

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 215/III

„Erste Wiek rechts und links, Teil 3“,

1. Änderung



Stand: Planentwurf

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	4
2.1	Städtebauliche Situation	4
2.2	Vereinfachtes Verfahren	5
2.3	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO).....	6
2.4	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	6
2.5	Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan	6
2.6	Verbindliche Bauleitplanung	7
3.	Inhalt des Plans.....	7
3.1	Geltungsbereich.....	7
3.2	Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 Abs. 4 BauNVO).....	8
3.3	Abstandsfläche	9
4.	Auswirkungen der Planung	10
5.	Verkehrliche und technische Infrastruktur	12
6.	Abwägung.....	14
6.1	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	14
6.2	Abwägungsergebnis.....	14
7.	Flächenbilanz.....	15
8.	Verfahren.....	15

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Papenburg ist mit annähernd 119 Quadratkilometern Gesamtfläche und fast 39.400 Einwohner*innen der größte Wohn- und Wirtschaftsstandort im Norden des Landkreises Emsland. Im Stadtteil Obenende leben etwa 12.800 Bürger*innen auf einer Fläche von 3.955 Hektar. Dort befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 215/III „Erste Wiek rechts und links, Teil 3“, für den nun eine erste Änderung aufgestellt wird.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215/III soll die historisch traditionelle Gestaltung entlang der Kanäle und so das geschichtlich geprägte Stadtbild der Stadt Papenburg geschützt, sowie eine einheitliche Bebauung ermöglicht werden. Hintergrund dessen sind die traditionelle Form der Grundstücke, welche sich weitgehend durch sehr schmale und lange Grundstücksstrukturen auszeichnen, und die ungleichmäßige, südliche Kante des Geltungsbereiches.

Um eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu garantieren, setzte der Bebauungsplan 215/III einen Bauteppich mit einer Tiefe von ca. 50 m fest. Hierdurch sollte in erster Linie Grundstückseigentümer*innen ermöglicht werden, eine zweite Wohneinheit für die nachwachsenden Generationen auf dem Grundstück zu errichten.

Entgegen des ursprünglichen Gedankens entstehen auf den Grundstücken zunehmend einzelne, große Wohnhäuser, die sich durch eine hohe Gebäudetiefe und eine Vielzahl an Wohneinheiten auszeichnen. Dadurch fügen sie sich jedoch nicht in die Umgebung und Struktur entlang des Kanals ein. Zudem entstehen durch den unregelmäßigen Geltungsbereich südlich der Ersten Wiek rechts unterschiedliche Grundstückslängen und unterschiedliche Tiefe nicht überbaubare Bereiche, dessen Bebauungspotenzial mit Nebenanlagen unterschiedlich ausgeschöpft wird, wodurch ein unregelmäßiges Stadtbild im Übergang zur offenen Landschaft entsteht. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs soll daher im Zuge der 1. Änderung begradigt werden.

Ziel der 1. Änderung ist es, eine ausgewogene und den lokalen Gegebenheiten entsprechende Entwicklung an den Kanälen sicherzustellen. Dabei bleibt primär die Schaffung von Wohnraum ein wichtiges Ziel, um dem Wohnbedarf nachzukommen. Damit die Wohnhäuser jedoch passend der Umgebung errichtet werden, soll in diesem Zusammenhang eine Begrenzung der Gebäudelänge in Kombination mit der örtlichen Bauvorschrift der Stadt Papenburg über die Gestaltung der Bebauung an den Kanälen der Entwicklung gerecht werden. Gleichzeitig soll der Geltungsbereich begradigt werden, um so eine gleichmäßige und gleichberechtigte Ausnutzbarkeit der Grundstücke im nicht überbaubaren Bereich zu schaffen. Zudem ist es das Ziel, nachbarschaftliche Interessen zu berücksichtigen sowie ein attraktives Wohnen an den Kanälen zu gewährleisten. So sollen Rahmenbedingungen geschaffen werden, die den ursprünglichen Plangedanken stützen und eine positive Entwicklung des Stadtbildes ermöglichen.

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 215/III.

2. Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird über die örtlichen Straßen Erste Wiek links und rechts und der Gronewoldstraße erschlossen.

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB. Die Beschaffenheit dessen ist geprägt durch die traditionelle Fehnstruktur. Diese besteht vornehmlich aus dem Entwässerungskanal, der beidseitig verlaufenden Erschließungsstraße mit stellenweise Querungen durch Brücken sowie den an den Erschließungsstraßen liegenden privaten, überwiegend mit Wohnhäusern bebauten Grundstücken. Neben alleinstehenden Einzelhäusern lassen sich unter diesen zum Teil auch Bauten in zweiter Reihe finden, die dem ursprünglichen Plangedanken entsprechen und als Beispiel dienen können.



Abbildung 1: Geltungsbereich des B-Plans Nr. 215/III, 1. Änderung (Grundlage: Luftbild des LGLN 2023)

Beim ursprünglichen Plan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Dieser setzt die Baugrenzen innerhalb des Geltungsbereichs fest und verweist gleichzeitig auf die örtliche Bauvorschrift der Stadt Papenburg über die Gestaltung der Bebauung an den Kanälen, die dort Anwendung findet. Sonstige Zulässigkeiten richten sich nach dem § 34 BauGB.

Der Auszug aus der Planzeichnung zeigt zudem den bisherigen, unregelmäßigen Verlauf der südlichen Grenze des Geltungsbereichs.



Abbildung 2: : Auszug aus dem B-Plan Nr. 215/III (unmaßstäbliche Darstellung)

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes und durch die Anpassung des Geltungsbereiches die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (siehe Kapitel 3.1) und zudem der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, ergibt sich nach § 13 BauGB die Option, das gegenständliche Bauleitplanverfahren im vereinfachten Verfahren durchzuführen, wenn gemäß § 13 Abs. 1 BauGB

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da alle genannten Kriterien erfüllt werden, findet das vereinfachte Verfahren nach §13 Anwendung. Demnach wird von einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und den weiteren unter § 13 Abs. 3 BauGB genannten Punkten abgesehen.

Die Begradigung des südlichen Geltungsbereichs berührt dabei die Grundzüge der Planung nicht: Die Begradigung erfolgt als Parallele zur Ersten Wiek rechts und durchschneidet die bisherigen äußeren Grenzpunkte des Geltungsbereichs. Hierdurch werden in einem geringfügigen Umfang Flächen mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Eine neue Betroffenheit von Belangen entsteht hierdurch jedoch nicht. Durch die bisher gestufte Grenze des Geltungsbereichs ergab sich, dass jeweils zwischen zwei Nachbargrundstücken beidseits der Grundstücksgrenzen der nicht überbaubare Bereich unterschiedlich tief ausgefallen und auch genutzt worden ist. Durch eine Orientierung des neuen Geltungsbereichs an den bisherigen äußersten Punkten des alten Geltungsbereichs beschränkt sich die Ausdehnung des Plangebietes in die offene Landschaft auf den bisher zulässigen Rahmen, wodurch eine erstmalige und stärkere Berührung von Belangen ausgeschlossen werden kann.

2.3 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 und 2022 ist die Stadt Papenburg als Mittelzentrum festgelegt (2.2 07 LROP-VO). Grundsätzlich sind die Funktionen von Mittelzentren zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln (2.2 03 Satz 1 LROP-VO). Die Sicherstellung der Siedlungsstruktur ist dafür ein wichtiger Baustein, weshalb die Festsetzung der Tiefe von Wohngebäuden innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes mit den Zielen der Landesraumordnung vereinbar ist.

2.4 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2010 für den Landkreis Emsland bestimmt für die Stadt Papenburg ein Mittelzentrum, in dem überörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln sind. Die Stadt ist zudem als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus festgelegt (2.1 05 RROP LK EL).

Die städtebauliche Planung ist dabei auf den historischen und gestalterischen Wert sowie der städtebaulichen Bedeutung einzelner Gebäude oder Ensembles anzupassen. Hierdurch soll die unverwechselbare Eigenart der Städte und Dörfer im Emsland erhalten bleiben (2.1 02 RROP LK EL).

Da durch die Maßnahme die Weiterentwicklung der Wohnquartiere und die historische Gestaltung der Stadt gesichert werden soll, entspricht die Planung somit den Vorgaben des RROP.

2.5 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgelegt. Somit stimmt die städtebauliche Zielsetzung mit der Festsetzung des Flächennutzungsplanes überein.

2.6 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 215/III befindet sich im nordöstlichen Teil der Stadt in direkter Angrenzung zum Kanal an der Ersten Wiek rechts und links. Während sich die Fläche nördlich in eine offene Landschaft erstreckt, lassen sich westlich und südlich in direkter Angrenzung an das Gebiet die Bebauungspläne Nr. 215/II, Nr. 6 und 145/D finden.

Die Bebauungspläne Nr. 215/I, 215/II und 215/III bilden aufgrund ihrer ähnlichen Strukturierung einen Plangebietsverbund. Sie zeichnen sich jeweils durch die typisch länglichen Grundstücksstrukturen aus.

Beim Bebauungsplan Nr. 6 handelt es sich um ein Kleinsiedlungsgebiet. Der Bebauungsplan Nr. 145/D setzt südlich des Geltungsbereichs eine Waldfläche fest.

3. Inhalt des Plans

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird, gemessen von der Straßenkante aus, einheitlich auf 70 m Tiefe festgesetzt.

Durch die bisherige Festsetzung kommt es im südlichen Bereich des Geltungsbereiches je einzeltem Grundstück zu unterschiedlich großen nicht überbaubaren Bereichen im Übergang zur offenen Landschaft, sodass ungleiche Verhältnisse bei der Errichtung von Nebenanlagen geschaffen wurden: Die Flurstücksgrenzen sind nicht orthogonal zur Straße Erste Wiek rechts vermessen, währenddessen die südliche Grenze des Geltungsbereiches bisher orthogonal zu den Flurstücksgrenzen ausgerichtet wurde. Hieraus ergibt sich, dass an der einen Seite einer Flurstücksgrenze ein größerer nicht überbaubarer Bereich entsteht als auf der anderen Seite, da die Baugrenze wiederum parallel zur Straße ausgerichtet wurde. Innerhalb desselben Grundstücks kommt es so zu ungleicher Nutzbarkeit. Im Verhältnis der Grundstücke untereinander entsteht die ungleiche Situation, dass jeweils das Nachbargrundstück einen tieferen nicht überbaubaren Bereich hat. Durch die Begradigung der Kanten des Geltungsbereiches sollen gleichwertige Verhältnisse innerhalb des Plangebietes entstehen, sodass ein einheitliches städtebauliches Bild geschaffen wird.

Die Begradigung des Geltungsbereichs erweitert das Plangebiet dabei nur geringfügig und berührt die Grundzüge der Planung nicht: Aus der bisherigen Festsetzung ergibt sich in der Worst Case Betrachtung jeweils eine Tiefe des Geltungsbereichs von ca. 70 m. Da diese maximale Tiefe auch mit der B-Planänderung nicht überschritten wird, bleiben die Auswirkungen der Planänderung innerhalb derer des gültigen Bebauungsplans.



Abbildung 3: Darstellung des bisherigen Geltungsbereichs – B-Plan Nr. 215/III



Abbildung 4: Darstellung des neuen Geltungsbereichs – 1. Änderung des B-Plan Nr. 215/III

3.2 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 Abs. 4 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die maximale Länge eines Einzel- oder Doppelhauses, einschließlich fest angebauter untergeordneter Nebenanlagen (z.B. Garage, Carport), 20 m nicht überschreiten darf. Ausgenommen hiervon sind Hausgruppen, die abweichend eine maximale Länge von 25 m nicht überschreiten dürfen.

Die maximale Länge wird anhand der Bebauungstiefe gemessen. Kleinere vorspringende Bauteile (z.B. Erker, Vordächer, Balkone) bleiben bei der Längenberechnung unberücksichtigt, sofern sie nicht mehr als 1,50 m hervortreten.

Durch die Längenbeschränkung und die nachfolgende Abstandsregelung der Baukörper soll eine offene und aufgelockerte Bebauung entlang der Kanäle sichergestellt werden, die in ihrer Proportionalität die historisch gewachsene Bebauung sinnvoll ergänzt. Zukünftige Bebauungen können so leichter in das traditionelle und historisch geprägte Bild an den

Kanälen integriert werden und zu einer positiven Entwicklung des Stadtbilds beitragen. Die Differenzierung zwischen Einzel- und Doppelhaus und der Hausgruppe ergibt sich aus den unterschiedlichen baulichen Voraussetzungen. So reicht eine maximale Länge von 20 m nicht aus, um eine Hausgruppe zu errichten, weswegen bei dieser die maximale Länge auf 25 m erhöht wurde. Durch die besonderen Gestaltungsmöglichkeiten bei Hausgruppen (i.d.R. 3 Hausscheiben) kann eine kleinteilige Bebauung erwirkt werden, die sich auch bei einer Länge von bis zu 25 m in die nähere Umgebung einfügt, zumal eine dann noch folgend zweite Bebauung in gleicher Dimension auf dem Baugrundstück aufgrund der Abstände und des begrenzten überbaubaren Bereiches technisch nicht möglich ist.

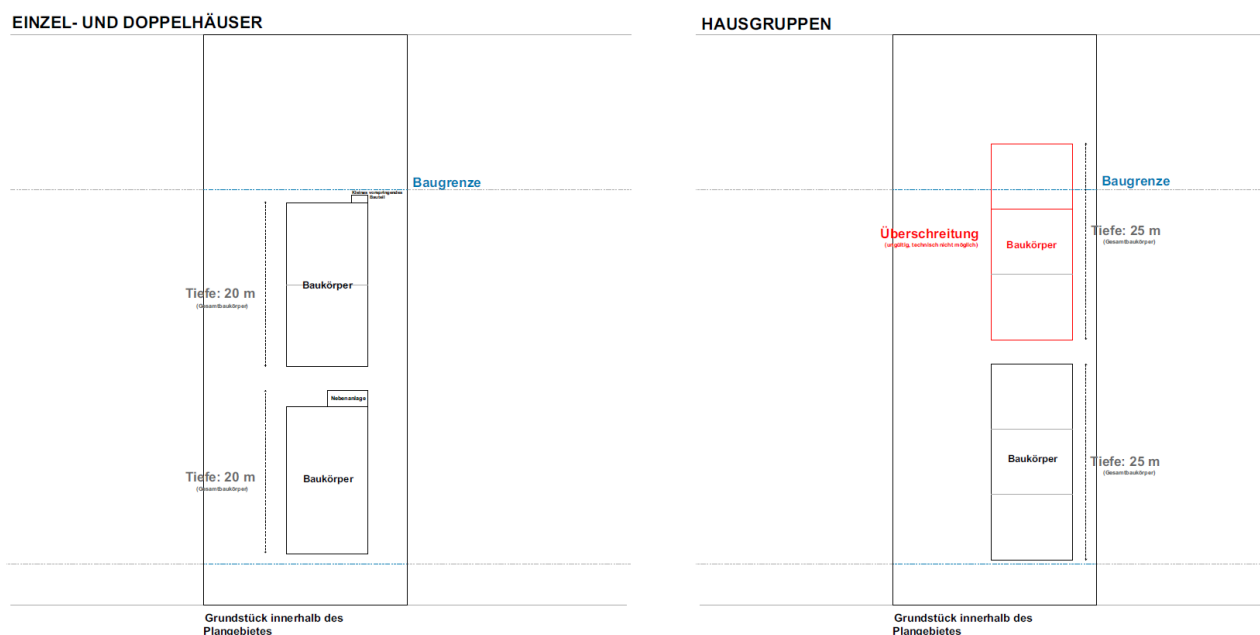


Abbildung 5: schematische Visualisierung zur Regelung der abweichenden Bauweise (unmaßstäbliche Darstellung)

3.3 Abstandsfläche

Ergänzend zu den in § 5 und § 7 NBauO geregelten und einzuhaltenden Grenzabständen muss der Abstand zwischen zwei Baukörpern nach § 2 dieser Festsetzung mindestens 3 m betragen.

Durch die Festsetzung eines Mindestabstands soll der ursprüngliche Planungsgedanke gesichert werden. So können zukünftig zwei separate Häuser auf dem Grundstück errichtet werden, die voneinander getrennt sind und so das Stadtbild visuell auflockern.

Der festgesetzte Mindestabstand ergibt sich, damit Nebenanlagen nicht direkt aneinandergelagert werden können und somit mit einer Kombination aus Wohnhäusern und Nebenanlagen der ursprüngliche Festsetzungsgedanke umgegangen werden könnte.

Bei der Bemessung des Abstands werden auch kleinere Gebäudeteile miteinbezogen, da durch diese, aufgrund ihrer maximalen Länge von 1,50 m der Mindestabstand von 3 m um die Hälfte reduzieren werden könnte, wodurch der ursprüngliche Gedanke dieser Festsetzung wieder umgangen werden würde.

Die NBauO sichert darüber hinaus größere Abstände von Wohnbaukörpern bereits ab.

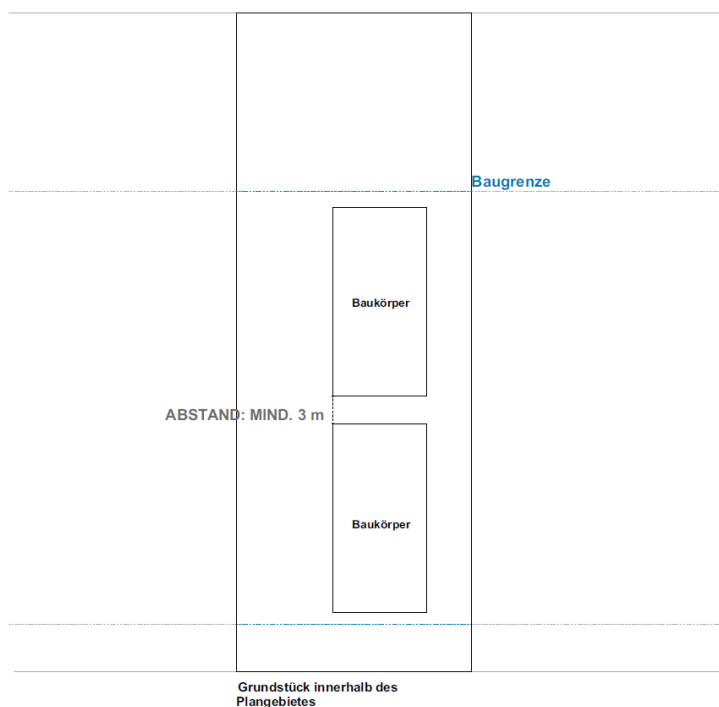


Abbildung 6: schematische Visualisierung zur Regelung der Abstandsfläche (unmaßstäbliche Darstellung)

4. Auswirkungen der Planung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden, sofern durch die Planinhalte Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Da jedoch die vorliegende Planung, wie bereits in Kapitel 2.2 beschrieben, die Grundzüge der vorherigen Planung nicht berührt und sich zudem der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, findet die Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren auf sie keine Anwendung. Trotz dessen sind Umweltbelange in der Begründung zu betrachten, um aufzuzeigen wo, in welcher Art und/oder in welchem Umfang eine Betroffenheit naturschutzfachlicher Belange zu erwarten sind. Im Folgenden werden die Wesentlichen aufgeführt:

Naturschutzrechtliche Belange

Auswirkungen auf Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile

Durch die Bauleitplanung sind naturschutzrechtlich geschützte Bereiche gemäß § 23, 26, 27, 28 BNatSchG, § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 Abs. 1 Nds. Naturschutzgesetz (NNatSchG) und § 32 BNatSchG oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 Abs. 2 NNatSchG nicht betroffen, soweit diese bekannt sind.

Auswirkung auf Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist bereits mit einer Bebauung und dazugehörigen Nutzungen belegt und zudem bauleitplanerisch abgesichert. Der Großteil der betroffenen Grundstücke verfügt im hinteren Teil über anthropogen, offen gestaltete und genutzte Hausgärten. Vereinzelt ist bereits eine Bebauung in zweiter Reihe vorhanden. Nur in einzelnen Fällen verfügen die Grundstücke über einen dichteren Baumbestand (ca. 4 von 120 Grundstücken).

Im Sinne des Artenschutzes ist im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen, dass ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zur einer fehlenden Umsetzbarkeit der Planung führt, da es der Bauleitplanung dann an einer Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB mangeln würde. Da es sich um eine Angebotsplanung in einem Bestandsgebiet handelt, kann nicht abgesehen werden, ob die Möglichkeiten zur Nachverdichtung überhaupt umgesetzt werden. Letztlich ist jedoch erst der Vollzug der Bauleitplanung in der Lage, einen Verstoß gegen die besonderen artenschutzrechtlichen Verbote zu erzeugen. Die überschlägige Betrachtung des Bestandsgebietes durch Luftbilder und vor Ort Kenntnisse lässt keine überwiegende Konfliktlage im Artenschutz vermuten, die nicht im Zusammenhang mit der Vorhabenausgestaltung lösbar wäre oder die gänzliche Umsetzbarkeit der Planung in Frage stellt. Daher werden artenschutzrechtliche Hinweise für die Vorhabenumsetzung in die Bauleitplanung aufgenommen. Sofern für einzelne Grundstücke aufgrund der Beschaffenheit Indizien bestehen, dass eine artenschutzrechtliche Konfliktlage vorliegen könnte, kann im Wege des Genehmigungsverfahrens durch die Fachbehörde über ein weiteres Untersuchungserfordernis im Zusammenhang mit der Vorhabengestaltung entschieden werden.

Durch eine Bebauung in zweiter Reihe kann vereinzelt Baumbestand betroffen sein. Bei einem Bauvorhaben ist die Baumschutzsatzung der Stadt Papenburg (2025) zu beachten, die zu einem Erhalt der Strukturen beiträgt und – bei zwingender Entnahme – i.d.R. eine Ersatzpflanzung sicherstellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines städtischen Ökosystemgebietes gemäß Art. 8 der EU-Wiederherstellungsverordnung, für das allerdings die Ausnahmeregelung bis zum 31.12.2030 greift. Damit ist die Stadt Papenburg nur mittelbar betroffen. Da sich der Nationale Wiederherstellungsplan derzeit noch in der Erarbeitung befindet, ist zudem noch offen, wie der nationale Nettoverlust städtischer Grünflächen zu berechnen ist und wie die einzelnen Kommunen in die Berechnung einbezogen werden. Der Erhalt der Baumüberschirmung wirkt sich demgegenüber direkt auf die Stadt Papenburg aus. Hier wird die o.g. Baumschutzsatzung einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der EU-Verordnung leisten.

Auswirkungen auf den Boden

Durch die Bebauungsplanveränderung erfolgt nur eine geringe Erweiterung gegenüber dem bereits im Bebauungsplan Nr. 215/III festgesetzten Plangebietes und des nicht überbaubaren Bereichs. Da die maximale Tiefe des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht überschritten wird, sind hierdurch keine wesentlichen Eingriffe zu erwarten. Zudem wird der vorhandene Bauteppich verfeinert, wodurch sich die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke nicht verändert. Es wird lediglich eine verträgliche

Nahverdichtung geschaffen. Beeinträchtigungen oder Gefährdungen entstehen deswegen auch hier durch die Änderung nicht.

Auswirkungen auf Luft und Klima

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass sich die Bebauungsplanveränderung auf Luft und Klima erheblich auswirkt. Durch die neuen Festsetzungen wird die Bebauung auf dem gesamten Bauteppich aufgelockert, wodurch einem hohen Grad an Versiegelung entgegengewirkt werden soll. Dies kann auf langer Sicht zu einer positiven Veränderung des Mikroklimas beitragen.

Auswirkungen auf Schallimmissionen

Es besteht kein Anhaltspunkt, dass sich die Bebauungsplanveränderung auf die Schallimmissionen erheblich auswirkt. Nach § 34 Abs. 1 BauGB sind zukünftige Bebauungen zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Durch die aktuell primäre Wohnfunktion im Gebiet ist anzunehmen, dass zukünftige Nutzungen sich dieser anpassen und somit voraussichtlich keine weiteren Immissionen entstehen.

Auswirkungen auf Privatpersonen

Von der 1. Änderung ist das gesamte Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 215/III betroffen.

Durch die neue Planung entstehen keine Einschränkungen für die Eigentümer*innen. Die Bebaubarkeit des Bauteppichs ist weiterhin gegeben. Durch die Festsetzungen wird lediglich der ursprüngliche Plangedanke wieder in den Fokus gerückt, um so eine einheitliche, baukulturell angepasste Bebauung zu ermöglichen. Durch die Begradigung des Geltungsbereichs wird zudem für die Eigentümer*innen eine gleichmäßige und gleichberechtigte Ausnutzbarkeit der Grundstücke im nicht überbaubaren Bereich geschaffen. Im Allgemeinen können so bestehende Bebauungen in ihrer bisherigen Form erhalten bleiben. Zukünftige baulichen Änderungen oder Erweiterungen sind jedoch von den Grundstückseigentümer*innen den neuen Festsetzungen entsprechend anzupassen.

5. Verkehrliche und technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Kreisstraße Erste Wiek links und rechts und über die Gronewoldstraße. Das Plangebiet ist westlich über die Straße Splitting rechts an die K 108 und L 51 angebunden und geht östlich in die K 65 über.

ÖPNV

Innerhalb des Gebietes befinden sich zwei Bushaltestellen. Östlich befindet sich die Bushaltestelle Erste Wiek – Forststraße, an welcher die Linien 612 /971 und die 691 halten. Diese verkehren zw. Papenburg Untenende und Obenende (Umländerwiek – Lüchtenburg) und zw. Papenburg und Westrhauderfehn. Mittig des Gebietes befindet sich die Haltestelle

Erste Wiek 138. Hier hält die Linie 691, welche zw. Papenburg und Westrhauderfehn verkehrt. Somit ist das Gebiet an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Gas- und Stromversorgung

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität kann durch die Bestandsleitungen des zuständigen Wasserverbands Hümmling an der Ersten Wiek gewährleistet werden. Hierzu ergeben vom Wasserverband folgende Hinweise:

Zur trinkwasserseitigen Erschließung rückwärtiger ggfs. nicht unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzender Baugrundstücke sind Leitungstrassen bereitzustellen und in ihrem Bestand zu sichern sowie von jeglicher Bebauung und Baumbepflanzung frei zu halten.

Die Absicherung der Erschließung derartiger Grundstücke über grundbuchliche Wege- und Leitungsrechte oder entsprechenden Zuschnitt der Grundstücke sollte in Erwägung gezogen werden, sofern die Grundstücke zerteilt werden.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die städt. Schmutzwasserkanalisation. Das Schmutzwasser wird der städt. Kläranlage zur Reinigung zugeführt.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung wird durch das vorhandene Kanalsystem im Plangebiet sichergestellt.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland, der Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

6. Abwägung

6.1 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

Siehe Anlagen.

6.2 Abwägungsergebnis

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215/III soll eine ausgewogene und den lokalen Gegebenheiten entsprechende Entwicklung an den Kanälen sichergestellt werden. Um hierbei der Gestaltung an den Kanälen gerecht zu werden und die traditionelle Gestaltung an diesen zu wahren, werden in Ergänzung zur bestehenden örtlichen Bauvorschrift der Stadt Papenburg über die Gestaltung der Bebauung an den Kanälen eine Begrenzung der Gebäudelänge in Kombination mit Abstandsregelungen festgesetzt. Eine erhebliche Einschränkung der Bebaubarkeit ergibt sich für die privaten Eigentümer nicht, sodass die Änderung des Bebauungsplans geeignet ist, sowohl dem Belang der Wohnraumschaffung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als auch dem Erhalt des Ortsbildes Rechnung zu tragen. Zudem wird durch die Begradigung des südlichen Geltungsbereichs eine gleichwertige Nutzbarkeit der rückwärtigen Flächen geschaffen, die den Übergang in die offene Landschaft ordnen.

Den Belangen der Erschließung steht die Änderung des Bebauungsplans ebenfalls nicht entgegen, da diese im Rahmen der Ausführung privater Bauvorhaben beachtet werden können (Berücksichtigung von Bestandsleitungen). Es ergehen keine Hinweise, dass eine Nachverdichtung aufgrund unzureichender Kapazitäten in der Erschließung nicht umsetzbar wäre. Dem Belang des Natur- und Artenschutzes und des Baumschutzes trägt die Planung insofern Rechnung, als das Vermeidungsmaßnahmen und die Baumschutzsatzung im Rahmen der Bauausführung zu beachten sind. Da es sich um eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans handelt, findet die Eingriffsregelung keine Anwendung (siehe Kapitel 2.2).

7. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 19,3 Hektar.

8. Verfahren

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde (jeweils in der aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990)
- PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- NKomVG (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)

Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 215/III erfolgte durch die Stadt Papenburg im Fachdienst Planen/ Klima.

Papenburg, den ...

.....
Die Bürgermeisterin

Verfahrensschritte

a) Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat in seiner Sitzung am 14.03.2023 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 215/III beschlossen.

b) Frühzeitige Beteiligung

Die Stadt Papenburg hat vom 14.04.2026 bis einschließlich 28.04.2026 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

c) Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich im Rathaus der Stadt Papenburg ausgelegt.

Die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurde vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während dieser Veröffentlichung abgegeben werden können.

d) Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Papenburg, den ...

.....

Die Bürgermeisterin