterle) zu gleichen Anteilen mit einem Stammumfang von 10-12 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 2. **Baumschutz**

Grundsätzlich sind alle im Plangebiet befindlichen Altbaumbestände mit einem Stammumfang  $\geq 80$  cm, gemessen 1,0 m über OKG, zu erhalten.

Sollten bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang z.B. mit Hochbaumaßnahmen oder der Herstellung von Zufahrten, Bäume gefällt oder erheblich beschädigt werden, sind diese im Verhältnis zum Stammdurchmesser des Baumes zu ersetzen.

Ermittlung des Kompensationsumfangs:

pro 10 cm Stammdurchmesser eines beseitigten Baumes ist ein neuer standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen. Die Standorte der Ersatzbäume sind mit der Stadt Papenburg abzustimmen.

3. Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Ausgenommen sind hier die aufgekommenen jungen Erlen entlang der nördlichen Wasserlinie des Regenrückhaltebeckens. Diese dürfen für die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens entfernt werden. Der gehölzfreie Bereich außerhalb der Wasserfläche ist ansonsten der natürlichen Entwicklung zu überlassen und darf nur einmal im Jahr gemäht werden.

4. Auf den öffentlichen Grünflächen ist der vorhandene Baum- bzw. Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind der Art nach zu ersetzen.

### 1.6.6 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

1. **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.*

2. **Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.**

3. **Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.**

**4. Als Grundstückseinfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur Heckenanpflanzungen zulässig.**

**Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO).**

*Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass sofern eine Einfriedung gewünscht ist, diese durch eine Eingrünung des Grundstücks erfolgt. Eine Grüngestaltung hat sowohl positive Auswirkungen auf die Gestaltung als auch auf den Naturhaushalt im Plangebiet.*

**5. Vorgartenbereiche**

Der nicht überbaute Grundstücksstreifen, der zwischen der Straßenbegrenzungslinie der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße und der straßenzugewandten Baugrenze liegt, ist gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zugänge sowie Zufahrten für Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sowie Beeteinfassungen bis zu 20 cm Breite sind hiervon ausgenommen. Stein-, Schotter-, Kiesbeete oder sonstige versiegelte Flächen sind nur zulässig, soweit deren Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige überbaubare Grundfläche des Baugrundstücks nach § 19 Abs. 3 BauNVO nicht überschreitet.

**6. Dachformen**

Im Plangebiet sind nur nachfolgend aufgeführten Dachformen zulässig.

**Sattel-, Walm oder Pultdächer**

Die Dachneigung wird dabei wie folgt festgesetzt:

- Pultdächer mindestens 25 Grad
- Sattel- und Walmdächer zwischen 30 und 45 Grad.

Diese Festsetzungen gelten nicht für Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete anbauten bis zu einer Grundfläche von 30 m<sup>2</sup>.

**Flachdächer** sind nur auf der Teilfläche WA und WA<sub>2</sub> zulässig.

Die Zulässigkeit wird auf Dachflächen für Hauptgebäude mit einer Fläche von über 40 m<sup>2</sup> beschränkt, wenn diese mit einer ordnungsgemäßen Dachbegrünung hergestellt werden.

Ausgenommen sind hiervon Dachflächen zur Nutzung von Photovoltaik sowie bei Dachbegrünung.

**7. Die Breite von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachfenstern darf in ihrer Länge nicht mehr als ½ der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen. Sie müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Abstände der Dachaufbauten untereinander sollen mindestens 1,00 m betragen.**

**1.6.7 Hinweise**

**a) Bodenfunde**

Aus dem teilweise bereits bebauten Plangebiet sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da die

Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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) Baugrund**

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) entnommen werden.

**c) 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.

**d) Brandschutz**

1. Für das geplante Baugelände ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass eine Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet wird. Dieses kann durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit ausreichendem Wasserfluss, durch Löschwasserbrunnen, durch Löschwasserteiche oder durch Löschwasserbehälter sichergestellt werden.
2. Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
3. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind zu beachten und umzusetzen.

4. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer festzulegen.

e) **Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen der Landwirtschaft**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.

Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

f) **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.

Anwohner im Geltungsbereich müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

Anwohner im Bereich von Stichstraße müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

g) **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.

h) **Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen**

Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, dass diese gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

i) **Belange der Deutschen Bahn AG**

Die planfestgestellte **110-kV-Bahnstromleitung Nr. 0542 Haren — Leer** verläuft innerhalb des Plangebietes. Die 110-kV-Bahnstromleitung ist eine Bahnbetriebsanlage der DB AG und dient u. a. der Energieversorgung der Eisenbahnstrecken.

- Die Leitung und insbesondere die Maststandorte müssen für Wartungs- und Beschichtungsarbeiten durch Mitarbeiter der DB AG bzw. durch von der DB AG beauftragte Fremdfirmen jederzeit, ggfs. auch mit Fahrzeugen, erreichbar sein.

- Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o. Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die im Schutzstreifenbereich der 110-kV-Bahnstromleitung liegen.
- Die Bahnstromleitung verfügt über freiem Gelände und für Bebauungen über einen Schutzstreifenbereich von bis zu 28 m beiderseits der Trassenachse (die genaue Breite ist abhängig von der jeweiligen Mastentfernung zueinander). Für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern usw. und in Waldgebieten gilt ein Schutzstreifen von 30 m rechts und links der Trassenachse.
- Für Bebauungen verfügt die Bahnstromleitung über einen Schutzstreifenbereich. Es sind nur Bauwerke zulässig, bei denen die Schutz-/ Mindestabstände zu den bei tiefstem Durchhang ruhenden und / oder ausschwingenden Leiterseil eingehalten werden. Für die Genehmigung von Bauten im Schutzstreifenbereich sind der DB Energie GmbH in jedem Fall Pläne einzureichen, aus denen die genaue Lage, die Höhe und die Art der Bedachung des Bauobjektes zu ersehen sind.
- Das Lagern von Baustoffen aus dem Straßenbau (Beton, Asphalt, Erde usw.) ist innerhalb des Schutzstreifen nur möglich, wenn dabei die laut VDE 0210 geforderten Sicherheitsabstände von mindestens 6 m „Oberkante Materialhaufen zu den stromführenden Leiterseilen“ nicht unterschritten werden.
- Bei einem Einsatz von Baumaschinen im Schutzstreifen gibt es Einschränkungen. Es ist stets ein Sicherheitsabstand von 3 m einzuhalten.
- Im Hinblick auf die durchzuführenden Bauarbeiten wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass jede Annäherung an die stromführenden Teile der 110-kV-Bahnstromleitung, insbesondere mit Baukränen, Mobilkränen, Gerüststangen usw. mit Lebensgefahr verbunden ist. Die DB Energie GmbH übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die mit den noch auszuführenden Bauarbeiten in Zusammenhang stehen.
- Vor Beginn von Bauarbeiten im Schutzstreifenbereich ist die DB Energie GmbH ([DB.Energie.TechnischesBueronord@deutschebahn.com](mailto:DB.Energie.TechnischesBueronord@deutschebahn.com)) rechtzeitig (mind. 14 Tage) zur erforderlichen örtlichen Einweisung der bauausführenden Firma (Arbeitsverantwortlicher) zu verständigen.
- Der Schutzstreifenbereich der Bahnstromleitung unterliegt aus Sicherheitsgründen u. a. einer Aufwuchsbeschränkung. Dies bedeutet, dass auch künftig Bäume und Sträucher gestutzt bzw. gefällt werden müssen, um jederzeit einen sicheren Energietransport zu gewährleisten. Bei einer Neuanpflanzung sowie bei der Ausweisung von Landschafts- und Naturschutzgebieten ist dies zu berücksichtigen.
- Bei der Neuanlage von Straßen, Sportflächen usw. sind die Freileitungsmaste evtl. auf eine erhöhte Sicherheit umzurüsten. Die Kosten dafür hat der Veranlasser zu tragen. Wird bei einer Neuanlage bzw. Nutzungsänderung von

Verkehrsstraßen die laut VDE / EN 50341 geforderte Mindesthöhe von 7 m am Kreuzungspunkt der Straße mit der Hochspannungsleitung nicht erreicht, ist diese durch bauliche Veränderungen (z.B. Aufstocken der Maste), herzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen hat der Veranlasser zu tragen.

- An den Maststandorten in unmittelbarer Nähe von Straßen muss ein Anfahrtschutz errichtet werden.
- Bei Grabungen im Schutzstreifen ist ein Abstand von 10 m zu den Mastfundamenten einzuhalten.
- Soll eine eventuell vorhandene Seefläche später als See für Freizeitaktivitäten genutzt werden, so ist für den Schutzstreifenbereich der 110-kV-Bahnstromleitung ein Segel und Angelverbot auszusprechen.
- Sollten in der Nähe der Bahnstromleitung Windenergieanlagen errichtet werden, so sind die erforderlichen Sicherheitsabstände und notwendigen Schutzmaßnahmen mit der DB Energie GmbH als Leitungsbetreiber abzustimmen.
- In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie GmbH erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evtl. erforderliche Abschirmungen. Die DB Energie GmbH haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge von Witterungseinflüssen z.B. durch von den Stromseilen herabfallendes Eis auftreten.

**j) Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne**

Mit dem Wirksamwerden des Bebauungsplans Nr. 97/III „Erweiterung Nostenbusch – Teil III“ treten für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 97 „Nostenbusch“,
- Bebauungsplan Nr. 97/II „Erweiterung Nostenbusch – Teil II“,

nebst der zugehörigen Änderungen außer Kraft.

**k) Baumschutzsatzung**

Auf die Beachtung der Satzung der Stadt Papenburg über den Schutz des Baumbestandes vom 15.11.2008 wird hingewiesen.

**l) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Die Baufeldräumung und Gehölzentfernung hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 30. September (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen (Bauzeitenbeschränkung).

Erfolgen die Baufeldräumung, Rückbau und Gehölzentfernung während der Brutzeit, hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung) für potentielle brütende Vogelarten eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

**m) Bauliche Nutzung/Vorschriften**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Papenburg (Dechant-Schütte-Straße 22, 26871 Papenburg) eingesehen werden.

**1.7 Flächenbilanz**

Die Flächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches davon	ca.	5,99	ha
Fläche für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	ca.	4,36	ha
Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	ca.	0,56	ha
Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung –Regenrückhaltebecken und Graben- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	ca.	0,26	ha
Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Parkanlage/Räumstreifen- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	ca.	0,18	ha
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	ca.	0,03	ha
Flächen mit Bindung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	ca.	0,47	ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	ca.	0,13	ha

**1.8 Durchführung der Planung und Kosten**

Das Bauleitplanverfahren wird von der Stadt Papenburg durchgeführt.

Die Kosten für die Durchführung des Verfahrens wurden in den Haushalt eingestellt. Die Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen werden nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes kurzfristig ausgeführt.

## **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 Umweltbericht**

Siehe: **Begründung Teil 2 – Umweltbericht , ausgearbeitet vom Büro für  
Landschaftsplanung Gertken, Werlte mit Anlagen**

**Anlage 1: Biototypen**

**Anlage 2: Artenschutzfachbeitrag und UsaP**

## **Teil 3 Abwägung und Verfahren**

### **3.1 Verfahren**

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	26.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	12.06.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom bis (einschl.)	22.06.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	07.07.2021
Auslegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	04.02.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	25.05.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	03.06.2022 05.07.2022
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	24.05.2022
Satzungsbeschluss durch den Rat	13.10.2022

### **3.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen**

#### **3.2.1 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).

#### **3.2.2 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).

### **3.3 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.

Die Stadt Papenburg hat im Rahmen ihres Wohnraumversorgungskonzepts geeignete Flächen für den Neubau von Wohnungen auch in einem preisgünstigen Segment zur Verfügung zu stellen. Hierzu sollen bevorzugt Flächen im Rahmen der Verdichtung genutzt werden. Die der Planung zugrundeliegende Fläche erfüllt die vorgenannten Kriterien. Der Rat der Stadt Papenburg hat die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander abzuwägen.

Einer der grundlegenden abzuwägenden Belange ist der Eingriff durch die Planung in Natur und Landschaft.

Die geplante Flächennutzung führt vornehmlich zum Verlust von anthropogen stark beeinflussten Flächen. Der auf der Fläche und an den Plangebietsgrenzen befindliche Baumbestand soll geschützt soweit möglich erhalten bleiben.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft bzw. zum Artenschutz wurden entsprechende Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen in einem Umweltbericht (s. Teil 2 der Begründung) dargelegt.

Das durch Planungen bedingte Kompensationsdefizit wird über das Ökokonto der Stadt Papenburg ausgeglichen.

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 (Bauzeitenbeschränkung, ökologische Baubegleitung) umgesetzt werden, kann die Planung des Baugebietes „Erweiterung Nostenbusch“- Teil III“ als umweltverträglich bewertet werden.

### 3.4 Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 97/III „Erweiterung Nostenbusch – Teil III“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:  
Papenburg, 13.10.2022

Gez. i. A. Moos



Ing.-Büro W. Grote GmbH      Bahnhofstraße 6-10  
26871 Papenburg Tel.: (04961)9443-0 Fax: (04961)9443-50

Die Entwurfsbegründung hat mit der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 97/III „Erweiterung Nostenbusch – Teil III“ in der Zeit vom 03.06.2022 bis 05.07.2022 öffentlich ausgelegen.

Stadt Papenburg, 06.07.2022

Gez. Rautenberg

Die Begründung mit der Planzeichnung hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) des Bebauungsplan Nr. 97/III „Erweiterung Nostenbusch – Teil III“ zugrunde gelegen.

Stadt Papenburg, 14.10.2022

Gez. Gattung