



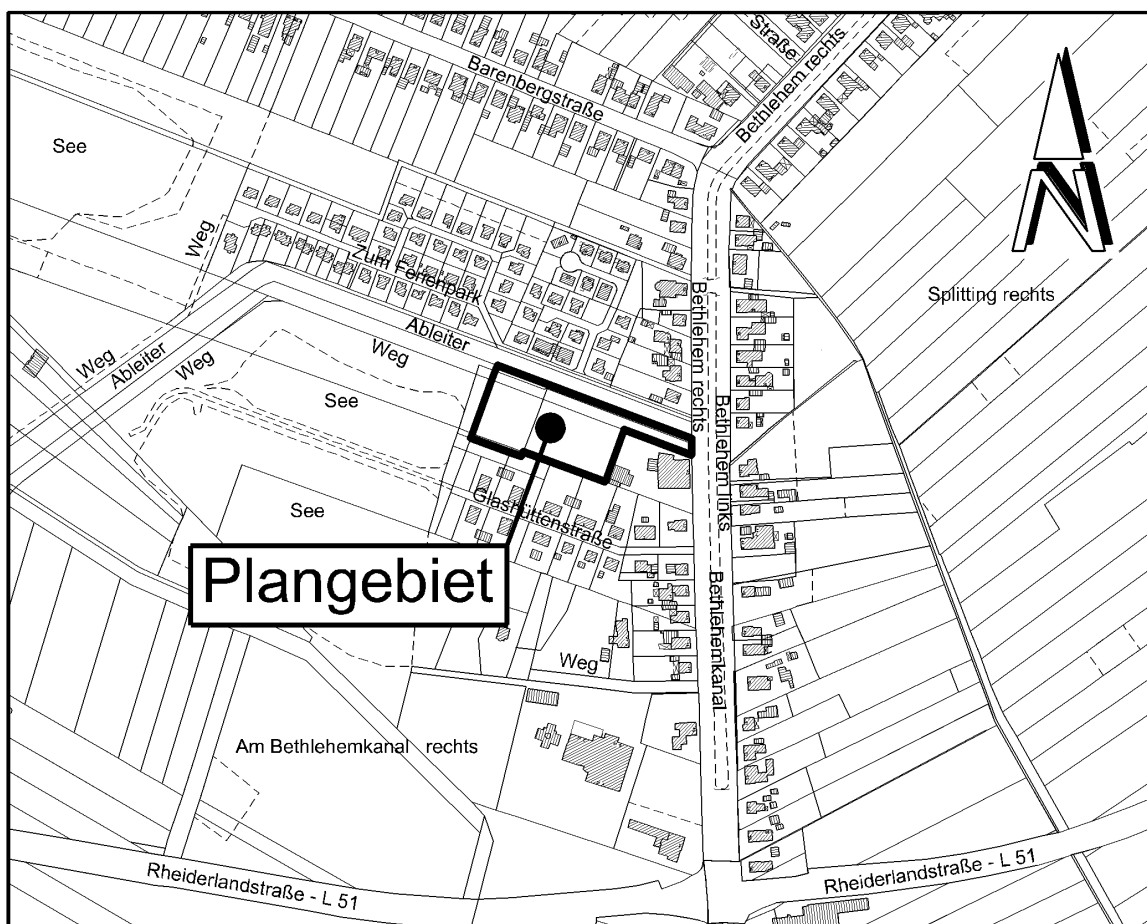
Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 271

„Westlich Bethlehem rechts und nördlich Glashüttenstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Mit 18. Berichtigung des Flächennutzungsplanes



Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	3
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	9
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 84 NBAUO)	9
3.5 ÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN.....	10
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	11
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	11
4.3 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	12
5 HINWEISE	14
6 STÄDTEBAULICHE DATEN	16
7 VERFAHREN	16
ANLAGEN	17

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271 " Westlich Bethlehem rechts und nördlich Glashüttenstraße" liegt in der südöstlichen Ortslage von Papenburg, südlich der Straße „Zum Ferienpark“, nördlich der Glashüttenstraße und westlich angrenzend zur Straße „Bethlehem rechts“.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,71 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Zurzeit befindet sich direkt östlich angrenzend zum Plangebiet in einer ehemaligen Gaststätte der jetzige Sprachheilkindergarten des St. Lukas-Heimes. Das bestehende Gebäude entspricht jedoch nicht mehr den Anforderungen und dem Platzbedarf des Kindergartens. Das St. Lukas-Heim plant daher im Plangebiet auf dem hinter dem jetzigen Kindergarten liegenden Grundstück (Flurstück Nr. 57/3) die Errichtung eines neuen Sprachheilkindergartens mit Frühförderung.

Das Flurstück Nr. 57/19 im westlichen Bereich des Plangebietes wird für den geplanten Kindergarten derzeit nicht benötigt. Das St. Lukas-Heim hat allerdings angekündigt, dass zu einem späteren Zeitpunkt der Bedarf für eine Fläche für das betreute Wohnen vorliegen könnte und somit die Option bestehen sollte, hier Wohngebäude zu errichten.

Das Plangebiet ist der Ortslage von Papenburg zuzuordnen. Das geplante Vorhaben fügt sich jedoch nach Art und Maß nicht in die nähere Umgebung ein. Zudem ist die Erschließung des rückwärtigen Grundstückes nicht gesichert. Der § 34 BauGB kann für das geplante Vorhaben somit nicht angewendet werden.

Nach Auffassung der Stadt Papenburg ist das geplante Vorhaben am vorliegenden Standort jedoch städtebaulich sinnvoll und soll daher durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht werden. Die Stadt entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,

- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.125 qm im südöstlichen Bereich von Papenburg. Das Gebiet ist als Teil der Ortslage von Papenburg fast vollständig von Bebauung umgeben. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringen Größe des Plangebietes erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (Anlage 2)

Im gültigen Flächennutzungsplan des Stadt Papenburg ist der überwiegende Bereich des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Erholung dargestellt. Der östliche und äußerste südwestliche Randbereich sind, wie auch die östlich, nordöstlich und südlich angrenzenden Flächen, als Wohnbaufläche dargestellt.

Am westlichen Rand ist eine Wasserfläche (See) dargestellt, deren Darstellung sich nach Westen fortsetzt. Direkt nördlich angrenzend ist der hier vorhandene Graben überwiegend als Wasserfläche dargestellt. Dahinter liegen als Sondergebiet für Erholung und Wohnbaufläche dargestellte Flächen.

Mit der vorliegenden Planung soll der überwiegende östliche Teil des Plangebietes für die Errichtung eines Kindergartens und der westliche Teil für eine ergänzende Wohnbebauung herangezogen werden.

Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13 a Abs.2 Nr.2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan entsprechend den geplanten Festsetzungen zu berichtigen (s. Anlage 2).

2.4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im rückwärtigen Grundstücksbereich des derzeit an der Straße „Bethlehem rechts“ gelegenen Sprachheilkindergartens. Es ist unbebaut und wird zurzeit überwiegend als Garten bzw. Rasenfläche genutzt. Der östliche Anschluss des Plangebietes zur Straße „Bethlehem rechts“ liegt im Bereich der Zufahrt zum jetzigen Kindergarten. Nördlich und südlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung. Westlich liegt, eingebettet in Grünstrukturen, ein Freizeitsee.

2.5 Immissionssituation

Verkehrsimmissionen

Mit der Rheiderlandstraße (L 51) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in einer Entfernung von mindestens 300 m südlich des Plangebietes.

Aufgrund dieser Entfernung sind unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen im Plangebiet durch Verkehrslärm nicht zu erwarten.

Gewerbliche Immissionen

Emittierende gewerbliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Erhebliche Immissionen aus gewerblichen Betrieben sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Erhebliche landwirtschaftliche Immissionen sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle auf in der Nähe gelegenen Flächen, lassen sich jedoch auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind in der Umgebung des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB zu erwarten.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Fläche für Gemeinbedarf

Der östliche Teil des Plangebietes soll für die Errichtung von Gebäuden und Anlagen eines Sprachheilkindergartens, einschließlich erforderlicher Gemeinschafts- und Verwaltungsräume, Stellplätze und Nebenanlagen, genutzt werden.

Das Gebiet wird daher als Fläche für Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - festgesetzt und durch die Zweckbestimmung „Kindergarten“ konkretisiert. Mit der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung ist die Art der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Allgemeines Wohngebiet

Der westliche Teil des Plangebietes soll bei Bedarf für eine Wohnbebauung (betreutes Wohnen) genutzt werden. Das Gebiet ergänzt damit die südlich, östlich und nördlich vorhandene Wohnbebauung. Das Plangebiet wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig. Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe oder Tankstellen, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Mit der neuesten Änderung des BauGB und der BauNVO 2017 wurde in die BauNVO der § 13 a „Ferienwohnungen“ neu aufgenommen. Dadurch ergeben sich für ein allgemeines Wohngebiet Änderungen nach denen Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO oder, bei einer der Hauptnutzung baulich untergeordneten Bedeutung, zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu zählen sind.

Aufgrund der rückwärtigen Lage sollen im vorliegenden Wohngebiet Tankstellen nicht zulässig sein, um keinen unnötigen Verkehr in das Gebiet zu ziehen. Weitere einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog werden nicht getroffen, um im Einzelfall den Bewohnern auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstätigkeit zu ermöglichen, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben. Damit sind im Plangebiet u.a. auch Ferienwohnungen i.S.d. § 13 a BauNVO ausnahmsweise zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind von der Ermächtigung des § 9 a BauGB nicht erfasst. Die Vorschriften der BauNVO finden auf sie keine unmittelbare Anwendung. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sind für Flächen für den Gemeinbedarf daher nicht vorgeschrieben.

Im vorliegenden Fall ist das Gebiet jedoch in wesentlichen Teilen von Wohnbebauung umgeben. Nach Auffassung der Stadt sollen für die hier geplante Fläche für den Gemeinbedarf deshalb Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, um eine Anpassung an die umliegend vorhandene Bebauungs- und Nutzungsdichte sicherzustellen.

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl wird für das allgemeine Wohngebiet (WA) auf den Wert von 0,4 festgesetzt und damit der im § 17 (1) BauNVO genannte Maximalwert für allgemeine Wohngebiete gewählt. Zur Vermeidung eines zusätzlichen Landschaftsverbrauchs sind die volle Ausnutzung von bereits in Anspruch genommenem Boden und die Gewährleistung optimaler Bebauungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Anpassung an die umgebende Struktur städtebaulich sinnvoll.

Aus den vorgenannten Gründen wird daher der genannte Höchstwert für allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine höhere Grundflächenzahl von 0,6 zugelassen. Dieser Wert entspricht der höchstzulässigen GRZ für ein Mischgebiet. Für das Gebiet wird eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche für sinnvoll gehalten, um für die speziellen Aufgaben und Anforderungen der hier vorgesehenen Nutzung (Sprachheilkindergarten) einen ausreichenden Rahmen zu schaffen.

Auch die in § 19 (4) BauNVO formulierte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, für notwendige Nebenanlagen, wie Fahrrad- und Geräteschuppen, Zugänge, Stellplätze etc., wird im gesamten Plangebiet nicht eingeschränkt. Jedoch wird die Überschreitung an die Bedingung geknüpft, dass für die zusätzlich versiegelte Fläche ausschließlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden sind. Diese Festsetzung dient insbesondere dazu, das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen. Dadurch wird eine sinnvolle Verdichtung und Ausnutzung des Gebietes gewährleistet.

Geschossflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse/Bauhöhe

Der geplante Kindergarten soll als eingeschossiges Gebäude errichtet werden. In Anpassung an das konkrete Vorhaben wird für diesen Bereich die Geschosszahl daher auf ein Vollgeschoss begrenzt. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO 2017 ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Somit erübrigt sich bei einer zulässigen eingeschossigen Bebauung die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird dagegen, im Hinblick auf die geplante größere Einheit für betreutes Wohnen, mit zwei Vollgeschossen eine höhere Ausnutzbarkeit zugelassen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird, zur vollständigen Ausnutzbarkeit einer zweigeschossigen Bebauung mit dem Wert von 0,8 festgesetzt.

Gleichzeitig wird zudem die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung im Plangebiet durch die Festsetzung einer maximalen Sockel- und Traufhöhe, begrenzt.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist der gekennzeichnete Höhenbezugspunkt (Bolzen + 3,94 m NHN) nordöstlich des Plangebietes im Bereich eines dort vorhandenen Brückenbauwerkes. Da dieser Bezugspunkt ca. 0,3 m niedriger liegt als die vorgefundenen Geländehöhen im westlichen Bereich des Plangebietes, wird die sonst in der Stadt üblicherweise festgesetzte Sockelhöhe von 0,3 m im vorliegenden Plangebiet entsprechend mit 0,6 m festgesetzt. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet. Darüber hinaus sollen damit Geländeaufschüttungen und die damit verbundenen Probleme bei der Oberflächenentwässerung vermieden werden. Eine geringe Sockelhöhe lässt weniger Gefälle auf den Grundstücken zu. Das anfallende Oberflächenwasser kann besser versickern und wird nicht auf Nachbargrundstücke bzw. nicht auf die Straßenverkehrsfläche abgeleitet.

Für das allgemeine Wohngebiet wird zudem eine Traufhöhe festgesetzt, welche bei einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung nicht höher als 6,6 m über dem unteren Bezugspunkt liegen darf. Unter Berücksichtigung der Lage des unteren Bezugspunktes entspricht dieser Wert der auch in anderen Gebieten der Stadt bei einer zweigeschossigen Bebauung getroffenen Regelung (üblicherweise 6,3 m) und soll daher auch für das vorliegende Gebiet beibehalten werden. Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Sparren gemessen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.

Der Kindergarten soll überwiegend als Gebäude mit geringer Höhe und flachem Dach realisiert werden. Lediglich für einen Teilbereich ist eine höhere Bebauung vorgesehen. Unter Berücksichtigung dieses konkreten Vorhabens und der besonderen Aufgaben und Funktionen des geplanten Gebäudes wird für die Gemeinbedarfsfläche eine etwas höhere Traufhöhe von 7,0 m zugelassen.

Für Gebäude mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach (Pultdach) wird festgesetzt, dass die maximale Gebäudehöhe der jeweils zulässigen Traufhöhe von 6,6 m bzw. 7,0 m entsprechen muss, um bei derartigen Gebäuden ebenfalls das Erscheinungsbild einer max. zweigeschossigen Bebauung sicherzustellen.

Durch die Festsetzung der GRZ und die Zahl der Vollgeschosse sowie die getroffenen Höhenfestsetzungen ist eine ausreichende Anpassung an die umliegende Bebauung sichergestellt und das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (3) BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleisten und andererseits so bemessen sein, dass den Eigentümern eine große Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung von Gebäuden auf dem Grundstück verbleibt.

Westlich des Plangebietes grenzt ein von Gehölzstrukturen umgebenes Stillgewässer an. Um Beeinträchtigungen dieser Nutzungen zu vermeiden, wird die westliche Baugrenze mit einem Abstand von 13 m zur Plangebietsgrenze festgesetzt. Auch die nördliche Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet wird zum angrenzend verlaufenden Graben mit einem größeren Abstand von ca. 8 m festgesetzt, u.a. um die Erreichbarkeit und Unterhaltung des Gewässers sicherzustellen.

Entlang der Straßenverkehrsfläche werden z.T. geringere nicht überbaubare Grundstücksflächen von 1 m für ausreichend erachtet, um insbesondere für den konkret geplanten Sprachheilkindergarten einen ausreichenden Rahmen zu schaffen. Da die Straße nur der Erschließung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen dienen soll, ist dieser verringerte Abstand nach Auffassung der Stadt im vorliegenden Fall unproblematisch.

Zu den übrigen benachbarten Grundstücksflächen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Tiefe festgesetzt.

Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit sind im Wohngebiet Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Gesamtlänge von 50 m zulässig.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wird dagegen keine Bauweise festgesetzt. Damit sind hier auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig, wie sie ggf. für die speziellen Aufgaben und Anforderungen der geplanten Nutzung erforderlich sind.

3.4 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)

Für die Bebauung an den Kanälen wurden in Papenburg weitgehende örtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadenstruktur sowie zur Farbgebung formuliert, um das Erscheinungsbild der regionaltypischen Bebauung zu erhalten. Diese wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 211/I auch für die erste Bauzeile entlang der Straße „Bethlehem rechts“ und damit für die östlich angrenzende Bebauung übernommen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst jedoch einen daran rückwärtig angrenzenden Bereich, welcher aufgrund der vorgelagerten Bebauung zur Straße „Bethlehem rechts“ nicht wesentlich in Erscheinung treten wird. Die „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Bebauung an den Kanälen“ wird daher für das vorliegende Plangebiet nicht übernommen.

In anderen Bebauungsplänen wurden die örtlichen Bauvorschriften im Wesentlichen auf Vorgaben zur Dachgestaltung beschränkt, da das Dach wesentlich zur Gestaltung der Gesamtarchitektur von Gebäuden beiträgt.

Im vorliegenden Fall soll mit dem geplanten Kindergarten ein Gebäude mit geringer Höhe und weitgehend flachem bzw. flach geneigten Dach entstehen. Auch im Bereich des geplanten Wohngebietes sieht das Baukonzept eine Bebauung mit gering geneigten Gebäudeteilen vor. Aus diesem Grund wird für das Plangebiet von der Festsetzung einer Mindestdachneigung oder der Vorgabe symmetrisch geneigter Dachflächen abgesehen.

Jedoch wird die Farbgestaltung der Dachflächen im Plangebiet festgesetzt. Danach dürfen die Dachflächen der Gebäude nur einheitlich mit roten, braunen und schwarzen Dachpfannen gedeckt werden. Diese Festsetzung entspricht der auch in anderen Bebauungsplänen der Stadt für Wohngebiete getroffenen Regelung.

Baurechtlich zulässige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO werden von der getroffenen örtlichen Bauvorschrift ausgenommen, da diese von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Erscheinungsbild und den Charakter des Straßenbildes sind. Auch sollen Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sowie eine Bepflanzung oder Begrünung der Dachflächen allgemein zulässig sein. Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmehückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei und können vor allem zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur als lebende Hecken errichtet werden dürfen. Diese Festsetzung soll verhindern, dass z.B. durch Sichtschutzzäune oder hohe Mauern entlang der Straßen das angestrebte städtebauliche Bild einer ortstypischen Bebauung gestört wird.

Um bei Starkregenereignissen dem Problem der Überflutung der Straßenverkehrsflächen entgegenzuwirken, ist zudem im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird.

3.5 Ökologische Festsetzungen

Das Plangebiet ist Teil der Ortslage von Papenburg und im Norden, Osten und Süden von Bebauung umgeben. Im Westen ist das Plangebiet durch eine großflächige Grünzone mit Stillgewässer und Gehölzstrukturen eingebunden.

Grünordnerische Festsetzungen zur Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft werden daher für das vorliegende Plangebiet nicht für erforderlich gehalten.

Wie in Kap. 3.2 beschrieben, wird jedoch für das Plangebiet eine Überschreitung der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO an die Bedingung geknüpft, dass für die zusätzlich versiegelte Fläche ausschließlich wasserdurchlässige Materialien oder Beläge zu verwenden sind.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird der östliche Teilbereich des Plangebietes als Fläche für Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen“ festgesetzt und soll für die Errichtung eines Sprachheilkindergartens herangezogen werden.

Bei einer solchen Nutzung ist mit Lärmimmissionen zu rechnen. Diese sind jedoch als sozialverträgliche Geräusche (Kinderlärm) einzustufen. Im vorliegenden Fall handelt es sich im Übrigen um eine bereits seit langem bestehende innerörtliche Nutzungsmischung, da diese Nutzung bislang auf der unmittelbar östlich angrenzenden Fläche ansässig ist und mit der vorliegenden Planung lediglich geringfügig in das Plangebiet verlagert wird.

Kindergärten bzw. Kindertagesstätten sind als sozialverträgliche Nutzungen auch in Wohngebieten und für den Gebietsbedarf sogar in reinen Wohngebieten zulässig, sodass mit der Änderung für die umliegenden Wohnnutzungen keine grundsätzlichen Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Der westliche Teilbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird auch in diesem Bereich in geringem Umfang eine Neubebauung ermöglicht. Bei Bedarf sollen hier Wohngebäude für ein betreutes Wohnen errichtet werden.

Nördlich des Plangebietes verläuft ein Graben. Westlich schließt sich ein Grünbereich an, sodass zu diesen Seiten keine Bebauung unmittelbar angrenzt. Das östlich angrenzende Grundstück wird bereits derzeit durch das St. Lukas-Heim genutzt, welches auch die Bebauung im vorliegenden Plangebiet realisieren möchte.

Auswirkungen durch die geplante Ergänzungsbebauung auf unbeteiligte Nachbargrundstücke bzw. Bebauung können daher lediglich für die südlich angrenzende Wohnbebauung entstehen. Da das Plangebiet jedoch an deren Nordseite angrenzt und die dort vorhandene Wohnbebauung zur südlichen Plangebietsgrenze Abstände von jeweils über 25 - 30 m einhält, wird die Bebauung durch die geplante Nachverdichtung nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, fast vollständig von Bebauung umgeben und kann strukturell dem Siedlungsbereich von Papenburg zugerechnet werden. Es stellt eine Ergänzung des vorhandenen Siedlungsbereiches dar. Die geplanten Nutzungen können daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ausgewiesen werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grund-

fläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 7.125 qm große innerörtliche Fläche. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 2.825 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet unbebaut und wird überwiegend als Gartenfläche / Rasen genutzt. Insbesondere im westlichen Bereich sind jedoch auch Gehölzstrukturen vorhanden. Soweit im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben Gehölzstrukturen beseitigt werden, können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten jedoch nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld verbleibenden Bäume und Freiflächen und insbesondere in dem unmittelbar westlich angrenzend vorhandenen Grünbereich genügend Ausweichlebensräume finden, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel oder Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen, dürfen Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September, stattfinden. Alternativ soll ein Einschlag außerhalb dieser Frist nur zulässig sein, sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff nochmals überprüft wird. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Zudem ist bei einer Beseitigung von Bäumen die Satzung der Stadt Papenburg über den Schutz des Baumbestandes in der am 15.11.2008 in Kraft getretenen Fassung zu beachten.

4.3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

4.3.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Straße „Bethlehem rechts“. Von dort wird am Nordrand des Plangebietes eine Straße in das Gebiet geführt, welche im zentralen Bereich in einen Wendeplatz mit einem Durchmesser von 21 m mündet.

Die Straße „Bethlehem rechts“ hat nach Süden Anschluss an die Rheiderlandstraße (L 51). Die Anbindung des Gebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

4.3.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

a) Wasserversorgung

Entlang der Straße „Bethlehem rechts“ verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität kann daher durch den Wasserverband „Hümmling“ mit Sitz in Werlte gewährleistet werden.

b) Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit durch den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Papenburg gewährleistet.

c) Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung zeigen die Erfahrungen im Umfeld des Plangebietes jedoch, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf Grund des hohen Grundwasserstandes nicht möglich ist. Im Plangebiet soll das anfallende Oberflächenwasser daher aufgefangen, und entsprechend dem natürlichen Abfluss gedrosselt der nördlich verlaufenden Vorflut zugeleitet werden.

d) Brandschutz

Die für das Plangebiet erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden nach den einschlägigen technischen Regeln (Arbeitsblatt W 405 des DVGW) und in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr und der Abteilung "Vorbeugender Brandschutz" beim Landkreis Emsland erstellt.

e) Graben

Unmittelbar nördlich verläuft entlang des Plangebietes ein Graben (Ableiter). Nach § 38 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m vorzusehen, der von jeglichen Einzäunungen, Bodenablagerungen oder Anpflanzungen freizuhalten ist. Ein entsprechender Streifen ist berücksichtigt, um die Erreichbarkeit des Gewässers und die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten zu gewährleisten.

4.3.3 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.

4.3.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallent-

sorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

4.3.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom Technik GmbH erfolgen.

5 Hinweise

Grundlagen des Bebauungsplanes

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 21.11.2017 (BauNVO 2017). Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Papenburg, Fachdienst Planen und Umwelt, im Vorraum zu den Zimmern 204/205, eingesehen werden.

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Altlasten

Der Stadt Papenburg liegen zurzeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Plangebiet Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Das Plangebiet befindet sich jedoch südlich der Altablagerung "AEMG Glashütte Papenburg" (Anlagen Nr. 454 041 421). Eine durchgeführte Grundwasserüberwachung zeigt bisher, dass eine Ausbreitung der Schadstoffbelastung über die Standortgrenzen hinaus nicht festzustellen ist und somit eine Gefährdung von Mensch und Umwelt im Plangebiet derzeit ausgeschlossen werden kann.

Auf Grundlage der momentan bekannten Sachverhalte sowie aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet

- Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen / Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverunreinigungen und/oder Abfallablagerungen ergeben, ist der Landkreis Emsland - Fachbereich Umwelt - darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Denkmalschutz

Der Stadt Papenburg sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) 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 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Kampfmittel

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.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen bauleitplanerischen Festset-

zungen. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten“	2.967 qm	41,7 %
Allgemeines Wohngebiet	2.611 qm	36,6 %
Straßenverkehrsfläche	1.547 qm	21,7 %
Plangebiet	7.125 qm	100 %

7 Verfahren

Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat am 11.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 271 gemäß § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Des Weiteren hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 28.11.2018 den Beschluss gefasst, den Entwurf des o. g. Bebauungsplanes mit der dazugehörigen Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Entwurf des Planes in der Zeit vom 10.12.2018 bis einschließlich 17.01.2019 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.

Verfahrensvermerke

Diese Begründung wurde vom Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH, 49757 Werlte ausgearbeitet.

Werlte, den 11.03.2019

gez. Müller

Die Begründung war Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Papenburg vom 28.03.2019

Papenburg, den 29.03.2019

gez. Bechtluft

L.S.

Der Bürgermeister

Anlagen

1. Abwägung Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Geplante 18. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

1. Landkreis Emsland, mit Schreiben vom 14.05.2018

Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Städtebau

Wird ein Bebauungsplan nach § 13 a oder b BauGB aufgestellt und weicht er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab, so ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Diesbezüglich empfiehlt es sich, dass Sie als Gemeinde bereits in der Überschrift der Bekanntmachung zum Bebauungsplan auf die Berichtigung des Flächennutzungsplans hinweisen, sodass die Berichtigung in unserem Hause erfolgen kann. Alternativ bitte ich Sie um eine entsprechende Mitteilung über die Berichtigung.

Naturschutz und Forsten

Das Plangebiet wird überwiegend von einer gärtnerisch genutzten Rasenfläche eingenommen. Die Rasenfläche wird durch regelmäßiges Mähen kurzgehalten. In den randlichen Bereichen, insbesondere im Bereich des Flurstücks 57/19 sind auch lineare Gehölzstrukturen zu erkennen. Das Flurstück 57/19 grenzt zudem an seiner Westseite an ein naturnahes, von reicher Ufervegetation (Gehölze) begleitetes Stillgewässer.

Durch die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes wird eine offene bzw. unversiegelte Grundfläche in Anspruch genommen, d.h. die Fläche wird in ihrer Gestalt und Nutzung verändert und geht für Na-

Der Hinweis wird insofern berücksichtigt, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg entsprechend berichtigt wird (18. Berichtigung).

Eine entsprechende Mitteilung über die Berichtigung an den Landkreis wird veranlasst.

Zwischen dem Gewässer und dem Flurstück 57/19 befindet sich das Flurstück 57/18, welches unmittelbar an das Stillgewässer angrenzt. Das Flurstück 57/19 hat somit einen Abstand von über 10 m zu dem v.g. Gewässer. Das Flurstück 57/18 liegt außerhalb des Plangebietes und bleibt daher in seinem jetzigen Zustand erhalten. Eine Beeinträchtigung des Gewässers aufgrund der Planung ist daher nicht zu erwarten.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

tur und Landschaft dauerhaft verloren. Sie steht den Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum, Brut- und Nahrungshabitat oder Rückzugsgebiet zwangsläufig nicht mehr zur Verfügung. In diesem Fall führt die Aufstellung des B- Planes Nr. 64 zu einer Neuversiegelung offener Grundflächen in einer Größenordnung von über 5000 m².

Die Veränderung der Gestalt und Nutzung der Grundfläche wird aus naturschutzfachlicher Sicht als erheblich betrachtet. Durch die zusätzliche Versiegelung der z.Zt. offenen Grundfläche lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht gänzlich ausschließen. Die Bauleitplanung bedarf daher einer Betrachtung der naturschutzfachlichen Belange, d.h. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu berücksichtigen und zu behandeln.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird dringend empfohlen, die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG zu berücksichtigen und abzuhandeln und die entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild so zu betrachten und zu behandeln, dass sich die Beeinträchtigungen unterhalb der sog. Erheblichkeitsschwelle bewegen bzw. dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zurückbleiben. Durch das Schaffen gleichwertiger Lebensräume und Biotoptypen sollte dem dauerhaften Verlust der o. g. Lebensräume und Standorte für Tier- und Pflanzenarten unbedingt entgegengewirkt werden.

Im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatzes nach § 13 BNatSchG gilt es zunächst, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden oder aber zumindest zu minimieren. Die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist für den Vorhabensträger ver-

Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Bereich der Ortslage von Papenburg innerhalb des bebauten Bereiches und dient der Innenentwicklung. Er wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Gleichzeitig beträgt die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 qm, da das gesamte Plangebiet nur eine Fläche von ca. 7.125 qm hat. Gemäß § 13a BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind für den vorliegenden Bebauungsplan daher nicht auszugleichen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird eine überwiegend gärtnerisch genutzte Fläche in Anspruch genommen. Wertvolle Landschaftsbestandteile werden somit nicht beansprucht.

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

pflichtend. Die Bauleitplanung ist daher an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen, um vorhandene Grünstrukturen wie Baumreihen oder -gruppen, Einzelbäume, Gehölzinseln, Feldhecken, Staudenfluren, Grünbrachen, Ruderalflächen, Krautsäume, etc. zu sichern, zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Der Vermeidungs- und Minimierungsrundsatz ist in diesem Fall auf die entlang der Nord-, Süd- und Westseite des Plangebietes stehenden Baum- und Strauchreihen zu beziehen. Die Sicherung, der Schutz und der dauerhafte Erhalt der Gehölzstrukturen gilt in besonderem Maß für die Westseite des Plangebietes (Flstk. 57/19).

Sind Gehölzbeseitigungen aus nachvollziehbaren Gründen unabdingbar, haben diese gem. § 39 BNatSchG ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres zu erfolgen. Gehölzbeseitigungen, die zwingend außerhalb des gesetzlich vorgegebenen Zeitfensters stattfinden müssen, sind durch eine kompetente Fachkraft bauökologisch und baubiologisch zu begleiten, um Verbotstatbestände nach § 44 (1) BauGB zu vermeiden.

Als Mindestanforderung an den Kompensationsgedanken hat an der Westseite des Plangebietes eine Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen zu erfolgen, um eine großzügige und funktionstüchtige Pufferzone zum angrenzenden Gewässer zu schaffen.

Abfall und Bodenschutz

Das Plangebiet ist südlich zur Altablagerung "AEMG Glashütte Papenburg" (Anlagen Nr. 454 041 421) gelegen. Im Rahmen der Sanierung der Altlastenfläche wird eine Grundwasserüberwachung durchgeführt. Bisher zeigt sich, dass eine Ausbreitung der Schadstoffbelastung über die Standortgrenzen hinaus nicht festzustellen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen (s. hierzu Anlage 1.2, Nr. 1).

Die Hinweise zum Zeitraum der Beseitigung von Gehölzen befinden sich auf dem Bebauungsplan.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits erläutert, wird die vorliegende Planung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Eine Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Ausbreitung der Schadstoffbelastung über die Standortgrenzen der Altablagerung nicht festzustellen ist.

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

ist und somit eine Gefährdung von Mensch und Umwelt derzeit ausgeschlossen werden kann.

Auf Grundlage der momentan bekannten Sachverhalte sowie aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet

- Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen / Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

Abfallwirtschaft

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.

Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren

Die Hinweise zu Grundwasserhaltungen und Grundwasserentnahmen sind auf dem Bebauungsplan vorhanden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Befahrbarkeit des Plangebietes mit Abfallsammelfahrzeugen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Es wird eine ausreichend große Wendeanlage mit einem Minstdurchmesser von 21 m im Plangebiet angelegt.

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig. Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R. ≤ 80 m) nicht überschreiten.

2. Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 14.05.2018

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir haben zu den o. a. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.

Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder [mail-to:Planauskunft.Nord@telekom.de](mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung beachtet.

3. EWE NETZ GmbH, mit Schreiben vom 02.05.2018

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Der Hinweis auf die vorhandenen Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die vorhandenen Anlagen und Leitungen werden aufgrund der Planung weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Kosten für Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten vom Vorhabenträger vollständig zu tragen sind, es sei denn, es ist eine anderslautende Kostentragung vereinbart.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass weitere Bedenken und Anregungen nicht vorgebracht werden.

Die EWE NETZ GmbH wird im weiteren Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens / Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Herrmann unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011 293.

Der Hinweis auf die aktuelle Anlagenauskunft wird zur Kenntnis genommen.

4. Kreisverband Wasser- und Bodenverbände Aschendorf-Hümmling, mit Schreiben vom 24.04.2018

Von dem geplanten o. a. Bebauungsplan werden Belange des Unterhaltungsverbandes 104 "Ems IV" direkt berührt. Seitens des Unterhaltungsverbandes bestehen aber keine grundsätzlichen Bedenken, wenn folgende Auflagen und Bedingungen eingehalten werden:

1. Der UV 104 "Ems IV" ist frühzeitig am wasserrechtlichen Verfahren zu beteiligen.

Um Übersendung einer Durchschrift der Genehmigung wird gebeten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von der Planung Belange des Unterhaltungsverbandes 104 berührt werden, grundsätzliche Bedenken jedoch nicht bestehen.

Der UV 104 "Ems IV" wird frühzeitig am wasserrechtlichen Verfahren beteiligt.

Nach Abschluss des wasserrechtlichen Verfahrens wird eine Ausfertigung der Genehmigung übersandt.

**5. Wasserverband Hümmling, mit Schreiben vom
02.05.2018**

Gegen die o.g. vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Wasserverbandes Hümmling keine grundsätzlichen Bedenken.

Auf die im östlichen Planbereich entlang der Straße „Bethlehem rechts“ verlegte Trinkwasserversorgungsleitung wird hingewiesen und darum gebeten Erdarbeiten in Leitungsnähe nach Bestimmung der genauen Leitungslage von Hand und mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Ferner wird zur trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes und zur späteren Überwachung und Wartung des Rohrleitungsnetzes darum gebeten, im öffentlichen Verkehrsraum entlang der Straße des Plangebietes einseitig und im Wendehammerbereich umlaufend einen Streifen mit einer Breite von rd. 1,25 m zur Verfügung zu stellen, der frei von Baumbepflanzungen und Befestigungen ist. Soweit eine Oberflächenbefestigung des Leitungsstreifens dennoch vorgesehen ist, wird angeregt, einen wiederverwendbaren Platten- oder Pflasterbelag zu wählen.

Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind aus Sicht des Verbandes keine Anmerkungen zu machen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzliche Bedenken nicht bestehen.

Der Hinweis auf die vorhandene Trinkwasserleitung wird zur Kenntnis genommen. Der Bauherr wird darauf hingewiesen, Erdarbeiten entsprechend durchzuführen.

Der erforderliche Leitungsstreifen wird im Verkehrsraum zur Verfügung gestellt.
Falls eine Oberflächenbefestigung erforderlich wird, wird ein wiederverwendbarer Belag verwendet.

6. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, mit Schreiben vom 26.04.2018

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Nach Aussage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wurde daher von der Stadt beauftragt, eine entsprechende Luftbildauswertung durchzuführen.

7. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie, mit Schreiben vom 15.05.2018

Seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen:

Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da derartige Fundstellen jedoch nie auszuschließen sind, sollte folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass archäologische Fundstellen im Plangebiet nicht bekannt sind.
 Der genannte Hinweis ist bereits auf dem Bebauungsplan vorhanden.

1. Landkreis Emsland, mit Schreiben vom 17.01.2019

Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Naturschutz und Forsten

Das Plangebiet ist flächendeckend unversiegelt und stellt sich heute als Scherrasenfläche dar. Das Plangebiet wird bis auf die Ostseite von Gehölzstrukturen gesäumt. Insbesondere im westlichen Bereich des Plangebietes sind Gehölzstrukturen in unterschiedlicher Größe und Ausprägung anzutreffen. Die Gehölzstrukturen stellen in Verbindung mit dem westlich angrenzenden Stillgewässer (See) ein wertvolles Biotop dar.

Naturschutzfachliche und landschaftspflegerische Belange (BNatSchG):

Durch die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes werden offene bzw. unversiegelte Grundflächen in Anspruch genommen, d. h. die Flächen werden in ihrer Gestalt und Nutzung verändert und gehen für Natur und Landschaft dauerhaft verloren. Sie stehen den Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum, Brut- und Nahrungshabitat oder Rückzugsgebiet zwangsläufig nicht mehr zur Verfügung. In diesem Fall führt die Aufstellung des B-Planes Nr. 271 zu einer Neuversiegelung offener Grundflächen in einer Größenordnung von 7125 m².

Die Veränderung der Gestalt und Nutzung der Grundfläche wird aus naturschutzfachlicher Sicht als erheblich betrachtet. Durch die zusätzliche Versiegelung der z.Zt. offenen Grundfläche lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht gänzlich

Zwischen dem Gewässer (Flurstück 57/14) und dem Flurstück 57/19 befindet sich das Flurstück 57/18, welches unmittelbar an das Stillgewässer angrenzt. Das Flurstück 57/19 hat somit einen Abstand von über 10 m zu dem v.g. Gewässer. Das Flurstück 57/18 liegt außerhalb des Plangebietes und bleibt daher in seinem jetzigen Zustand erhalten. Eine Beeinträchtigung des Gewässers und der flankierenden Gehölzstrukturen ist aufgrund der Planung daher nicht zu erwarten.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet ist fast vollständig von Bebauung umgeben und kann strukturell dem Siedlungsbereich von Papenburg zugeordnet werden. Es stellt eine Ergänzung des vorhandenen Siedlungsbereiches dar. Die geplanten Nutzungen können daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der In-

Stellungnahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Abwägungsvorschlag:

ausschließen. Die Bauleitplanung bedarf daher einer Betrachtung der naturschutzfachlichen Belange.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird empfohlen, die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG zu berücksichtigen und abzuhandeln und die entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild so zu betrachten und zu behandeln, dass sich die Beeinträchtigungen unterhalb der sog. Erheblichkeitsschwelle bewegen bzw. dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zurückbleiben. Durch das Schaffen gleichwertiger Lebensräume und Biotoptypen sollte dem dauerhaften Verlust der o. g. Lebensräume und Standorte für Tier- und Pflanzenarten unbedingt entgegengewirkt werden.

Im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatzes nach § 13 BNatSchG gilt es zunächst, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden oder aber zumindest zu minimieren. Die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist für den Vorhabenträger verpflichtend. Die Bauleitplanung ist daher an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen, um vorhandene Grünstrukturen wie Baumreihen oder -gruppen, Einzelbäume, Gehölzinseln, Feldhecken, Staudenfluren, Grünbrachen, Ruderalflächen, Krautsäume, etc. zu sichern, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzstrukturen erfüllen eine wichtige Funktion als Pufferzone zum angrenzenden Stillgewässer. Als Mindestanforderung an den Kompensationsgedanken hat an der Westseite des Plangebietes eine Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen zu erfolgen, um eine großzügige und funktionstüchtige Pufferzone zum angrenzenden Gewässer zu schaffen.

nenentwicklung) ausgewiesen werden. Gemäß § 13 a BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 7.125 qm große innerörtliche Fläche. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 2.825 qm und liegt damit weit unter 20.000 qm. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind für den vorliegenden Bebauungsplan daher nicht auszugleichen. Daraus lässt sich ableiten, dass erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht zu erwarten sind.

Im Plangebiet sind im Randbereich im Norden eine Lebensbaumhecke und im Südwesten Nadelgehölze vorhanden. Der übrige Bereich stellt eine Scherrasenfläche dar. Wertvolle Landschaftsbestandteile werden somit nicht beansprucht. Sofern die im Randbereich vorhandenen Gehölze im Zuge der Planung entfernt werden müssen, sind die artenschutzrechtlichen Belange (Entfernen außerhalb von Brutzeiten) zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis befindet sich auf dem Bebauungsplan. Größere Gehölzstrukturen befinden sich auf dem westlich angrenzenden Flurstück, das sich zwischen dem Plangebiet und dem Gewässer befindet. Diese Gehölzstruktur ist von der Planung nicht betroffen und bildet die Pufferzone zum angrenzenden Stillgewässer. Der Bebauungsplan hält zu dieser Zone mit seinen überbaubaren Bereichen einen Abstand von 13 m. Zusammen mit der bestehenden Gehölzstruktur bleibt damit ein ausreichender Abstand zum Stillgewässer bestehen. An den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird daher festgehalten.

Artenschutzrechtliche Belange:

Die auf Seite 11 / 12 des Erläuterungsberichts getroffenen Aussagen zum Artenschutz sind zu beachten.

Wasserwirtschaft

Hinweis:

Die Niederschlagswasserbeseitigung kann auf Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht abschließend beurteilt werden. Die Benutzung eines Gewässers durch Einleitung von Abwasser aus gesammeltem Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Es ist darauf hinzuweisen, dass Erfordernisse der Wasserwirtschaft Einfluss auf die Gestaltung des Plangebiets und die Flächenverfügbarkeit haben können. Deshalb ist es notwendig, wasserrechtliche Verfahren bis zur Entscheidungsreife voranzubringen, bevor die Bauleitplanung verabschiedet werden kann.

Die dort genannten Maßnahmen zum Artenschutz (insb. Fällarbeiten außerhalb von Brutzeiten) wurden als Hinweis in die Planung aufgenommen.

Der Hinweis zur wasserrechtlichen Erlaubnis wird zur Kenntnis genommen. Es ist geplant, das anfallende Oberflächenwasser in den bestehenden Ableiter einzuleiten. Ein entsprechender Antrag zur Einleitung wird rechtzeitig beim Landkreis Emsland gestellt.

2. Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 09.01.2019

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir haben zu den o. a. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung beachtet.

3. EWE NETZ GmbH, mit Schreiben vom 12.12.2018

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich Versorgungsleitungen und / oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich

Der Hinweis auf die vorhandenen Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die vorhandenen Anlagen und Leitungen werden aufgrund der Planung weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Kosten für Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten vom Vorhabenträger vollständig zu tragen sind, es sei denn, es ist eine anderslautende Kostentragung vereinbart.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass weitere Bedenken und Anregungen nicht vorgebracht werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei Bedarf berücksichtigt.

Der Hinweis auf die aktuelle Anlagenauskunft wird zur Kenntnis

Stellungnahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Abwägungsvorschlag:

dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens / Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herr Norbert Herrmann der folgenden Rufnummer: 04471 7011-293.

genommen.

4. Kreisverband Wasser- und Bodenverbände Aschendorf-Hümmling, mit Schreiben vom 07.12.2018

Von dem geplanten o. a. Bebauungsplan werden Belange des Unterhaltungsverbandes 104 "Ems IV" direkt berührt. Seitens des Unterhaltungsverbandes bestehen aber keine grundsätzlichen Bedenken, wenn folgende Auflagen und Bedingungen eingehalten werden:

1. Im Bereich des Räumstreifens entlang des Ableiters dürfen auf 5 m Breite keine Anpflanzungen erfolgen oder bauliche Anlagen jeglicher Art errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen, Zaunanlagen usw...
2. Der UV 104 "Ems IV" ist frühzeitig am wasserrechtlichen Verfahren zu beteiligen.

Um Übersendung einer Durchschrift der Genehmigung wird gebeten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von der Planung Belange des Unterhaltungsverbandes 104 berührt werden, grundsätzliche Bedenken jedoch nicht bestehen.

Der Gewässerrandstreifen wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß § 38 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sind die Funktionen des Gewässerrandstreifens zu erhalten.

Der UV 104 "Ems IV" wird frühzeitig am wasserrechtlichen Verfahren beteiligt.

Nach Abschluss des wasserrechtlichen Verfahrens wird eine Ausfertigung der Genehmigung übersandt.

**5. Wasserverband Hümmling, mit Schreiben vom
08.01.2019**

Gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Wasserverbandes Hümmling keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird im Zusammenhang mit dem geplanten Bau der Erschließungsstraße darauf hingewiesen, Erdarbeiten in Leitungsnähe im Anschlussbereich an die Straße Bethlehem rechts nach Bestimmung der genauen Leitungslage von Hand und mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Ferner wird zur trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes und zur späteren Überwachung und Wartung des Rohrleitungsnetzes darum gebeten, im öffentlichen Verkehrsraum entlang der Straße des Plangebietes einseitig und im Wendehammerbereich umlaufend einen Streifen mit einer Breite von rd. 1,25 m zur Verfügung zu stellen, der frei von Baumbepflanzungen und Befestigungen ist. Soweit eine Oberflächenbefestigung des Leitungsstreifens dennoch vorgesehen ist, wird angeregt, einen wiederverwendbaren Platten- oder Pflasterbelag zu wählen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich Bedenken nicht bestehen.

Der Hinweis auf die vorhandene Trinkwasserleitung wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung der Planung beachtet.

Der erforderliche Leitungsstreifen wird im Verkehrsraum zur Verfügung gestellt.
Falls eine Oberflächenbefestigung erforderlich wird, wird ein wiederverwendbarer Belag verwendet.

**6. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, mit
Schreiben vom 11.12.2018**

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder:

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung:

Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung:

Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung:

Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung:

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis :

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen empfohlene Luftbildauswertung wurde bereits im Oktober durchgeführt. Die vorliegende Luftbildauswertung vom 02.10.2018 hat für das Plangebiet keinen Handlungsbedarf ergeben. Im Bebauungsplan wird der allgemeine Hinweis aufgenommen, dass, sofern bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen ist.

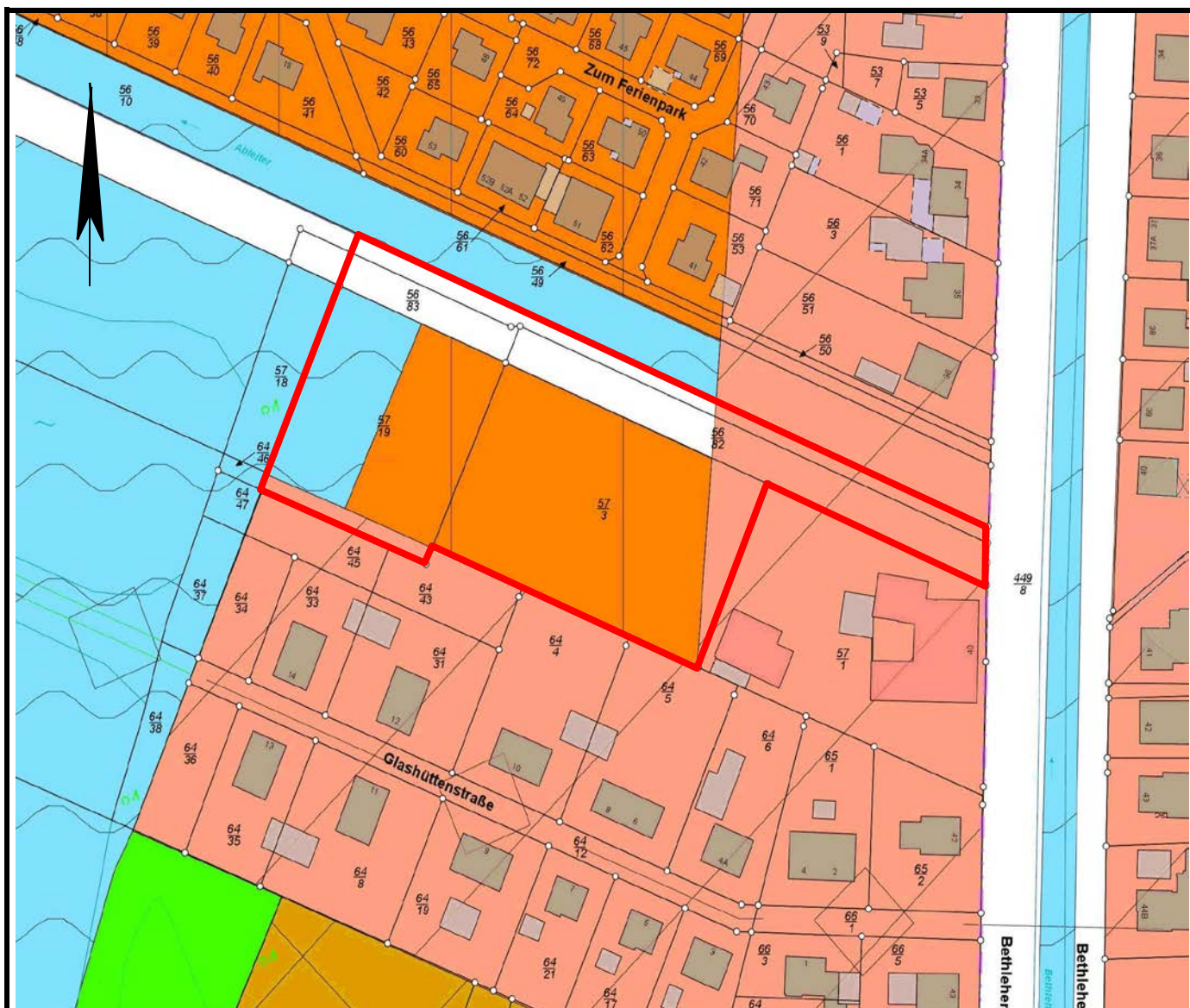
7. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, mit Schreiben vom 20.12.2018

Aus Sicht des Fachbereiches **Landwirtsch./Bodenschutz** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Da die Böden im Plangebiet laut unseren Datengrundlagen stark verdichtungsempfindlich sind (vorliegender Bodentyp: Tiefumbruchboden aus Hochmoor; <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>), ergänzen wir einige Hinweise zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen negativer Bodenbeeinträchtigungen. Entsprechend § 202 Baugesetzbuch (BauGB) sollte der humose Oberboden von anderen Bodenschichten getrennt ausgehoben und gelagert werden. Ziel ist es, ihn in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Zudem sollten einige DIN-Normen aktiv angewendet werden (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Mit den Schutzgütern Fläche und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Arbeits-, Lager- und Rangierflächen sollten sich daher auf das notwendige Maß beschränken. Von Bebauung freizuhaltende Flächen sollten nicht in feuchtem Zustand befahren werden. Im Allgemeinen sollten Stahlplatten oder Baggermatten ausgelegt werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Weiterhin sollte bei jeglichen Erdarbeiten oder Überfahrungen auf den Feuchtegehalt des Bodens und die Beschaffenheit der Gerätschaften geachtet werden. Boden sollte schicht- und horizontgetreu ab- und aufgetragen und gelagert werden. Bei der Lagerung sollten die Bodenmassen zudem vor Witterung und Wassereinstau geschützt werden.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Die Hinweise zur Bodenbeschaffenheit werden zur Kenntnis genommen und -sofern erforderlich- bei der Durchführung der Planung berücksichtigt.



Legende:

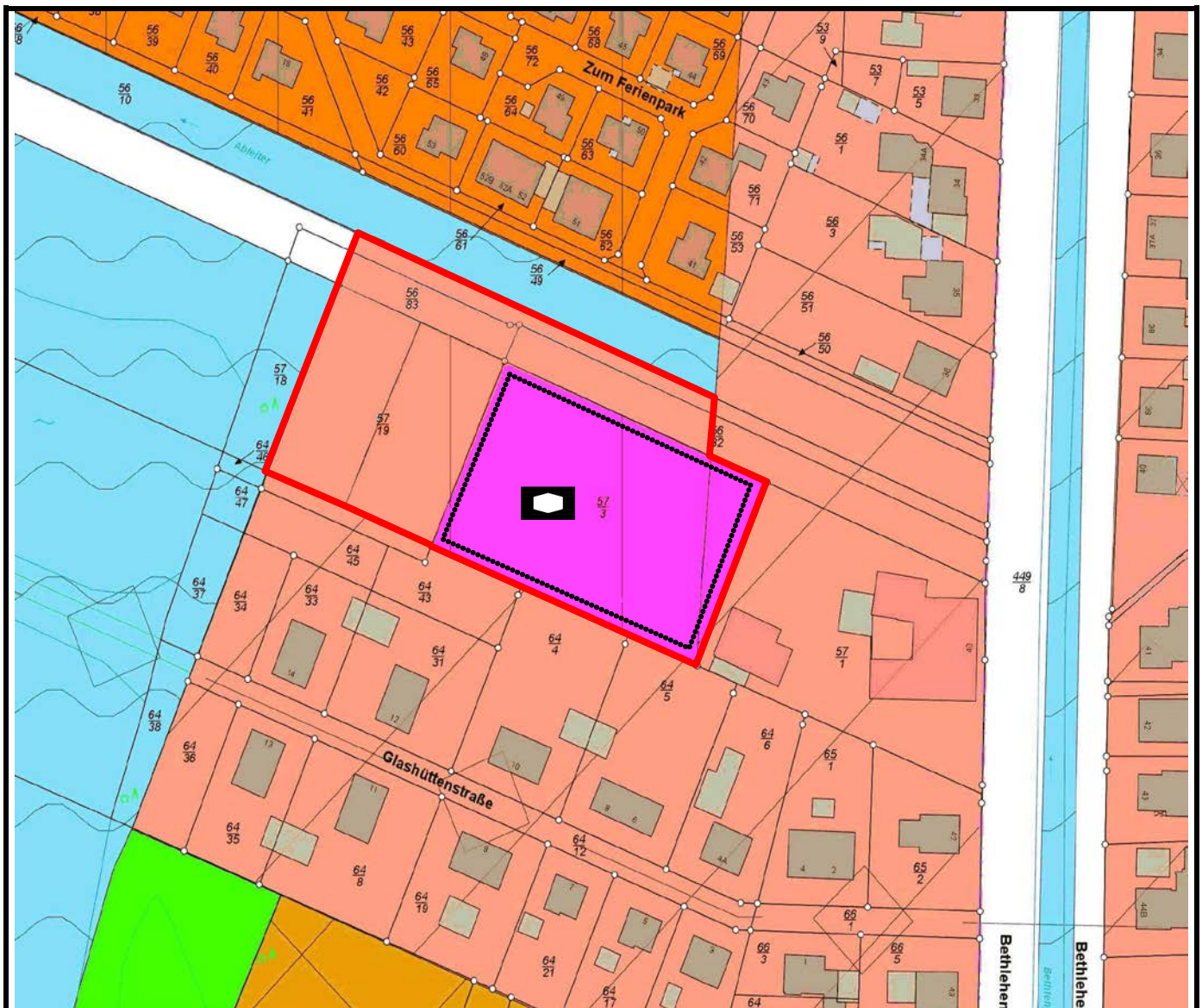
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 271
- Sondergebiet, hier Zweckbestimmung: Erholung
- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Wasserflächen

Stadt Papenburg

**Anlage 2.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 271**

**Bisherige Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes**

- unmaßstäblich -



Legende:

- Geplante 18. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- Wohnbaufläche
- Fläche für den Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen (Kindergarten)
- Sondergebiet, hier Zweckbestimmung: Erholung
- Gemischte Bauflächen
- Öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Wasserflächen

Stadt Papenburg

**Anlage 2.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 271**

**Geplante Berichtigung
der Darstellungen des
Flächennutzungsplanes
(18. Berichtigung)**

- unmaßstäblich -