

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 115

„Umländerwiek re., von Hausnummer 4 bis 10“,

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	6
3. Inhalt des Plans	7
3.1 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)	7
3.2 Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	8
4. Auswirkung der Planung	9
5. Verkehrliche und technische Infrastruktur	10
6. Abwägung	12
6.1 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	12
6.2 Abwägungsergebnis	12
7. Flächenbilanz	13
8. Verfahren	13

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. 115 „Umländerwiek re., von Hausnummer 4 bis 10“, für den nun eine erste Änderung aufgestellt wird.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 soll die historisch traditionelle Gestaltung entlang der Kanäle und so das geschichtlich geprägte Stadtbild der Stadt Papenburg geschützt werden. Hintergrund dessen ist die traditionelle Struktur der Grundstücke. Diese zeichnen sich weitgehend durch sehr schmale und lange Grundstücksstrukturen und einen tiefen Bauteppich aus. Hier sollte Grundstückseigentümer*innen ermöglicht werden, eine zweite Wohneinheit für die nachwachsende Generation auf dem Grundstück zu errichten. Entgegen der ursprünglichen Planung entstehen jedoch 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.

Ursprünglich wurde durch den Bebauungsplan Nr. 115 die Erschließung der Michaelschule sowie der Sportanlagen neu geordnet. Die Wahrung der oben beschriebenen traditionellen Struktur fiel hier vorerst in den Hintergrund. Da jedoch mit dem Bebauungsplan Nr. 115 und dem sich anschließenden Bebauungsplan Nr. 213/I die Ortsbildprägende Baustruktur an der Umländerwiek rechts beginnt, ist es auch hier von Bedeutung das traditionelle, historische Bild zu wahren und dies mit baulicher Weiterentwicklung in Einklang zu bringen.

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 bestehenden örtlichen Bauvorschrift der Stadt Papenburg über die Gestaltung der Bebauung an den Kanälen der Entwicklung gerecht werden. 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 den Teil des Bebauungsplanes Nr. 115, der als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

2. Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird über die örtlichen Straßen Splitting links und rechts, Zwischen den Wieken und der Mendelstraße erschlossen.

Die Beschaffenheit des Planungsgebietes 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.

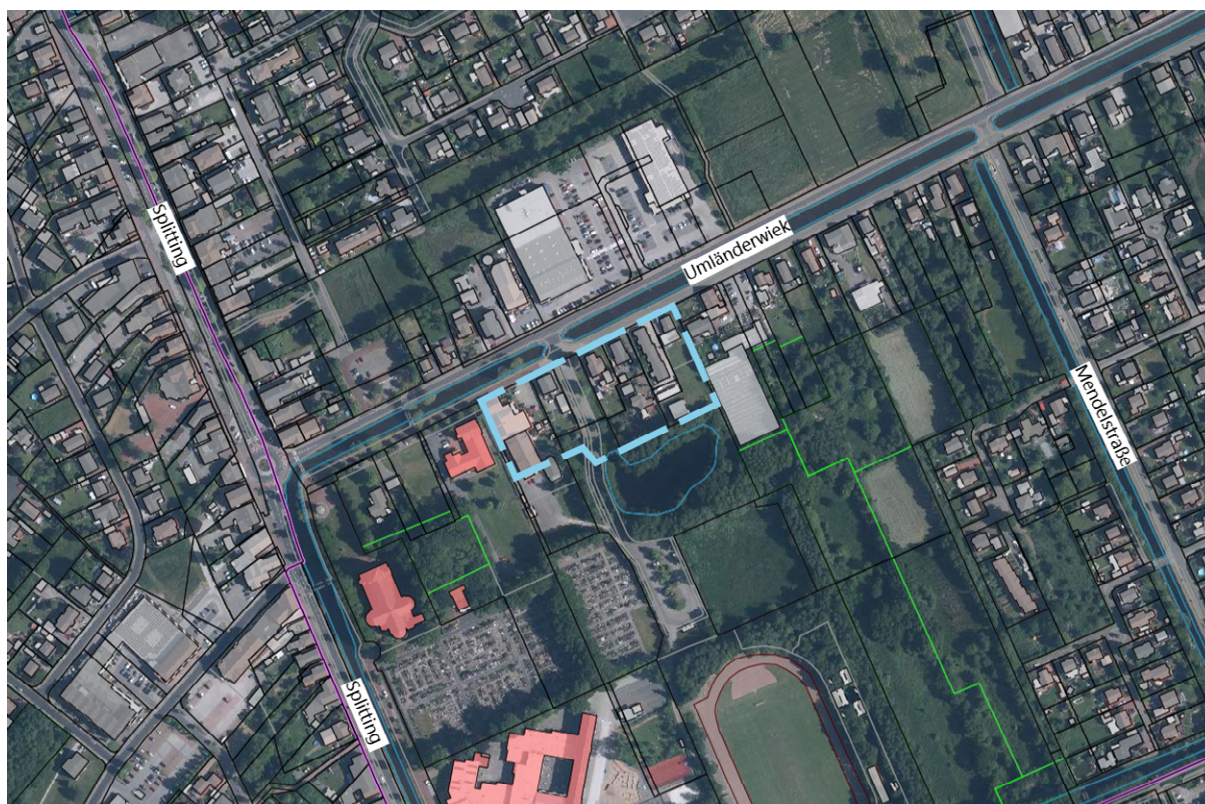


Abbildung 1: Geltungsbereich des B-Plans Nr. 115, 1. Änderung (Grundlage: Luftbild des LGLN 2023)

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet. Hier sind Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt.

Durch die sich zum Teil innerhalb des Gebietes befindende Erschließungsstraße zeigt sich eine Zäsur in der Parzellierung des Gebietes: Westlich der Straße lässt sich eine Mischung aus größeren und kleineren Grundstücken finden. Erst östlich der Erschließungsstraße beginnt die Fehnstruktur und deren typischen länglichen und schmalen Grundstücksstrukturen. Somit ist es von Bedeutung innerhalb des Gebietes bereits die einheitliche Gestaltung zu fördern, da dieses für angrenzende Gebiete den Startpunkt der Fehnstruktur bildet.

Südlich des allgemeinen Wohngebietes lässt sich zudem eine öffentliche Grünfläche mit einem See finden. Diese bildet einen Übergang zu der sich südlich befindenden Flora und dem direkt angrenzenden Sportplatz.



Abbildung 2: Ursprünglicher B-Plan Nr. 115 ohne und mit Luftbild (Quelle: Luftbild des LGLN 2023)

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden 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.

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 Wohnbaufläche festgelegt. Somit stimmt die städtebauliche Zielsetzung mit der Festsetzung des Flächennutzungsplanes überein.

2.6 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 befindet sich im östlichen Teil der Stadt direkt angrenzend zum Kanal. Nördlich zur Fläche lassen sich die Bebauungspläne Nr. 2 VEP und 36 VEP finden. In diesen Bereichen, welche hauptsächlich als Mischgebiet, Kerngebiet und Sondergebiet definiert sind, ist der Einzelhandel lokalisiert. Das Maß der baulichen Nutzung definiert sich hier durch eine ein- und zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ zwischen 0,4 – 0,8. Im Bebauungsplan Nr.2 VEP wird zudem eine Geschossflächenzahl von 1,2 definiert. Südlich lassen sich die Bebauungspläne Nr. 49 und 241 finden. Dort befinden sich die Michaelschule und direkt angrenzend zu dieser eine Bushaltestelle mit Stellplätzen. Das Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 49 definiert sich in der Gemeinbedarfsfläche

durch eine dreigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0. Das allgemeine Wohngebiet innerhalb der Fläche definiert sich durch eine eingeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches beginnt die für die Kanalbebauung typisch länglichen und schmalen Grundstücksstrukturen. Diese wird durch die östlich angrenzende Planung fortgeführt. Somit dient der Geltungsbereich als eine Art Startpunkt für die typische Fehnstruktur.

3. Inhalt des Plans

3.1 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.

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 Abstandsregelung der Baukörper soll die ausgewogene Entwicklung entlang der Kanäle sichergestellt werden. 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.

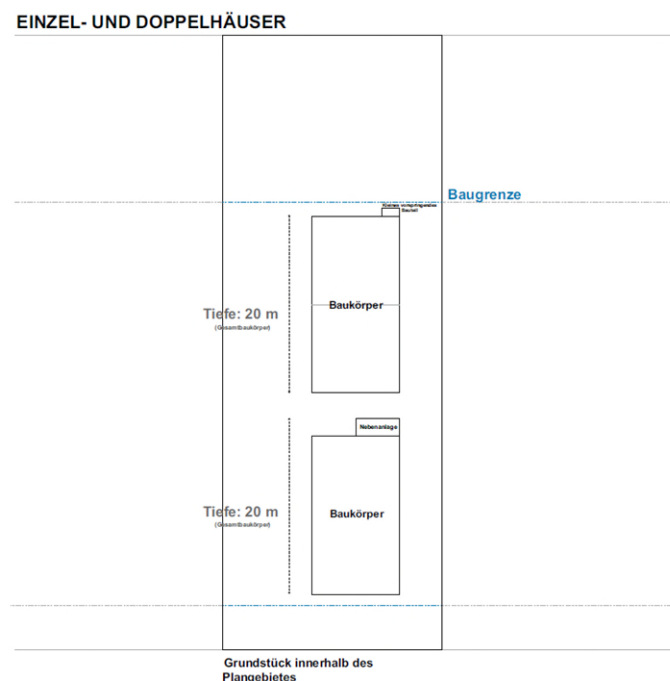


Abbildung 3: schematische Visualisierung zur Regelung der abweichenden Bauweise (unmaßstäbliche Darstellung)

3.2 Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

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 z.B. zwei separate Wohnbaukörper für die nachwachsenden Generationen auf dem Grundstück errichtet werden, die voneinander getrennt sind und so das Stadtbild visuell auflockern.

Der festgesetzte Mindestabstand ergibt sich, damit Nebenanlagen nicht direkt aneinandergebaut 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.

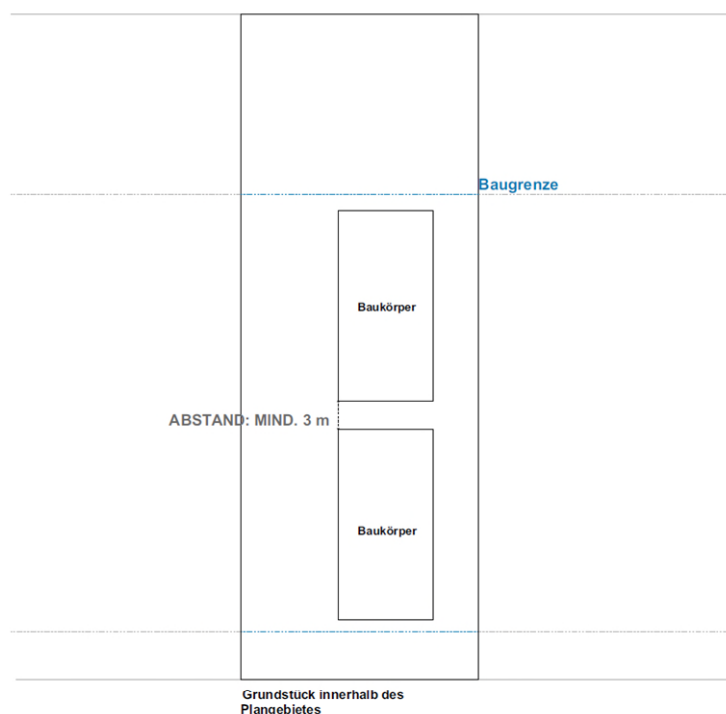


Abbildung 4: schematische Visualisierung zur Regelung der Abstandsfläche (unmaßstäbliche Darstellung)

4. Auswirkung 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 dazugehörige Nutzung belegt und bauleitplanerisch abgesichert.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer inkl. Uferbereich und Gehölzsaum. Da durch die erste Änderung lediglich die Bebauung in zweiter Reihe konkretisiert wird und der ursprüngliche Plan mit der Festsetzung von Baugrenzen erhalten bleibt sind hier keine Beeinträchtigungen oder Gefährdungen zu erwarten. Wiederholt bezogene Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Baumhöhlen, Horste) können in den südlich liegenden Biotoptypen (Gehölzgürtel, Kleingewässer, Krautsäume etc.) vorhanden sein. Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang jedoch weiterhin erfüllt. Ein Eingriff in diese Strukturen ist daher zu vermeiden und wird durch die B-Planänderung auch nicht begründet. 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.

Auswirkungen auf den Boden

Durch die Bebauungsplanveränderung erfolgt keine Ausweitung von Flächen gegenüber dem bereits im Bebauungsplan Nr. 115 festgesetzten Plangebietes. Der vorhandene Bauteppich wird durch die Planung verfeinert, wodurch sich die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke nicht verändert. Es wird lediglich eine

verträgliche Nahverdichtung geschaffen. Beeinträchtigungen oder Gefährdungen entstehen deswegen 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. 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. 115 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, historische Gestaltung zu ermöglichen. Bestehende Bebauungen können so in ihrer bisherigen Form erhalten bleiben. Zukünftigen 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 die gemeindliche Straße „Umländerwiek rechts“. Das Plangebiet ist über die Straße Splitting rechts an die K 108 und L 51 angebunden.

ÖPNV

In direkter Nähe zum Planungsgebiet befindet sich die Bushaltestelle Umländerwiek-Michaelisplatz. Von hier fahren die Linien 610 / 970, 610 / 980, 612 / 971 und 612 / 97. Diese verkehren zw. Oben- und Untenende sowie zw. Papenburg und Spahnharrenstätte und zw. Papenburg und Werlte.

Südlich des Gebietes befindet sich die Bushaltestelle „Umländerwiek“. Hier fahren neben den bereits genannten Linien zusätzlich die Linien 600 und 602, welche zw. Papenburg, Ihrhove und Leer und zw. Völlnerfehn und Leer verkehren.

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 Umländerwiek gewährleistet werden. Hierzu ergehen 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 die Regenwasserkanalisation 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. 115 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 hierzu eine Begrenzung der Gebäudelänge in Kombination mit Abstandsregelungen an den Kanälen 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.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind verschiedene Belange angeführt worden.

Belange, die sich mit Tiefbauarbeiten beschäftigen, wurden zur Kenntnis genommen. Da auf die Planung selbst nämlich keine unmittelbaren Baumaßnahmen folgt, da es sich um eine Angebotsplanung handelt, sind die damit zusammenhängenden Tiefbauarbeiten bei einer Ausführungsplanung zu beachten und mit den jeweiligen Fachbehörden abzustimmen. Die Stellungnahme hat somit keine Auswirkung auf die hier vorliegende Planung.

Es hat sich zudem auf seitens des niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege keine Anhaltspunkte für archäologische Fundstellen im Plangebiet ergeben, weshalb auch hier die vorliegende Planung nicht beeinflusst wird.

Weitere Belange, die sich im Verlauf der frühzeitigen Beteiligung ergeben haben, betreffen den Städtebau und den Naturschutz.

Städtebaulich wurden die vorgetragenen Belange in die Planung inhaltlich integriert und durch jeweilige Verweise und Klarstellungen ergänzt. Die Planung beeinträchtigt die Belange des Naturschutzes nicht.

7. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 2,82 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/I 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 01.10.25 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 115 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