

Entscheidungsvorschläge zu abwägungsrelevanten Hinweisen/Einwendungen im Bauleitplanverfahren

Bezeichnung der Maßnahme: 102. Änderung des Flächennutzungsplanes (Baugebiet „Nördlich Johann-Bunte-Straße“)

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

Behörde und Datum des Schreibens	Entscheidungsvorschlag
<p>1. <u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen, Lucaskamp 9, 49809 Lingen</u></p> <p><u>Stellungnahme vom 05.01.2017</u></p> <p>Zu der 102. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt Stellung genommen. Das Plangebiet liegt ca. 70 m östlich der Landesstraße 51 im Stadtteil Obenende. In Bezug zur L 51 liegt der Geltungsbereich innerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gemäß § 4 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG). Geplant ist die Festsetzung von Wohnbauflächen.</p> <p>Gegen die 102. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Papenburg bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Von der Landesstraße 51 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum dazugehörigen Bebauungsplan Nr. 255 wurde ein Lärmschutzgutachten von ei-</p>

<p>Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.</p>	<p>nem Fachbüro erstellt. Das Gutachten berücksichtigt den Schienen- und Straßenverkehrslärm.</p>
<p>2. <u>Landkreis Emsland, Postfach 15 62, 49705 Meppen</u></p> <p><u>Stellungnahme vom 27.01.2017</u></p> <p>Seitens des Landkreises Emsland wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Naturschutz und Forsten</u></p> <p>Im Zuge der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt es zunächst, der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gerecht zu werden. Die Beachtung des Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatzes nach § 13 BNatSchG ist für den Vorhabenträger verpflichtend. Zur Wahrung des Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatzes ist insbesondere auf den Erhalt von Altbaumbeständen zu achten.</p> <p>Die öffentliche Grünfläche (RRB) ist aus der Ermittlung des Kompensationsflächenwertes zu streichen. Das Anlegen eines RRB ist gemäß § 14 BNatSchG ebenfalls als Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu betrachten, da eine Grundfläche in ihrer Gestalt und Nutzung verändert wird und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden können. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedürfen gemäß § 15 (2) BNatSchG der Kompensation. Als geeignete Kompensationsmaßnahme ist das RRB naturnah zu gestalten. Aus dem An-</p>	<p>Eine Vermeidung des Eingriffs im Geltungsbereich ist nicht möglich, da in Papenburg noch immer ein Bedarf an Wohnbauland besteht und dieser in direkter Nachbarschaft zu bereits bestehenden Strukturen gedeckt werden soll. Drei Bestandsbäume in der Mitte des Plangebietes im Bereich des künftigen Spielplatzes werden in den Bebauungsplan Nr. 255 „Nördlich Johann – Bunte – Straße“ aufgenommen, so dass diesbezüglich der Eingriff minimiert werden kann. Ein dauerhafter Erhalt dieser Bäume wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt.</p> <p>Die Grundfläche im Plangebiet wird in ihrer Gesamtheit hinsichtlich ihrer Gestalt und Nutzung verändert. Die Biotoptypen des Plangebietes werden im Rahmen der Eingriffsregelung in ihrer Wertigkeit entsprechend ihrer heutigen und künftigen Nutzung gegenübergestellt. Vor dem Hintergrund, dass ein naturfernes Staugewässer oder auch ein Stillgewässer in einer Grünanlage gemäß Städtetagmodell mit einem Wertfaktor von 2 WF zu bewerten ist, erscheint die Bewertung mit dem Wertfaktor 3 WF für das Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich unter Berücksichtigung</p>

legen und der naturnahen Gestaltung des RRB ergibt sich eine in sich geschlossene Eingriffsregelung, sodass die öffentliche Grünfläche nicht noch einmal zur Kompensation des Gesamteingriffs herangezogen werden kann. Durch das Streichen der öffentlichen Grünfläche (RRB) kommt es zu einem leicht verringerten Kompensationsflächenwert.

Das RRB ist anhand folgender Maßnahmen naturnah zu gestalten:

- 1. Ausbildung einer langgezogenen, vielgestaltigen Uferlinie mit kleinen Buchten und Halbinseln.
- 2. Gestaltung wechselnder Böschungsneigungen mit einem unregelmäßigen Relief und einer rauen, unplanierten Oberfläche (kein Feinplanum).
- 3. Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung des RRB, d. h. keine Gehölzpflanzungen in den Uferbereichen außer im Bereich des Nordufers.
- 4. Ausformung von Fachuferbereichen mit einer Böschungsneigung von 1 : 10 im Bereich des Nordufers.
- 5. Anlegen mindestens eines Tiefwasserbereichs (Anzahl abhängig von Gewässergröße), in dem sich längerfristig Wasser sammeln kann.
- 6. Schaffung eines leichten Reliefs in der Gewässersohle durch Ausschieben kleiner Mulden
- 7. Ausweisung von mindestens 5 m breiten Gewässerrandstreifen,

der im Bebauungsplan Nr. 255 getroffenen Festsetzungen zur naturnahen Ausgestaltung nachvollziehbar und gerechtfertigt. Die Bewertung der öffentlichen Grünfläche (RRB) wird daher beibehalten.

Die Punkte 1, 2, 4, 6 und 7 zu der Ausgestaltung des RRB sind bereits in den Planunterlagen enthalten. Die Gewährleistung der Besonnung des RRB (Punkt 3) und das Anlegen mindestens eines Tiefwasserbereichs (Punkt 5) werden in der Begründung ergänzt. Die Einhaltung der Punkte 3 und 5 werden bei der Durchführung der Maßnahme berücksichtigt.

auf der sich eine standortgerechte Vegetation ansiedeln und entwickeln kann.

Die in der Eingriffsbilanzierung (Ermittlung Kompensationsflächenwert) eingestellte sogenannte Garten-Zulagefläche ist aus naturschutzfachlicher Sicht als öffentliche Grünfläche auszuweisen. Die Fläche ist Bestandteil eines 25 m breiten Freileitungsschutzbereichs für eine 110 kV-Leitung. Der Schutzbereich muss zu Wartungs- und Reparaturzwecken jederzeit problemlos zugänglich sein. Eine Ausweisung als private Hausgartenfläche würde dieser Vorgabe nicht entsprechen, da Privatflächen oftmals durch Zäune oder sonstige Einfriedungen gegen unbefugtes Betreten geschützt werden. Darüber hinaus werden derartige Flächen gerne zur Entsorgung von Grünabfällen, als Freizeitareale, zur Lagerung von Kaminholz, Baumaterialien, Bausanden etc. genutzt.

Durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche entsteht ein wertvoller Grünzug innerhalb einer Wohnbausiedlung. Als Gestaltungsmaßnahme bietet sich die Bepflanzung mit strauchartigen Gehölzen, die nicht in den Gefahrenbereich der 110 kV-Leitung gelangen, an. Alternativ kann die Fläche sich selbst überlassen werden, wobei eine extensive Pflege (z. B. jährliche Mahd) vorzuhalten ist.

Die Ausweisung als öffentliche Grünfläche i. V. mit einer naturschutzfachlichen Ausrichtung führt im Gegensatz zur Ausweisung als Hausgärten-/Zulagefläche zu einer höheren Wertigkeit, sodass die Fläche mit dem Wertfaktor 3 bewertet werden kann. Voraussetzung für die Bewertung ist jedoch, dass die Fläche allein dem Naturschutz und der Landschaftspflege dient und sachfremde Nutzungen (s. o.) ausgeschlossen werden kann.

Die Kompensation des ermittelten Kompensationsdefizits soll über das sogenannte Ökokonto der Stadt Papenburg beglichen werden. Voraus-

Die Garten-Zulagefläche soll weiterhin als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt bleiben.

In den Grundbüchern aller betroffenen Flächen ist bereits eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Leitungsbetreibers der Hochspannungsleitung eingetragen und wird für die betroffenen zukünftigen privaten Grundstücke weiterhin übernommen. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit regelt in diesem Fall die Zugänglichkeit der Grundstücke für Arbeiten an der Freileitung.

Zudem wurde im Zuge des Beteiligungsverfahrens vom Betreiber der Freileitung keine Bedenken zur festgesetzten Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten geäußert. Der Betreiber hat Hinweise zum Verhalten innerhalb des Leitungsschutzbereiches gegeben, die in den Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 255 unter den Hinweisen aufgeführt werden. Bei Einhaltung der aufgeführten Hinweise bestehen seitens des Leitungsbetreibers keine Bedenken.

Ferner werden die Hinweise in den Kaufverträgen aufgeführt. Eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche ist nicht Bestandteil des planerischen Konzeptes. An den bisherigen Festsetzungen wird festgehalten.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die von den jeweiligen Bauherren zu berücksichtigen sind. Auch im Sinne der zukünftigen Grundstückseigentümer sollten die Garten – Zulageflächen als Hausgarten und nicht als Entsorgungsplätze etc. genutzt werden.

Die externe Kompensation wird aus dem Ökokonto der Stadt Papenburg beglichen. Die Maßnahmen aus dem Ökokonto wurden

setzung für die Art der Kompensation ist, dass das Ökokonto über ein ausreichendes Guthaben (Ökopunkte) verfügt.

Ist nach Abwägung der naturschutzfachlichen Belange eine Beseitigung der in der saP als Höhlenbrüterhabitate und/oder Fledermausquartiere identifizierten Altbäume unumgänglich, sind die in der saP genannten CEF-Maßnahmen in der vorgegebenen Art und dem vorgegebenen Umfang umzusetzen.

Brutvögel

- Beachten der Brut- und Setzzeiten (01.04. bis 15.07.) im Falle unumgänglicher Beseitigungen von Bäumen.
- Je gefällttem Bruthöhlenbaum (Laubbäume ab >30 cm Stammdurchmesser (Brusthöhe)) sind nach Vorgabe der saP zwei artgerechte Höhlenbrüternistkästen an geeigneten Stellen anzubringen.

Fledermäuse

- Beachten des in der saP genannten Zeitfensters im Falle unumgänglicher Beseitigungen von Bäumen (Oktober bis März).
- Entgegen der Vorgabe der saP, je gefällttem Quartierbaum (Altbäume >30 cm Stammdurchmesser Brusthöhe)) zwei Fledermauskästen an geeigneten Stellen (direkter Umgebung) aufzuhängen, wird dringend empfohlen, die Abschnitte der Baumstämme, die Quartiere enthalten, herauszuschneiden und an geeigneten Stellen aufzuhängen. So können die natürlich entstandenen Quartiere erhalten werden. Erfahrungen aus der Praxis lassen den Schluss zu,

bereits umgesetzt. Hier stehen derzeit noch genügend Werteeinheiten zur Verfügung, um das verbleibende Defizit kompensieren zu können.

Die nebenstehenden Hinweise zu den Brutvögeln und Fledermäusen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

dass Fledermäuse derartige Quartiere bevorzugen. Die Zahl der Quartiere bleibt unverändert. Hier ist der gleiche Kompensationsansatz wie bei den Brutvögeln (Höhlenbrütern) anzusetzen. Die Zahl der gefälltten Bäume ist zu protokollieren. Der Umfang der CEF-Maßnahmen ist anhand des „Fällprotokolls“ zu ermitteln. Das Umsetzen der CEF-Maßnahmen ist in Art, Lage und Umfang anzuzeigen. Die sich aus der saP ergebenden CEF-Maßnahmen sind im Vorfeld der Bauleitplanung umzusetzen.

Wasser und Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Wasserwirtschaft

Die Niederschlagsbeseitigung kann auf Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht abschließend beurteilt werden.

Laut den Planungsunterlagen sollen erforderliche Genehmigungen und/oder Erlaubnisse eingeholt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Erfordernisse der Wasserwirtschaft Einfluss auf die Gestaltung des Plangebietes und die Flächenverfügbarkeit haben können. Deshalb ist es notwendig, wasserrechtliche Verfahren bis zur Entscheidungsreife voranzubringen, bevor die Bauleitplanung verabschiedet werden kann.

Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes sind bei der Ausführung wie folgt zu beachten:

Die erforderlichen Genehmigungen und/ oder wasserrechtlichen Erlaubnisse werden rechtzeitig beim Landkreis gestellt.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes wurden mit dem Stadtbrandmeister der Stadt Papenburg abgestimmt.

<ul style="list-style-type: none"> • Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. • Für das geplante Gebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass eine Löschwassermenge von 48 m³/h (über 2 Stunden) zur Verfügung steht (Durchmesser der Leitung mindestens 100 mm). • Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Stadtbrandmeister festzulegen. 	
<p>3. <u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, Hannoversche Straße 6-8, 49084 Osnabrück</u></p> <p><u>Stellungnahme vom 06.02.2017</u></p> <p>Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom 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:</p> <p>Es werden keine weiteren Bedenken und Anregungen vorgebracht.</p> <p>Es wird gebeten, die Telekom zu den Baubesprechungen mit den Versorgungsfirmen einzuladen; es wird dann ein Mitarbeiter der Telekom</p>	<p>Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung der Planung berücksichtigt.</p>

<p>an der Besprechung teilnehmen.</p>	
<p>4. <u>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden, Brückstraße 38, 26725 Emden</u></p> <p><u>Stellungnahme vom 06.02.2017</u></p> <p>Das Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Emden hat vom Entwurf der 102. Änderung des Flächennutzungsplanes, der größtenteils die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und teilweise eines Mischgebietes nördlich der Johann-Bunte-Straße beinhaltet, Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird ausgeführt, dass sich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet die Bäckerei Hermann Schulze befindet, für die die Zuständigkeit des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Emden gegeben ist. Dieser Bauleitplanung liegt das Lärmschutzgutachten vom 08.11.2016, Ord. Nr. 16 11 2404, des Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, zugrunde. Die Berechnungen würden zeigen, dass innerhalb der geplanten WA-Nutzung die Orientierungswerte im Nahbereich der genannten gewerblichen Nutzung u. a. durch die Bäckerei tags und nachts im Erdgeschoss und im Obergeschoss eingehalten werden. Somit bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gegen den Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Unter Hinweis auf Nr. 38.2 VV-BauGB vom 02.05.1988 (Nds. MBl. S. 547) wird um Übersendung einer Nebenausfertigung der Entscheidung bzw. der rechtskräftigen Planunterlagen einschließlich Begründung gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Emden wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Abschluss der Planung werden das Abwägungsergebnis sowie die Planunterlagen zur Verfügung gestellt.</p>

5. **Avacon AG, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter**

Stellungnahme vom 31.01.2017

Seitens der Avacon wird wie folgt Stellung genommen:

Der räumliche Geltungsbereich der Planungen wird von den 110-kV-Freileitungen Abzweig Papenburg Mast 028 – Mast 029 (LH – 14 – 021) berührt.

Gemäß der DIN EN 50341-2-4 (VDE 0210-2-4) sind die Abstände zwischen der Hochspannungsfreileitung geregelt.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeitshöhe im Lageplan dargestellt.

Die Breite der Baubeschränkungszone beträgt im Bereich des Bauvorhabens 2 x 22,00 m, d. h. je max. 22,0 m von der Leitungsachse (Verbindungsline der Mastmitten) senkrecht nach beiden Seiten.

Der von der Spannung der Leitung abhängige Sicherheitsabstand (Abstand beim Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in diesem Fall 3,0 m. Der Sicherheitsabstand muss bei jeder Lage der Leiterseile berücksichtigt werden, d. h. bei Ruhelage der Seile sowie bei durch Wind ausgeschwungenen Seilen. Der Sicherheitsabstand darf nicht unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.

Beim Betrieb von Freileitungen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV Ausgabe 08/2013) werden eingehalten.

Die 110-kV-Freileitung wurde in den Planunterlagen samt Freileitungsschutzbereich aufgenommen.

Der Hinweis zur maximal zulässigen Arbeitshöhe von 11,0 m aus dem Lageplan wurde in den Planunterlagen (Bebauungsplan und Begründung) unter den Hinweisen redaktionell ergänzt.

Der nebenstehende Hinweis zur Baubeschränkungszone wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 255 mit einem Leitungsschutzbereich von 25 m in jede Richtung aufgenommen.

Der nebenstehende Hinweis zum Sicherheitsabstand wurde in den Planunterlagen unter den Hinweisen redaktionell ergänzt.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese im Detail abzustimmen.</p> <p>Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Geräte wie z. B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.</p> <p>Im Freileitungsschutzbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341-1 gewährleistet sein.</p> <p>Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches mit uns abzustimmen.</p> <p>Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir auf die von der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung herausgegebene DGUV Regel 100-500 („Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“, insbesondere Kapitel 2.12 „Betreiben der Erdbaumaschinen“) und die DGUV Vorschrift 38 („Bauarbeiten“) hin. Weitere Informationen können dem von der Bau-genossenschaft der Bauwirtschaft herausgegebenen Baustein/Merkheft</p>	<p>Der nebenstehende Hinweis zum Maststandort ist in den Planunterlagen unter den Hinweisen aufgeführt.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis zum Maststandort ist in den Planunterlagen unter den Hinweisen aufgeführt.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis zu den Sicherheitsabständen wurde in den Planunterlagen unter den Hinweisen ergänzt.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis ist in den Planunterlagen unter den Hinweisen aufgeführt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise wird berücksichtigt. Siehe textliche Festsetzungen „B Ökologische Festsetzungen, Nr. 5“.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise wurden in den Planunterlagen unter den Hinweisen ergänzt.</p>
--	---

<p>C412 „Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitung“ entnommen werden.</p> <p>Bei Einhaltung der aufgeführten Hinweise bestehen gegen die Planungen keine Bedenken.</p>	
--	--

Verfahrensgang:

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

Es wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingereicht.