

# Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 265 (Bülte II)

„östlich Lange Straße- nördlich Emdener Straße“

## Begründung



<b>Inhaltsangabe</b>	<b>Seite</b>
<b>A Allgemeiner Teil</b>	<b>3</b>
<b>A.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>A.2 Planungsanlass und Entwicklungsziel</b>	<b>4</b>
<b>A.3 Örtliche Gegebenheiten</b>	<b>4</b>
<b>A.4 Planungsvorgaben</b>	<b>5</b>
A.4.1 Regionales Raumordnungsprogramm	
A.4.2 Vorbereitende Bauleitplanung/ Flächennutzungsplan	
<b>B Inhalte des Bebauungsplanes und Auswirkungen der Planung</b>	<b>7</b>
<b>B.1 Bauliche Nutzung</b>	<b>7</b>
<b>B.2 Verkehr</b>	<b>8</b>
<b>B.3 Immission</b>	<b>8</b>
B.3.1 Verkehrsimmissionen	
B.3.2 Sonstige landwirtschaftliche Immissionen	
<b>B.4 Infrastruktur</b>	<b>9</b>
B.4.1 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	
B.4.2 Entwässerung/ Niederschlagswasser	
B.4.3 Abfallbeseitigung	
<b>B.5 Natur und Landschaft</b>	
B.5.1 Naturschutzfachliche Betrachtung/Artenschutz	
B.5.2 Klimaschutz und Klimaanpassung	
<b>C Textliche Festsetzungen</b>	<b>13</b>
<b>D Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>20</b>
<b>E Hinweise</b>	<b>23</b>
<b>F Verfahren</b>	<b>23</b>
<b>Anlagen</b>	<b>24</b>

## A Allgemeiner Teil

---

### A.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

---

Der räumliche Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 265 „Östlich Lange Straße, Nördlich Emdener Straße“ umfasst die Fläche zwischen den Gleisen der Bahnstrecke Rheine – Norddeich und der Emdener Straße (K 151). Das Plangebiet wird durch die westlich verlaufende Lange Straße und nördlich verlaufende Bülte II weiter begrenzt. Es umfasst die Flurstücke 115/1 und 117/1 der Flur 14.

Die räumliche Einordnung und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Übersichtskarte und der Planzeichnung. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 15502 m<sup>2</sup> ist in der Planzeichnung dargestellt.



Abbildung 1: Luftbild mit ALKIS (Stand 2020)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Nutzungen:

- Flächen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO,
- Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB,
- Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Sickergraben- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB



## A.2 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. 265 ergibt sich aus dem Bedarf zur Bereitstellung geeigneter Flächen, nicht nur im innerstädtischen Bereich, sondern auch in den arrondierenden Ortsteilen, 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. Beiden Konzepten ist gemein, dass die prognostizierten Bevölkerungszahlen bis 2030 schon 2022 weit überschritten wurden. So prognostizierte der Demografiebericht eine Gesamtbevölkerung von 35.595 Einwohnern (ebd., S. 6) und das Wohnraumversorgungskonzept eine Gesamtbevölkerung von 38.300 Einwohnern für das Jahr 2030 (ebd., S. 37). Diesen Prognosen steht eine aktuelle Einwohnerzahl von 38.573 gegenüber. Für den Ortsteil Aschendorf lässt sich seit 2016 ebenfalls ein Wachstumstrend verzeichnen: Von 8.288 Einwohnern im Jahr 2016 verzeichnet der Ortsteil zum 01.01.2022 8.478 Einwohner.

Aus der Differenz zwischen der Bevölkerungsprognose und der tatsächlichen Einwohnerentwicklung folgt auch, dass die hergeleiteten Wohnraumbedarfe anzunehmend größer sind, als zuletzt 2017 im Wohnraumversorgungskonzept ermittelt. Dies bestätigt auch die nach wie vor hohe Nachfrage an Wohnbauland in der Stadt Papenburg. Die Nachfrage beschränkt sich dabei nicht nur auf die kernstädtischen Bereiche, sondern auch auf die Ortsteile.

Die Stadt Papenburg hat in diesem Zusammenhang das gegenständliche Areal als eine geeignete Entwicklungsfläche eruiert. Mit der Entwicklung kann der Ortsteil Aschendorf weiterentwickelt werden.

Neben den Planungsgrundsätzen in § 1 Abs. 5 BauGB werden mit der vorliegenden Bauleitplanung vor allem folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- sinnvolle Entwicklung eines Wohngebietes im Ortsteil Aschendorf unter Berücksichtigung der prägenden Vor-Ort-Strukturen,
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und Förderung der Eigenumbildung, insbesondere von Familien, durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen

## A.3 Örtliche Gegebenheiten

---

Derzeit handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die durch Gehölz- und Baum- sowie Grabenstrukturen kleinteilig differenziert ist. Die unmittelbar umgebenden Wohnbaustrukturen – im Wesentlichen handelt es sich um Einfamilienhäuser – wurden auf der Grundlage der Bebauungspläne Nr. 220 „Westlich Lange Straße / Emdener Straße“ sowie

Nr. 173 „Nördlich Emdener Straße“ umgesetzt, die ebenfalls Allgemeinen Wohngebiete festsetzen.

## A.4 Planungsvorgaben

---

### A.4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Die zeichnerische Darstellung zum Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2010 für den Landkreis Emsland bildet den Bereich des Plangebietes entsprechend des Flächennutzungsplanes der Stadt Papenburg nachrichtlich als „Vorhandene Bebauung/Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ ab. Nach Abschnitt 2.2 Ziffer 01 Satz 2 der Beschreibenden Darstellung gehört das Plangebiet dem Zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Papenburg an. Die in Rede stehende Planung, mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen geschaffen werden sollen, steht den Festlegungen des RROP 2010 demnach nicht entgegen.

Weiterhin werden die nördlich angrenzende Bülte II als regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren) und die Bahnleise der Strecke Rheine – Norddeich als Haupteisenbahnstrecke raumordnerisch gesichert.

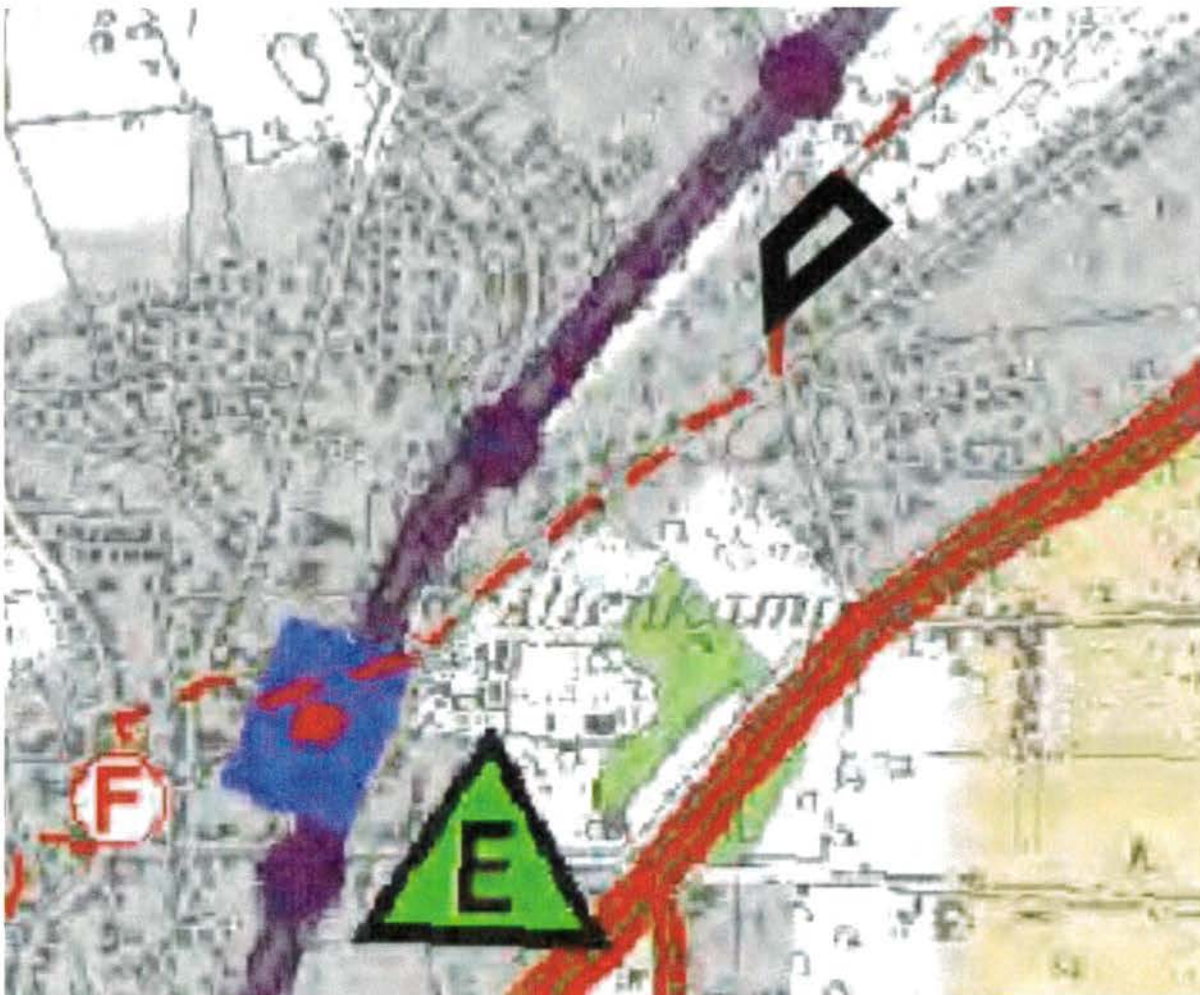


Abbildung 2: Auszug aus der Zeichnerischen Darstellung zum RROP 2010



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

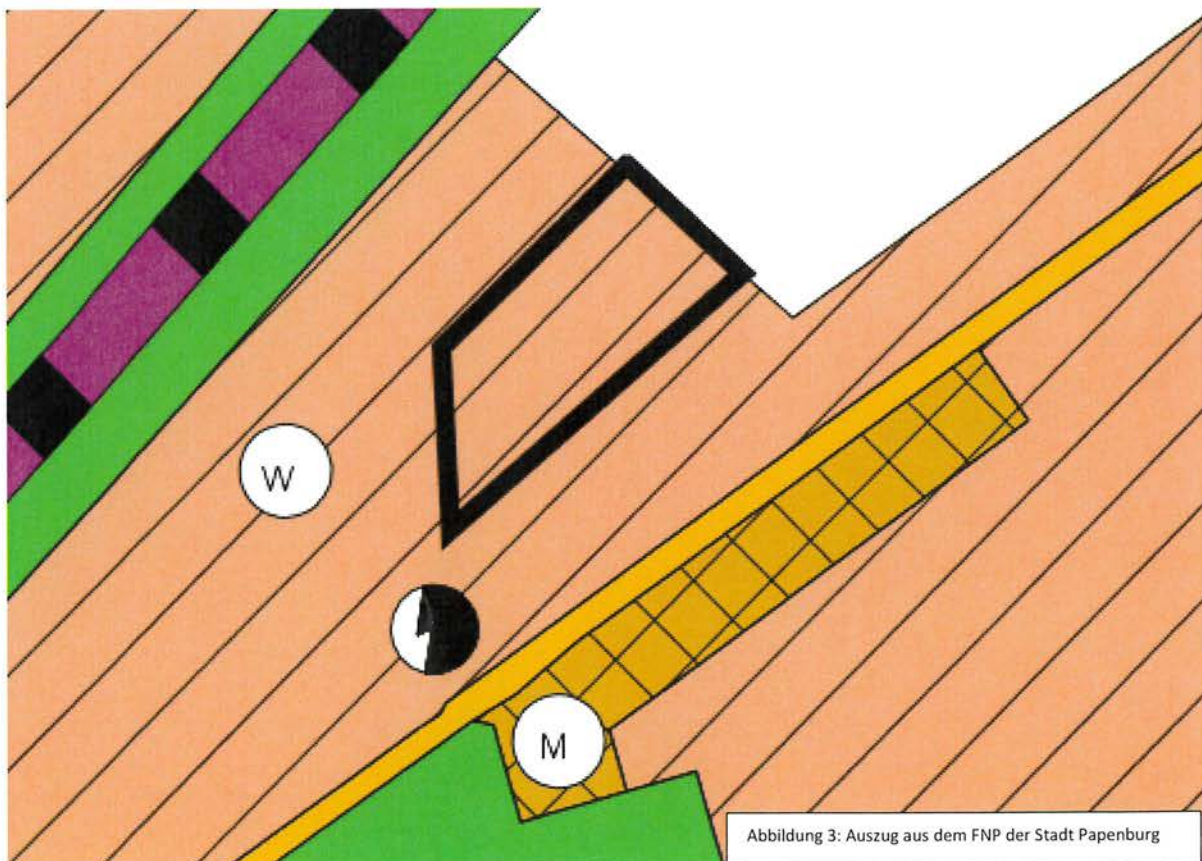
Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland wurde im Jahr 2010 neu aufgestellt und aus dem Landesraumordnungsprogramm entwickelt.

Die Stadt Papenburg hat als Mittelzentrum zentralörtliche Bedeutung mit Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Der Ortsteil Aschendorf liegt dabei außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. Gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 07 RROP ist jedoch auch in den Gemeindeteilen außerhalb der Standorte der Mittelzentren im erforderlichen Maße Wohnbauland auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen. Bereits in Kapitel 1.1 wurde hierzu die Entwicklung der Bevölkerung sowie der Wohnraumsituation dargelegt, sodass diesem Ziel begründet entsprochen wird.

Mit der maßvollen Wohnbaulandentwicklung wird zudem der Erhalt der dörflichen Struktur und Lebens im Sinne des Ziels 2.1 Ziffer 02 Satz 2 RROP unter Berücksichtigung der besonderen Siedlungsgestalt Aschendorfs Rechnung getragen. Die Bauleitplanung nimmt mit Blick auf das Ziel 2.1 02 Satz 1 RROP zudem auch Rücksicht auf eine regionstypische Bausubstanz.

#### A.4.2 Vorbereitende Bauleitplanung/ Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Papenburg stellt das Plangebiet als Wohnbafläche dar. Durch die Ausweisung von Wohnbaugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird also auch das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.



## **B Inhalte des Bebauungsplanes und Auswirkungen der Planung**

---

### **B.1 Bauliche Nutzung**

---

In Anlehnung an die angrenzende Wohnnutzung wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um das angestrebte städtebauliche Ziel zu erreichen, vorrangig Wohnraum zu schaffen, und die Wohnruhe nicht zu stören, werden die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt.

Hinsichtlich des Nutzungsmaßes gilt im gesamten Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, wobei diese 50 % überschritten werden darf, insofern für die zusätzliche Versiegelung wasserdurchlässige Materialien (z.B. wasserdurchlässige Pflastersteine, Sickerfugensteine, Rasengittersteine) verwendet werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit gilt nur für Stellplätzen, dazugehörige Zufahrten (auch von Garagen und Carports), Nebenanlagen i.S.d. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Die maximale Breite der Grundstückszufahrten und -zuwegung zur öffentlichen Verkehrsfläche wird auf 5 m je Einzelhaus und 4 m je Doppelhaushälfte begrenzt. Insgesamt soll eine zu hohe Versiegelung des Bodens vermieden werden.

Zur Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes im Baugebiet darf die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) bzw. Sockelhöhe die maximale Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Gleichzeitig wird die Gebäudehöhe (GH) bzw. Firsthöhe (FH) auf maximal 9,00 m festgesetzt. Zur Bestimmung der festgesetzten Höhen im Rahmen der Baugenehmigung ist als Bezugspunkt die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnitts der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zu verwenden. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude

Im gesamten Baugebiet sind weiterhin Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei je Einzelgebäude zwei Wohneinheiten zulässig sind. Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung je Einzelhaus zulässig. Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, bei Doppelhäusern ist an jeweils einer Grundstücksgrenze kein Grenzabstand erforderlich. Im Baufenster westlich des Wendekreises, das als WA 2 festgesetzt wird, sind darüber hinaus eine Hausgruppe bzw. Reihenhäuser, für die an bis zu zwei Grundstücksgrenzen kein Grenzabstand erforderlich ist, und eine II-Geschossigkeit zulässig. Im WA 2 sind in den Reihenhäusern je Einzelgebäude zwei Wohnungen zulässig. Für den Großteil des Baugebietes, das als WA 1 festgesetzt ist, gilt eine I-geschossige Bauweise. Für das WA 1 wird weiterhin eine offene Bauweise mit der Abweichung vorgesehen, dass lediglich Hauslängen von 20,00 m realisiert werden dürfen. Somit wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Durch die Festsetzungen entstehen zum einen Bebauungsmöglichkeiten, die der Nachfrage nach einem klassischen Eigenheim gerecht werden und sich an der umgebenen, ortstypischen Umgebung orientieren. Zum anderen wird ein Angebot im Bereich des verdichteten Wohnungsbaus und bezahlbaren Wohnraum geschaffen.

Zum Schutz vor Lärm, müssen in den Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm getroffen werden.

## **B.2 Verkehr**

---

Die neue Erschließungsstraße wird an die westlich angrenzende Lange Straße angeschlossen. Durch den Knickverlauf und den grünen Verkehrsinseln wird eine verkehrsberuhigende Wirkung erzeugt. Für das Wenden, beispielsweise von Abfuhrfahrzeugen des Abfallwirtschaftsbetriebs des Landkreises Emsland, besteht ein Wendekreis. Ausgehend von diesem ist eine Weiterführung der Erschließungsstraße für eine mögliche Erweiterung des Baugebietes parallel zur Emdener Straße möglich, weshalb die hierfür infrage kommende Fläche von Bebauung freigehalten wird. Seitlich der Fahrbahn werden Mehrzweckstreifen angelegt, die unter anderem für die Verlegung der Versorgungsleitungen dient.

## **B.3 Immissionsschutz**

---

### **B.3.1 Verkehrsimmissionen**

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

Nördlich des Plangebietes verläuft die planfestgestellte und gewidmete Bahnstrecke 2931 (Hamm – Emden). Aufgrund der Vorbelastung durch den Verkehrslärm auf der Bahnlinie Streckenabschnitt Papenburg-Aschendorf kommt es 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.

### **B.3.2 Sonstige landwirtschaftliche Immissionen**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an. Zeitweilig können Staub- und Lärmimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten. Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden. Erhebliche landwirtschaftliche Immissionen aufgrund von Tierhaltungsanlagen können mangels räumlicher Nähe zum Plangebiet für die Bauleitplanung ausgeschlossen werden.



## B.4 Infrastruktur

---

### B.4.1 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

#### Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Stadt Papenburg angeschlossen. Das Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt.

#### Versorgungsleitungen

Vorhandene Leitungstrassen im öffentlichen Verkehrsraum sind bei den Baumaßnahmen zu beachten. Der Vorhabenträger wird sich rechtzeitig Bestandspläne bei den zuständigen Versorgungsunternehmen besorgen und die weiteren Maßnahmen abstimmen.

#### Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Hümmling.

Zur Sicherstellung der Trinkwasserhygiene und zum Schutz des öffentlichen Trinkwasserleitungsnetzes sollen die hausinterne Trinkwasserinstallation bei zusätzlicher Brauchwassernutzung aus dem örtlichen Grundwasser entsprechend den Anforderungen der DIN EN 1717 fachgerecht einzurichten und diese insbesondere gegenüber der Brauchwasserinstallation abzutrennen ist (getrennte Rohrinstallation bis zur Verwendungsstelle).

#### Löschwasserversorgung

Der Wasserverband Hümmling ist entsprechend der geltenden Richtlinien des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) als anerkannter Regelsetzer lediglich eingeschränkt verpflichtet, Löschwasser bereitzustellen (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405). Gleichwohl ist für das geplante Wohngebiet die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden, Leitungsdurchmesser mindestens 100 mm) vorhanden ist. Dabei sind die Vorgaben der § 1 und § 2 Allgemeine Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) zur Zuwegung und zu Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu beachten und umzusetzen. Die Standorte der zukünftigen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Dabei sollte der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden 150 m nicht überschreiten.

#### Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) erfolgen. Gas- und Stromleitungen der EWE sind im angrenzenden Bereich vorhanden. Die Unterbringung der erforderlichen Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung nach der DIN 1998.

## Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen wird durch den Sicherstellungsauftrag nach § 77k Absatz 4 Telekommunikationsgesetz (TKG) gewährleistet. Sie kann durch die Telekom AG oder andere Anbieter erfolgen. Die Telekommunikationsleitungen werden im Rahmen der Erschließung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

### B.4.2 Entwässerung/ Niederschlag

#### Oberflächenentwässerung

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen muss auf dem jeweiligen Grundstück zwischengespeichert oder versickert werden. Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende, unbelastete Oberflächenwasser wird über die Regenwasserkanalisation abgeführt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird hierfür ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erarbeitet und entsprechend ein wasserrechtlicher Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland gestellt. Überschüssiges Oberflächenwasser der privaten Grundstücke und des öffentlichen Raumes können vom Graben aufgenommen und gedrosselt abgeleitet werden. Zur Bewirtschaftung und Freihaltung des Grabenverlaufs ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen bzw. Räumstreifen festgesetzt.

### B.4.8 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend der abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland, der Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist. Die verkehrliche Erschließung gewährleistet eine Wendemöglichkeit ohne Rückwärtsfahrt für die Abfuhrfahrzeuge.

Der im Plangebiet anfallende Abfall muss gesammelt und in geeigneten Abfallsammelbehältern an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden. Die Trassierung und Bemessung der Erschließungsstraßen erfolgte so, dass die Befahrbarkeit des Plangebietes mit Entsorgungsfahrzeugen gewährleistet ist. Am nörd/östlichen Ende der Planstraße B wurde ein Wendepplatz mit einem Durchmesser von 20,0 festgesetzt.

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

## **B.5 Natur und Landschaft**

---

### B.5.1 Naturschutzfachliche Betrachtung/Artenschutz

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches und im

direkten Umfeld vorhanden. Die vorhandenen Gehölzstrukturen, die am Rande bzw. außerhalb des Plangebietes liegen, sollen erhalten werden.

#### Eingriffsregelung nach dem BNatSchG

Im Rahmen der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG gilt es zunächst, dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz nach § 13 BNatSchG, der besagt, dass Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu minimieren und zu vermeiden sind, zu entsprechen. Die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und Landschaftsbild ist für den Vorhabenträger verpflichtend. Die Bauleitplanung ist daher an die örtlichen Gegebenheiten angepasst, um die vorhandene Grünstrukturen wie Baumreihen, Baumgruppen, markante Einzelbäume, Gehölzinseln und/oder Feldhecken zu sichern, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bauleitplanung wird eine Umweltplanung durchgeführt.

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die Lage und Beschaffenheit des Plangebietes erfordert die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Die untersuchten Tiergruppen sind Brutvögel (Baum-, Höhlen- und Heckenbrüter) und die Fledermäuse (Quartierbäume).

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

- **Vermeidungsmaßnahme V1:** Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern (u.a. Fledermäusen) unterschiedlicher Strukturen.

- **Vermeidungsmaßnahme V2:** Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen. Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen (ökologische Baubegleitung). Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

### B.5.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten.



Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB- Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB). Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft- Wärme-Kopplung und die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Zudem bleiben Teile der Bauflächen als Grünflächen unversiegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei. Beispielsweise wird ergänzend zur Grundflächenzahl (GRZ) die maximale Gebäudelänge sowie die Breite von Grundstückszufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche begrenzt, um einer übermäßigen Versiegelung entgegenzuwirken. So sind außerdem bei einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für die zusätzlich versiegelten Flächen, die durch Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, ausschließlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Des Weiteren wird mit einer örtlichen Bauvorschrift die Umsetzung von begrünten Vorgärten im nicht überbaubaren Bereich festgelegt. Sie leisten einen Beitrag zur Versickerungs- und Verdunstung im Plangebiet, beeinflussen damit das Mikroklima im Straßenraum positiv und stärken die Biodiversität. Mit dem Baum-Pflanzgebot auf Wohnbaugrundstücken und der öffentlichen Verkehrsflächen wird ebenfalls ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet und der Entgrünung von Gärten entgegengewirkt.

Im Ortsteil Aschendorf stellen geneigte Dächer die ortsübliche Dachform dar. Sie sind daher als maßgebliche Dachform festgesetzt, ermöglichen aber auch die Nutzung solarer Strahlungsenergie. Für untergeordnete Anbauten oder Nebenanlagen, wie Garagen und Carports, werden jedoch auch häufig Flachdächer umgesetzt. Dieses Flächenpotenzial soll genutzt werden: Damit im Plangebiet vermehrt Oberflächenwasser aufgenommen und dort versickern oder verdunsten kann, wird für die Umsetzung von Flachdächern ab einer Größe von 30 m<sup>2</sup> eine Dachbegrünung festgesetzt. Sie tragen zudem insbesondere nachts zur einer besseren Abkühlung und Durchlüftung von Wohngebieten bei.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) ist am 01. November außer Kraft getreten und wurde durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbare Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Durch die Anwendung der Gesetzesvorgaben soll der Klimaschutz forciert, fossile Ressourcen geschont und die Abhängigkeit von Energieimporten reduziert werden. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Neben den örtlichen Bauvorschriften zur Einfriedung, zu den Vorgartenbereichen und zur Linienentwässerung tragen auch die textlichen Festlegungen zum nicht überbaubaren Grundstücksfläche, zur Oberflächenentwässerung, Dachbegrünung und Bepflanzung der Grundstücke zur umwelt- und freiraumplanerisch sinnvollen Gestaltung des Plangebietes bei und stellen einen entsprechenden Durchgrünungsgrad sicher.

So sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und vergleichbare bauliche Anlagen, die dem städtebaulichen Ziel der Schaffung begrünter Vorgärtenflächen entgegenstehen, unzulässig. Um die Grundwasserneubildung und den natürlichen Wasserkreislauf zu erhalten und Überschwemmungen durchzunehmende Starkregenereignisse entgegenzuwirken, muss das Dachflächenwasser und Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen auf den Grundstücken, das unbelastet ist und nicht als Brauchwasser genutzt wird, zwischengespeichert oder versickert werden. Einen Beitrag zur dezentralen Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers leisten auch Dachbegrünungen. Sie bieten darüber hinaus weitere Vorteile, die im weiteren Verlauf der Begründung dargelegt werden. Für eine weitere Durchgrünung des Plangebietes sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter hochstämmiger heimischer Laubbaum oder ein standortgerechter hochstämmiger Obstbaum alter regionaltypischer Sorte zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Angang zu ersetzen.

## **D Textliche Festsetzungen**

---

### **1. Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauGB, § 4 Abs. 3 BauNVO)**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.

*Begründung: In Anlehnung an die angrenzende Wohnnutzung wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um das angestrebte städtebauliche Ziel zu erreichen, vorrangig Wohnraum zu schaffen, und die Wohnruhe nicht zu stören, werden die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt.*

## **2. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 Abs. 4 BauNVO, §23 Abs. 3 BauNVO)**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass lediglich Hauslängen von 25,00 m zulässig sind. Die Beschränkung der maximalen Hauslänge gilt für Hauptwohngebäude, Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, sofern diese eine bauliche Verbindung zueinander aufwiesen, sind sie gesamtheitlich zu bewerten.

Einzelhäuser sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, bei Doppelhäusern ist an jeweils einer Grundstücksgrenze kein Grenzabstand erforderlich.

*Begründung: Mit der Bauleitplanung soll eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungszusammenhanges vorgenommen werden. Im Umfeld befinden sich vor allem Einzel- und Doppelhäuser mit einer Hauslänge von unter 20,00 m. Daher erfolgt für den Großteil des Plangebietes im WA 1 eine Einschränkung der Hauslänge, die von dem in § 22 Abs. 2 Satz 1 für die offene Bauweise vorgesehenen Längenmaß von 50 m abweicht. Für das WA 2 erfolgt keine Einschränkung der Hauslänge, da hier im Kontext der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine Hausgruppe bzw. Reihenhäuser möglich sind. Da für die Errichtung einer Hausgruppe bzw. von Reihenhäusern eine Grenzbebauung erforderlich ist, für das Plangebiet grundsätzlich jedoch eine aufgelockerte Bebauung im Sinne einer offenen Bauweise angestrebt wird, wird auch für das WA 2 eine abweichende Bauweise vorgesehen.*

## **3. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 19 BauNVO)**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gilt eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Abweichend von den übrigen Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die Grundfläche von Stellplätzen sowie Zufahrten (auch von Garagen und Carports) nur dann um bis zu 50 % überschritten werden, insofern hierfür wasserdurchlässige Materialien (z.B. wasserdurchlässige Pflastersteine, Sickerfugensteine, Rasengittersteine o.ä.) verwendet werden.

*Begründung: Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 ist eine Versiegelung der Grundstücke von jeweils 40 % möglich. Die in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehene Möglichkeit, die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (Nummer 1), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Nummer 2) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % zu überschreiten, wird eingeschränkt, um eine zusätzliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen und eine Grundwasserneubildung zu fördern. Zum einen*



sind für die Überschreitung der GRZ ausschließlich wasserdurchlässige Materialien (z.B. wasserdurchlässige Pflastersteine, Sickerfugensteine, Rasengittersteine) zu verwenden. Zum anderen gilt die Überschreitung explizit nicht für Garagen und Carports. Zufahrten zu Garagen und Carports sind von dieser Ausnahme nicht erfasst.

#### **4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18. Abs. 1 BauNVO)**

Für die Höhe baulicher Anlagen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Im WA 1: Firsthöhe = max. 9,00 m
- Im WA 2 Firsthöhe = max. 10,00 m
- Im WA 1, 2: Sockelhöhe = max. 0,50 m

Die Bezugshöhe der Gebäudehöhe und der Sockelhöhe ist die Fahrbahnoberkante der zu Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes). Die Höhe der fertig ausgebauten Straße kann beim Fachbereich Tiefbau der Stadt Papenburg nachgefragt werden. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden (unterer Bemessungspunkt) und dem höchsten Punkt der Dachhaut (oberer Bemessungspunkt).

*Begründung: Der Bebauungsplan soll ein klassisches Wohngebiet ermöglicht werden, dass sich in die hiesigen Baustrukturen einfügt. Die Vorgaben zur Gebäude- bzw. Firsthöhe orientieren sich an diesem Kontext. Durch die festgesetzte Sockelhöhe wird der Haussockel, der neben der Fassade das nach außen auffälligste Bauteil ist und einen ersten optischen Eindruck über den Zustand des Gebäudes vermittelt, vor Witterungsbedingungen und Spritzwasser ausreichend geschützt.*

#### **5. Begrenzung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelgebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung je Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

*Begründung: Die Begrenzung der maximal zulässigen Wohnungszahl in Wohngebäuden auf zwei Wohneinheiten verfolgt vor allem das städtebauliche Ziel, die Entstehung eines Ein- bzw. Zweifamilienhausgebietes zu begünstigen. Um allerdings teilweise das verdichtete Wohnen bzw. den sozialen Wohnungsbau zu fördern, können im WA2 zwei Wohneinheiten je Reihenhause entstehen.*

#### **6. Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**

Im WA 2 ist nur die Errichtung solcher Wohngebäude zulässig, welche die Anforderungen der Stadt Papenburg an den bezahlbaren Wohnungsbau erfüllen.

*Begründung: Die Festsetzung trägt der Tatsache Rechnung, dass immer mehr Haushalte sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Dies gilt insbesondere für*

*Haushalte mit Kindern, Menschen mit Behinderung und ältere Menschen. Vor diesem Hintergrund dürfen im Bereich des WA 2 nur Wohngebäude errichtet werden, die nach Art, Größe und Ausstattung den Anforderungen der Stadt Papenburg an den bezahlbaren Wohnungsbau entsprechen.*

## **7. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) wird die maximale Breite der Grundstückszufahrten und -zuwegung zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 5 m je Einzelhaus und 4 m je Doppelhaushälfte begrenzt. Die Regelung für Doppelhaushälften gilt auch für Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten, sofern sie optisch wie ein Doppelhaus aufgebaut sind.

## **8. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße (Planstraße) und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig. Je Grundstück ist im Bereich gemäß Satz 1 ein unüberdachter Einstellplatz bis zu einer Größe von 14 m<sup>2</sup> zulässig, sofern dieser direkt an die Grundstückszufahrt angebunden ist.

*Begründung: Die Realisierung der o.g. Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen würden die für eine Begrünung zur Verfügung stehenden Vorgärtenbereiche eingeschränkt. Das öffentliche Interesse an der Schaffung begrünter Vorgärtenflächen in den Bereichen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien stellt einen relevanten städtebaulichen Belang dar. Die Festlegung vorderer Baugrenzen will in aller Regel die Anlage von Grünflächen ermöglichen, die dem gesunden Wohnen und einer attraktiven Gestaltung des Ortsbildes dienen, und damit legitime städtebauliche Ziele im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 5 BauGB fördern. Darüber hinaus können bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche den öffentlichen Verkehrsraum einschränken, wenn beispielsweise Stellplätze beim Ein- und Ausparken nur unter Inanspruchnahme etwas größerer Flächen des öffentlichen Verkehrsraums angefahren werden können. Die Belange des Verkehrs stellen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB ebenfalls einen öffentlichen, insbesondere städtebaulichen Belang dar.*

## **9. Maßnahmen für Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)**

9.1 Im Plangebiet sind unüberdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

9.2 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und durch standortgerechte Laubgehölze der angegebenen Pflanzlisten in der Größe von 10/12 oder 12/14 zu ergänzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen aus den Pflanzlisten zu ersetzen.

## **10. Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Auf der im östlichen Plangebiet gelegenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind Spielgeräte zu integrieren. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind heimische, standortgerechte Pflanzen den Pflanzlisten zu verwenden. Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden.

## **11. Anpflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.Vm. §9 Abs.1 Nr.25 a und b)**

**11.1** Je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens zwei Bäume der Pflanzliste A oder ein Baum der Pflanzliste B zu pflanzen. Der Stammumfang muss zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 10 cm betragen. Das unversiegelte Pflanzbeet pro Baum darf eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, festgesetzten Bäume einzurechnen.

**11.2** An den im Plan festgesetzten Stellen an der öffentlichen Verkehrsfläche ist jeweils ein standortger echter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang muss mindestens 10- 12 cm betragen

Die Anpflanzung gem. Nr. 9.2, Nr.11.1 und Nr.11.2 ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

### **Pflanzliste A**

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide
Tilia cordata	Winterlinde

### **Pflanzliste B (Klimabäume)**

Acer campestre	Feldahorn
----------------	-----------



Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Castanea sativa	Esskastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Mespilus germanica	Mispel
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Zelkova serrata	Zelkove
Platanus hispanica	Platane

*Begründung: Der räumliche Geltungsbereich ist durch lineare Baum- und Gehölzstrukturen geprägt, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans weitestgehend erhalten werden. In Anlehnung an diese Vorprägung sind für eine weitere Durchgrünung des Plangebietes heimischer Laubbaum oder standortgerechte hochstämmige Obstbäume alter regionaltypischer Sorte zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Angang zu ersetzen. Durch das Pflanzgebot wird weiterhin Belangen des Natur- und Klimaschutzes Rechnung getragen. Bäume speichern unter anderem das klimaschädliche CO<sub>2</sub>, bieten Tieren und Pflanzen einen Lebensraum und filtern Wasser und Luft.*

*In den letzten Jahren zeigte es sich immer mehr, dass manche Baumarten den steigenden Temperaturen, geringerem Niederschlag und/ oder Extremwetterereignissen nicht gewachsen sind. An ihre Stelle können auch robustere Arten treten, die „Klimabäume“ (Pflanzliste B). Diese Art von Bäumen haben sich an die schlechten Wetterverhältnisse, die der Klimawandel mit sich bringt, angepasst. Zudem sind Klimabäume besonders resistent gegen Abgase und fehlenden Niederschlag.*

*Da die „Klimabäume“ resistenter sind, kann davon ausgegangen werden, dass diese unempfindlicher gegenüber den Bäumen aus der Liste A mit den äußerlichen und klimatischen Bedingungen sind. Aus diesem Grund wird hier auf die Qualität, nicht auf Quantität gesetzt.*

*Folgende Sträucher sollen als Hinweis vernommen werden. Diese können als Einfriedung (örtliche Bauvorschrift 3) an der Verkehrsfläche dienen:*

#### **Sträucher:**

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnlicher Spindelstrauch
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Folgende Formulierung kann als Hinweis vernommen werden: Innerhalb der „Straßenverkehrsflächen“ können folgende Bäume entsprechend der Artenliste (siehe TF 11.2) gepflanzt werden:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stielleiche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Platanus hispanica	Platane

## 12. Lärmschutz der geplanten Wohnbebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Vorbelastung infolge Verkehrslärms durch den Verkehrslärm auf der Bahnlinie Strecke 2931 ergeben sich die Lärmpegelbereiche II bis III (siehe Anlage Lageplan Anlage 6.2b (= ungünstigster Fall 1. OG). Zum Schutz einer geplanten Wohnbebauung werden für das Planverfahren folgende textliche Festsetzungen vorgeschlagen:

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

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel  <i>L<sub>a</sub> in dB</i>	bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile <i>R'_{w,ges} erf. in dB</i>	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Raumarten Büroräume und Ähnliches
II	60	30	30
III	65	35	30

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen. Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen II bis III ohne lärmabgewandte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

2. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandte Südostseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nordost- und Südwestseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Südseite erreicht

werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

Das Plangebiet ist infolge der Vorbelastung durch den Verkehrslärm im EG in zwei Lärmpegelbereich (LPB II/ LPB III) geteilt. Auf Höhe des OG besteht das Plangebiet ausschließlich aus dem Lärmpegelbereich III.

Die Grundrisse sind vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume, insbesondere Schlafräume, zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Plangebäuden nach DIN 4109 zu dimensionieren. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Lagerräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt. Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Für den Nachtzeitraum gilt dies nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

## **D     Örtliche Bauvorschriften**

---

Zur weiteren Gestaltung des Plangebietes beinhaltet der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung, zur Einfriedung, zu den Vorgartenbereichen und zur Linienentwässerung.

Um die Neubauvorhaben in die bestehende, einheitlich gestaltete Wohnsiedlung anzuschließen werden für geneigte Dächer im WA1 eine Minstdachneigung von 30° und bei Pultdächern eine Minstdachneigung von 20° festgelegt. Um eine einheitliche Höhe zu gewährleisten und keine größere Verschattung der Nachbargrundstücke, sind im WA2 ausschließlich Walmdächer mit einer Minstdachneigung von 30 Grad. Im Sinne einer auch umwelt- und freiraumplanerisch sinnvollen Gestaltung und zur Sicherstellung eines entsprechenden Durchgrünungsgrades des Plangebietes sind Grundstückseinfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen nur als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig. In diesen Zusammenhang sind auch die Vorgartenbereiche unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, wobei entsprechend der beigefügten Pflanzliste standortgerechte heimische Pflanzen zu verwenden sind und die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Steine, Schotter und Kies) unzulässig ist. Um Niederschlagswasser vor Ort zu versickern und zu verhindern, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugeleitet wird, was letztlich das Kanalnetz belastet, ist im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße weiterhin eine Linienentwässerung einzubauen.



Zur weiteren Gestaltung des Plangebietes beinhaltet der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung, zur Einfriedung, zu den Vorgartenbereichen und zur Linienentwässerung.

## **1. Dachform**

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Sattel-, Walm- und Pultdächer mit folgenden Dachneigungen zulässig:

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

Diese Dachneigung gilt nicht für Dachgauben, Terrassendächer sowie Winter- und Sommergärten.

1.2 Für Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete

Anbauten mit einer Grundfläche zwischen 30 m<sup>2</sup> und 45 m<sup>2</sup> gilt abweichend von Satz 1 folgende Maßgabe: Die Dachfläche ist zu einem Anteil von mindestens 70 % mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen. Die Substratschicht ist mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen dienen oder für die Belichtung, Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind.

1.3 Für bauliche Anlagen nach Satz 2, die eine Grundfläche < 30 m<sup>2</sup> (Flachdach) aufweisen, gilt diese örtliche Bauvorschrift nicht

## **2. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachfenster**

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

## **3. Einfriedung**

Grundstückseinfriedungen dürfen entlang der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche nur als lebende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen und Sträuchern hergestellt werden. Zusammen mit einer lebenden Hecke dürfen offene Einfriedungen auf der zur Straße abgewandten Gartenseite der Hecke hergestellt werden. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,20 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straße.

## **4. 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. Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird. Die entsprechenden Nachweise sind im Zuge der Entwässerungsgenehmigung einzureichen. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in einem Regenrückhaltebecken westlich der Wohnbauflächen aufgefangen und versickert.

## **5. Vorgartenbereich**

Der straßenseitige, nicht überbaubare Grundstücksstreifen, der zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze liegt (Vorgartenbereich), ist unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte heimische Pflanzen zu verwenden. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Steine, Schotter und Kies) ist nicht zulässig. Grundstückszufahrten entsprechend der TF 6, Stellplätze entsprechend der TF 5, Beeteinfassungen bis 20 cm Breite, der Bereich des Dachüberstandes und ein Weg von höchstens 1 m Breite unmittelbar entlang des Hauses sind hiervon ausgeschlossen.

## **E Hinweise**

---

### **1. Baunutzungsverordnung**

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

### **2. Bodenfunde**

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 und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 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 vier 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.

### **3. Ablagerungen**

Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Emsland umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger bzw. verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container, zu schützen.

#### **4. Erkundungspflicht**

Es wird auf die Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

#### **5. Artenschutz**

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli, stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

#### **6. Grundwasser**

Aus Gründen der Vorsorge sind innerhalb des Geltungsbereiches eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sind nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen bzw. Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

#### **7. Baumschutz**

Grundsätzlich sind alle im Plangebiet befindlichen Altbaumbestände mit einem Stammumfang von  $\geq 80$  cm, gemessen 1,0 m über OKG, zu erhalten. Sollten bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang z.B. mit Hoch- oder Tiefbaumaßnahmen oder der Herstellung von Zufahrten, Bäume gefällt oder erheblich beschädigt werden, sind diese im Verhältnis zum Stammdurchmesser des Baumes zu ersetzen. Pro 10 cm Stammdurchmesser eines beseitigten Baumes ist ein neuer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm anzupflanzen. Die Standorte der Ersatzbäume sind mit der Stadt Papenburg abzustimmen.

#### **8. Nicht überbaute Grundstücksfläche (§9 Abs.2 NBauO)**



Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind.

## **9. Solaranlagen auf Gründächern**

Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie mit Gründächern ist möglich.

## **10. Deutsche Bahn AG**

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Bahnschienen. Es wird darauf hingewiesen, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form ausgeschlossen sind.

## **11. Fledermaus- und Insektenschutz**

Die abendliche/nächtliche Beleuchtung der Allgemeinen Wohngebiete ist fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Lichtimmissionen sind grundsätzlich auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der angrenzenden Gehölzstrukturen vermieden wird. Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und ist so abzublenken, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie benötigt wird, wenn möglich mit Bewegungsmelder bzw. Dimmer. Es sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

## **Nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Hochwasserrisiko**

Nach § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB werden die Flächen im Plangebiet als Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) nachrichtlich dargestellt.

## **F Verfahren**

---

### **Beteiligung der Bürger**

Die Stadt Papenburg hat gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

## Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt.

## Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 13 a (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom 5.01 bis 7.02.23 (einschließlich) öffentlich im Rathaus der Stadt Papenburg ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

## Satzungsbeschluss

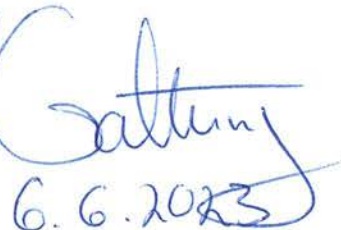
Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 22.03.2023 Papenburg, den 23.03.2023



## Anlagen

---

- 3.1. Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- 3.2. Geotechnischer Bericht und Orientierende Schadstoffuntersuchung
- 3.3. Schalltechnisches Gutachten (Lärmschutzgutachten)
- 4. Kampfmittelauswertung
- 5. Abwägung Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung
- 6. Abwägungstabelle Träger öffentlicher Belange aus der formellen Beteiligung



6.6.2023