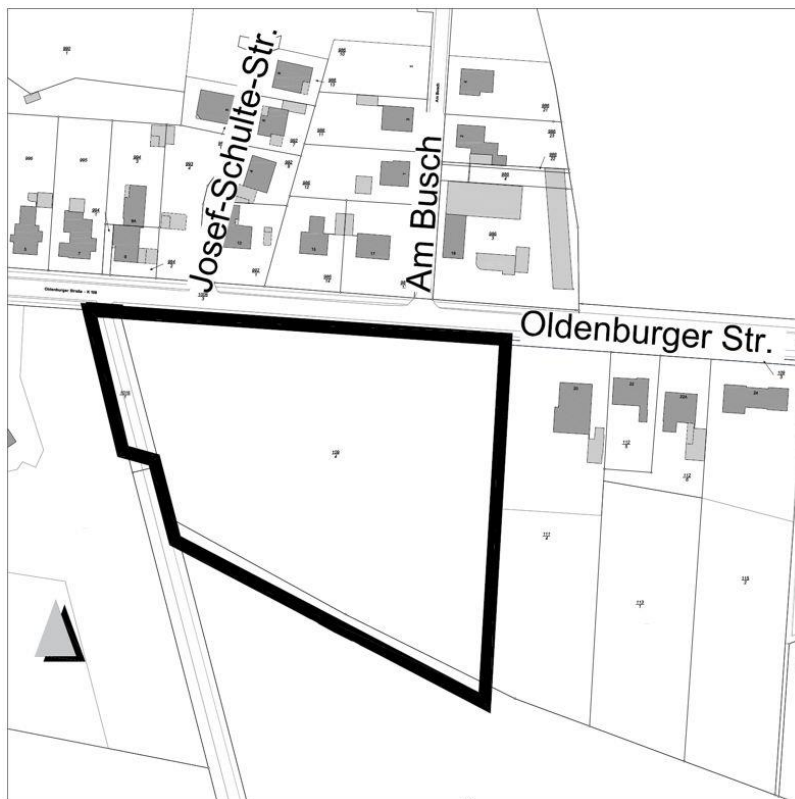


**Begründung zum**  
**Bebauungsplan Nr. 260**  
**„Südlich Oldenburger Straße“**  
mit baugestalterischen Festsetzungen



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. Verfahren
12. 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. 260 „Südlich Oldenburger Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen aufzustellen. Dem Beschluss vorausgegangen ist die Beratung im Bauausschuss der Stadt Papenburg. Zudem wurde darüber im Ortsrat des Stadtteils Aschendorf beraten.

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 umweltbezogene 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. 1,4 ha südlich der Oldenburger Straße im Stadtteil Aschendorf. Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches geht aus der Übersichtskarte hervor. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt, der Bebauungsplan wird demzufolge aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2. Planungsanlass

Im Ortsteil Aschendorf, südlich der Oldenburger Straße, konnte die Stadt Papenburg eine Fläche, die ursprünglich als Weide genutzt wurde, erwerben und möchte nun in dieser zentrumsnahen Lage weitere Möglichkeiten für Wohnen vorbereiten.

Der Demografiebericht der Stadt Papenburg (2015) prognostiziert für die Gesamtstadt bis 2030 ein moderates Bevölkerungswachstum. Der Stadtteil Aschendorf zieht insbesondere junge Familien mit kleinen Kindern in Form von Zuzügen an. Der Demografiebericht empfiehlt, für Aschendorf durch Innenverdichtung weitere Potenzialflächen zu Wohnzwecken zu entwickeln. Somit ist es für die Stadt Papenburg erforderlich, neben dem Erhalt und der Nachnutzung bestehender Gebäude, weitere neue Wohnmöglichkeiten zu schaffen.

Derzeit ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 260 „Südlich Oldenburger Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen. Eine Entwicklung in diesem Bereich mit einer Wohnbebauung ist aufgrund der Lage sinnvoll und als Nachverdichtung wünschenswert.

Zur Realisierung von ca. 15 Bauplätzen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260 „Südlich Oldenburger Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen erforder-

lich. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt, der Bebauungsplan wird demzufolge aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 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. Mit der Bekanntmachung Anfang 2011 ist die Neuaufstellung wirksam. 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 mit neuen Wohnformen gefunden 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 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg aus dem Jahr 1977 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 260 „Südlich Oldenburger Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht dem Entwicklungsgebot.

### 5. **Beschaffenheit des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse**

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegenden Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Papenburg.

Die große Fläche ist bislang eine als Weide genutzte Wiese. Sie grenzt im nördlichen Bereich an die Oldenburger Straße. Im Westen grenzt an die Weide eine Erlenreihe und

entlang Dieser verläuft ein landwirtschaftlich genutzter Weg. Im Süden befindet sich eine Baumreihe mit überwiegend Eichen und Erlen. Dieser Baumbestand befindet sich auf der Grenze zum daran anschließenden Privatgrundstück. Um die Bäume in die Planung mit einzubeziehen wurde aus diesem Grund ein Streifen des Privatgrundstückes mit in dem Geltungsbereich genommen. Im Osten schließt an den Geltungsbereich ein Privatgrundstück an.

Eine detaillierte Beschreibung der Biotoptypen und –nutzungen im Plangebiet wurde im Rahmen des Umweltberichtes als Teil der Begründung und des faunistischen Gutachtens abgearbeitet.

## 6. **Planungsinhalt**

### 6.1 **Erschließung**

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

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt, ausgehend von der Oldenburger Straße, zuerst in Richtung Süden und knickt in westliche Richtung ab. Dieser Abschnitt der Erschließungsstraße erhält eine Breite von 7,30 m. Dadurch wird sichergestellt, dass ein Fahrzeug der Abfallentsorgung an einem parkenden Fahrzeug oder an Begegnungsverkehr im Wohngebiet vorbeikommt.

Zwischen der Oldenburger Straße und der Meppener Straße ( B 70) verläuft entlang des westlichen Geltungsbereiches ein städtischer Wirtschaftsweg, an den die neue Erschließungsstraße anschließt. Dieser Weg soll im Bereich zwischen der Anbindung der Erschließungsstraße des neuen Baugebietes und der Oldenburger Straße auf 3,60 m ausgebaut werden. Das Abfallfahrzeug kann so in das geplante Wohngebiet reinfahren und über den ausgebauten Wirtschaftsweg wieder rausfahren. Der Verkehr kann also auch über den Wirtschaftsweg das Baugebiet verlassen. Für den landwirtschaftlichen Verkehr bleibt der Weg frei.

Die überörtliche Anbindung ist über die Oldenburger Straße und die Mühlenstraße gegeben. Es schließt sich über die Kreisstraßen die übergeordneten Landes- bzw. Bundesstraßen an.

Im südöstlichen Bereich führt ein Pflweg zum Regenrückhaltebecken.

An den Einmündungen der neuen Erschließungsstraße und des ausgebauten Wirtschaftsweges werden zur Freihaltung die erforderlichen Sichtdreiecke mit den Abmessungen von 70 m auf der Kreisstraße 109 und 10 m auf den Zuwegungen festgesetzt.

### 6.2 **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und der Darstellung im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Grundflächenzahl orientiert sich hierbei an dem in der Baunutzungsverordnung beschriebenen Höchstmaß für Allgemeine Wohngebiete (0,4). Bei einer Überschreitung

der Grundflächenzahl sind für die zusätzlich zu versiegelnde Fläche ausschließlich waserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

In Orientierung an der nördlichen und östlichen Bebauung einer Einfamilienhausstruktur wird die Geschossigkeit auf maximal I – Vollgeschoss festgesetzt. Diese stellt den für dieses Gebiet verträglichen städtebaulichen Maßstab dar.

### 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 **Spielplätze**

Im südwestlichen Bereich des Baugebiets wird ein Spielplatz festgesetzt. 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 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 im allgemeinen Wohngebiet 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.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 260 wurde die Vorbelastung infolge Verkehrslärms ermittelt (Siehe auch Kapitel 8.2). Es werden Lärmpegelbereiche definiert und folgende textliche Festsetzungen entsprechend der festgestellten Lärmpegelbereiche angewendet:

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 Straßen- und Schienenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel $L_{MAP}$ in dB(A)	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz <i>erf. <math>D_{nT,w}</math> 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

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 Entwurf und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern im Lärmpegelbereich II und III, die dem vollen Schalleinfall durch die Oldenburger Straße bzw. der Bahnlinie Streckenabschnitt Papenburg-Aschendorf unterliegen, 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. Außerdem sind im Lärmpegelbereich I bis III alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit der Schallschutzklasse 2, die ohnehin durch die Wärmeschutzverordnung gefordert wird, auszuführen.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen im Lärmpegelbereich III nicht an der Hausseite (Westfassade) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (zum Beispiel 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms bzw. des Schienenverkehrslärms 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 kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer)

im Bereich der Oldenburger Straße auf den lärmabgewandten Südseiten bis zu 10 dB (gemäß DIN 18005) und auf den seitlichen Ost- und Westseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) und

im Bereich der B 70 auf den lärmabgewandten Westseiten bis zu 10 dB (gemäß DIN 18005) und auf den seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) und

im Bereich der Bahnlinie Streckenabschnitt Papenburg-Aschendorf auf den lärmabgewandten Westseiten bis zu 10 dB (gemäß DIN 18005) und auf den seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Schiene)

an Lärminderung gegenüber der Straßen- bzw. Schienenfrontseiten 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 ins-



besondere bei Starkregenereignissen. Des Weiteren können durch solche Maßnahmen die Flächen die zur Regenwasserrückhaltung bereitgestellt werden müssen reduziert werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 260 werden ortsbildprägende Einzelbäume festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzanpflanzung oder die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen der potentiell natürlichen Vegetation vorzunehmen.

Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB), sind zum Schutz der angrenzend vorhandenen Bäume, Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

Das festgesetzte Regenrückhaltebecken wird wie folgt gestaltet:

Das Regenrückhaltebecken wird mit einer langgezogenen, vielgestalteten 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. Zudem wird mindestens ein Tiefwasserbereich angelegt, indem sich längerfristig das Wasser sammeln kann.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 4 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

### 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 öf-

fentlichen 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.

Da mit der Ausweisung des Baugebietes keine sensiblen städtebaulichen Bereiche betroffen sind, wird die Regelung der Bauvorschriften im Allgemeinen Wohngebiet in Anlehnung an die bestehende Bebauung entlang der Oldenburger Straße darauf beschränkt, dass die Dachformen und Dachneigungen festgesetzt werden:

Im Allgemeinen Wohngebiet 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.

Des Weiteren wird im Allgemeinen Wohngebiet 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 städt. 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 Baugebiet wird intern durch Rohrleitungen einem Regenrückhaltebecken, das sich im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet, zugeleitet und dann gedrosselt dem nächsten Vorfluter zugeführt. 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 sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis 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) geht im Wesentlichen eine als Pferdeweide genutzte Grünlandfläche als Nahrungsraum für Arten der Feldflur und des Siedlungsrandes verloren.

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes weist keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper hervorgerufen. Mit der

vorliegenden Planung wird jedoch die nördlich der Oldenburger Straße und auch die östlich des Plangebietes vorhandene Bebauung städtebaulich sinnvoll ergänzt und eine bauliche Verdichtung nördlich und südlich der Oldenburger Straße erreicht. Mit dem festgesetzten Erhalt der vorhandenen Gehölze am südlichen Rand des Plangebietes und dem Erhalt der außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Strauch-Baumhecke entlang des unbefestigten Weges werden die im Planungsraum wertvollen Elemente des Landschaftsbildes erhalten und die entstehende Bebauung ist von Anfang an in das Landschaftsbild eingebunden. Auch durch die Begrenzung der Bauhöhe auf das Maß der angrenzenden Bebauung wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden. (vgl. Umweltbericht Gertken 2016)

Die Bauleitplanung wird so an die örtlichen Gegebenheiten angepasst, um schutzwürdige Grünstrukturen zu erhalten.

Unter Betrachtung der mittleren 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. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Bauvorhaben nicht als bedenklich einzustufen. Unter Beachtung der angegebenen Zeitfenster für die Rodungs- bzw. Bauflächenvorbereitungen und der vorgenannten Empfehlungen ist davon auszugehen, dass die Ausweisung eines Wohngebietes im Geltungsbereich der vorliegenden Planung, unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zulässig ist.

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 **19.318 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).

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.

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 Be-

bauungsplan Nr. 260 „Südlich Oldenburger 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 Gertken 2016)

## 8.2 Lärmimmissionen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 260 „Südlich Oldenburger Straße“ wurde das Büro für Lärmschutz Jacobs, Papenburg mit der Erstellung eines Lärmschutzgutachtens beauftragt.

Dabei wurden die Vorbelastungen durch den Verkehrslärm auf der Oldenburger Straße (K 109), der Meppener Straße (B 70) sowie auf der Bahnlinie Streckenabschnitt Papenburg – Aschendorf untersucht.

Die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 260 „Südlich Oldenburger Straße“ wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauN-VO festgesetzt. Danach sind gemäß DIN 18005 folgende Orientierungswerte für Verkehrslärm einzuhalten:

$L_r, \text{Tag}(06.00-22.00 \text{ Uhr}) = 55 \text{ dB(A)}$

$L_r, \text{Nacht}(22.00 - 06.00) = 45 \text{ dB(A)}$ .

Aufgrund der Vorbelastung durch den Verkehrslärm auf der Oldenburger Straße – K 109, der B70 – Meppener Straße sowie auf der Bahnlinie Streckenabschnitt Papenburg-Aschendorf kommt es tags und nachts in Teilbereichen des geplanten Wohnbaugebietes zu Überschreitungen der Orientierungswerte für die vorgesehene WA-Nutzung. Durch entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen lässt sich dennoch ein wohnverträgliches Umfeld schaffen. Unter Berücksichtigung der zuvor unter Kapitel 6.5.1 aufgeführten passiven Lärmschutzmaßnahmen lässt sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 260 „Südlich Oldenburger Straße“ die geplante Wohnbebauung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß §4 BauNVO festsetzen (vgl. Lärmschutzgutachten Jacobs 2016). Eine Entwicklung in diesem Bereich mit einer Wohnbebauung ist aufgrund der Nachfrage nach Bauplätzen notwendig. Zudem ist die ortskernnahe Lage Aschendorfs sinnvoll sowie als Nachverdichtung wünschenswert.

## 8.3 Luftschadstoffe

Durch die geplanten Gebäude sind, unter Zugrundelegung der gültige 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 Demografiebericht der Stadt Papenburg (2015) prognostiziert für die Gesamtstadt bis 2030 ein moderates Bevölkerungswachstum. Der Stadtteil Aschendorf zieht insbesondere junge Familien mit kleinen Kindern in Form von Zuzügen an. Der Demografiebericht empfiehlt, für Aschendorf durch Innenverdichtung weitere Potenzialflächen zu Wohnzwecken zu entwickeln. Somit ist es für die Stadt Papenburg erforderlich, neben dem Erhalt und der Nachnutzung bestehender Gebäude, weitere neue Wohnmöglichkeiten zu schaffen.

Um die Nachfrage nach Baugrundstücken weiterhin decken zu können, soll ein neues Baugebiet südlich der Oldenburger Straße entwickelt werden. Städtebaulich ist die Ausweisung des Baugebietes insofern sinnvoll, als das die grundlegenden Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sich in Aschendorf befinden und so kurze Wege bestehen. Des Weiteren befindet sich das Baugebiet in einem städtebaulichen Zusammenhang, da es an die bestehende Bebauung der Oldenburger Straße anschließt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt, der Bebauungsplan wird demzufolge aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass sofern die Stadt den Bedarf nach Baugrundstücken im Ortsteil Aschendorf decken will, die Entwicklung in diesem Bereich notwendig und sinnvoll ist.

#### 9. **Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst ca. 14.254 m<sup>2</sup>. Die Gesamtfläche gliedert sich auf in:

Bauland:	ca. 10.213 m <sup>2</sup>
Spielplatz	ca. 568 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca. 1.497 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltebecken	ca. 981 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca. 902 m <sup>2</sup>
Graben	ca. 93 m <sup>2</sup>

#### 10. **Allgemeine Hinweise**

- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 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.

- 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.

- 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.
- Von der Kreisstraße 109 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
- Eine Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
- Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und eine Unbedenklichkeit durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.
- 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.

**11. Verfahren****Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat am 01.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260 „Südlich Oldenburger Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat ebenfalls am 01.06.2016 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 260 „Südlich Oldenburger Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat am 15.12.2016 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 260 „Südlich Oldenburger Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen für die Dauer eines Monats beschlossen.

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB**

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird in der Zeit von 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, liegt 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.

12. **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