

Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 04.12.2024 bis 20.12.2024 wurden folgende private Stellungnahmen mit Anmerkungen abgegeben.

Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB	Abwägung
1. Private Einwendung 1: Schreiben vom 16.12.2024	
Als Eigentümer des Flurstücks ■ und von ■ Einheiten des Wohn- und Geschäftshauses ■ möchte ich wie folgt Stellung nehmen. Meine Stellungnahme bezieht sich gebündelt sowohl auf den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan 282 wie auch auf das geplante Vorhaben, soweit bekannt.	Die private Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.
Grundsätzlich wird die zentrumsnahe Hinterlandentwicklung sehr begrüßt. Planerisch überzeugt aber die räumliche Abgrenzung des Baugebietes und die verkehrliche Erschließung lediglich über die Hermann-Lange-Straße nicht.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Der Raum zwischen Nyblatt, Carree und Bunte wird nicht aktiv aufgegriffen, sondern erhält einen Hinterhofcharakter mit Parkplätzen und projektiertem Parkhaus. Bei dem verbleibenden Grünstreifen mit noch hohen Bäumen handelt es sich ausgerechnet um die Restflächen einer alten Siedlungsstruktur (201/1-4) für die kein Baurecht vorgesehen ist und auch keine verkehrliche Nutzung für Fußgänger und Fahrradfahrer geplant ist. Fußgänger und Fahrradfahrer müssen den Umweg über Hermann-Lange Straße und Hauptkanal nehmen. Sie können nicht den viel kürzeren direkten Weg ins Zentrum (Krankenhaus, Kirche) nutzen.	Auf den beschriebenen Flurstücken befindet sich ein Gehölzbestand und daher werden diese nicht in die Planung einbezogen. Das Konzept wurde so überarbeitet, dass eine Wegeverbindung in Richtung des „Carré“ vorgesehen wird. Allerdings befindet sich zwischen dem „Carré“ und dem Plangebiet noch ein Flurstück, welches nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.
Vorschlagen möchte ich deshalb die Flurstücke 201/1-4 in die Planung mit einzubeziehen und auch Baurecht vorzusehen. Auch gebe ich zu Bedenken, ob es nicht sinnvoller ist, das Parkhaus an die Stichstraße zu Nyblatt zu legen, anstatt es direkt hinter die Bebauung am Hauptkanal zu platzieren.	Der Anregung zur Einbeziehung der beschriebenen Grundstücke wird aus o.g. Gründen nicht gefolgt. Auch der Anregung zur Versetzung des Parkhauses an die nördlich an das Plangebiet angrenzende Stichstraße wird nicht gefolgt. Die Stellplätze dienen insbesondere auch dem im Plangebiet bestehenden Gewerbebetrieb an der Straße „Hauptkanal links“. Dementsprechend ist die zentrale Lage des Parkhauses aus städtebaulichen Erwägungen sinnvoll.
Bei der Projektentwicklung des Wohn- und Geschäftshauses Hauptkanal links 85 hat es sehr lange Konflikte über die Bauhöhe (2 Vollgeschosse)	Dies betrifft das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht.

Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB	Abwägung
und die Baugrenzen nach hinten gegeben. Bei dem Baukörper musste sogar eine Durchfahrt konstruiert werden, um den hinteren Bereich für Parkplätze nutzen zu können. Baumöglichkeiten gab es im hinteren Bereich nicht, obwohl in der direkten Nachbarschaft eine Bebauung vorhanden war! Nunmehr überrascht schon, dass bei dem BPlan 282 direkt angrenzend eine GRZ von 1.0, eine GFZ von 3.0 mit 4 Vollgeschossen und einer Bauhöhe von 19 Metern vorgesehen ist (In anderen Bereichen des BPlan 282 ist lediglich eine Bauhöhe von 15 Metern geplant). Etwas weiter entfernt ist aber sogar eine Bebauung mit 7 Vollgeschossen vorgesehen. Auch dies entspricht überhaupt nicht der ortsüblichen Bebauung. Gegen beide Festlegungen möchte ich Einspruch erheben, da diese Art der Bebauung nicht dem Charakter der Stadt entspricht und es keine Notwendigkeit gibt, dass durch eine solch hohe Einzelbebauung die umliegenden Grundstücke einsehbar und negativ betroffen werden. Eine Begrenzung auf 2 Vollgeschosse erscheint mir ausreichend zu sein, um einerseits den Verdichtungswünschen zu entsprechen und andererseits aber auch zu negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu vermeiden. In der Hoffnung, dass diese Eingaben Berücksichtigung finden, verleihe ich mit freundlichen Grüßen.	Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Gebäudehöhen festgesetzt.
2. Private Einwendung 2: Schreiben vom 17.12.2024	

Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB	Abwägung
Stellungnahme zur 125. Änderung des Flächennutzungsplans Baufeld MU 1 Gebäude 2 (Winkelbau) soll direkt an der Hermann-Lange-Straße stehen und darf 3 Voll- und Staffelgeschoss haben mit max. Gebäudehöhe von 18,5 m. Unsere Stellungnahme hierzu: - Gebäudehöhe muss sich an unseren Neubauten ■-Straße Nr. ■ orientieren, also max. 11,50 m (2 Voll- plus Staffelgeschoss möglich). - Vom Hauptkanal weg müssen die Gebäude in der Wohnstraße Hermann-Lange-Straße kleiner werden (Straßenbild wird sonst gestört) - Durch die höheren Bauten (das höchste Gebäude soll 8 Vollgeschosse und eine max. Höhe von 27,5 m haben) können auch rückwärtige Ruhezonen ungehindert eingesehen werden, hieraus resultieren Wertminderung für die Grundstücke und weniger Wohnqualität - Höhere Verdichtung führt zu höheren Immissionen und mehr Verkehr Sollte der Bebauungsplan so rechtskräftig werden, muss die maximale Gebäudehöhe von 21,5 m auch für Gebäude im hinteren Bereich der Hermann-Lange-Straße zulässig sein, die ebenso direkt an der Straße stehen. Hier denken wir auch an unseren Ihnen vorliegenden Bauantrag für die ■ Wir bitten um Rückmeldung zu dieser Stellungnahme.	Die private Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Gebäudehöhen festgesetzt. Die durchgeführte Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Fazit, dass das geplante Wohnquartier aus verkehrlicher Sicht gut in die vorhandene Infrastruktur eingebunden werden kann. Aufgrund der Festlegung urbaner Gebiete ist nicht von erheblichen zusätzlichen Schallemissionen auszugehen. Dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.
3. Einwendung 4: Schreiben vom 18.12.2024	
Als Miteigentümer des Wohn- und Geschäftshauses möchten wir Stellung beziehen zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan 282 sowie die Beantwortung von Fragen zum geplanten Vorhaben insgesamt erbitten.	Die private Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.

Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB	Abwägung
Die Umwidmung des derzeit noch durch die Fa. Bunte genutzten Areals in Wohnbauten findet unsere grundsätzliche Zustimmung. Allerdings möchten wir gegen das Vorhaben die nachfolgenden Einwände vortragen. 1. Die Schaffung von 200 Wohnungen im geplanten Bereich als Wohnquartier ist aus unserer Sicht zu umfangreich. Wenn man bedenkt, dass im Schnitt je Wohnung 3 Personen zu rechnen ist, kommt man schon auf 600 dort Wohnende. Bei gerechnet einem Besucher pro Tag auf 50 % der Wohnungen kämen 100 weitere Personen hinzu. Dieses könnte zu einer Überbelegung führen (S. 7 ihrer Planungsinhalte). 2. Es soll ortsbildtypischer Wohnraum geschaffen werden. Wenn man sich die umliegenden Wohngebäude anschaut, so ist die Regelbebauung mit 2 Vollgeschossen und einem Staffel- bzw. Dachgeschoss durchgeführt. Bis auf die von Ihnen vorgesehenen Reihenhäuser sind alle anderen Bauten mit 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss geplant, eines davon sogar mit 8 Vollgeschossen, was in keiner Weise der umliegenden Bebauung entspricht. (S 38). Auch wären hier die umliegenden Grundstücke von oben einsehbar und es würden möglicherweise Persönlichkeitsrechte der dortigen Bewohner beeinträchtigt. Wenn man die Bebauung, wie in der näheren Umgebung bereits vorhanden, wählen würde, also auf jeweils ein Geschoss verzichten und auch das geplante „Hochhaus“ von vorgesehenen 29 m Höhe auf das entsprechende „Höhenmaß“ bringen würde wäre sicherlich schon ein Großteil des ersten Einwands entkräftet. 3. Im südlichen Bereich des Grundstücks ist ein Parkhaus geplant. Im oberen Bereich können geschätzt 60 – 70 Fahrzeuge untergebracht werden, im unteren Bereich weiter 50 – 60 Fahrzeuge. Direkt an der Südseite desgeplanten Parkhauses sind weitere Einstellplätze vorgesehen für ca. 20 – 25 Einstellmöglichkeiten. (S. 9) Wenn man sich den Konzeptentwurf ansieht, sind für die Bewohner der Häuser Stellplätze direkt an den Gebäuden vorgesehen, so	Zu 1: Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Papenburg und grenzt in nahezu alle Richtungen an bestehende Bebauung (Wohnen und Gewerbe) an, und würde diese entsprechend fortführen. Es handelt sich bei den Planungen entsprechend um eine übliche zentrumsnahe Bebauung. Darüber hinaus wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, mit dem Fazit, dass das geplante urbane Quartier aus verkehrlicher Sicht gut in die vorhandene Infrastruktur eingebunden werden kann. Zu 2: Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Gebäudehöhen festgesetzt. Zu 3: Das Parkhaus ist Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Der Flächennutzungsplan ermöglicht grundsätzlich die Errichtung des Parkhauses. Eine maximale Anzahl von Stellplätzen, die Aufteilung der Stellplätze und die Zugänglichkeit sind nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans. Nach den aktuellen Planungen sind die Stellplätze u.a. für die Mitarbeiter der Firma Bunte, welche auch aktuell bereits über die Hermann-Lange-

Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB	Abwägung
dass davon auszugehen ist, dass dieses Parkdeck für die Öffentlichkeit vorgesehen ist. Für das Parkdeck ist allerdings nur eine Zufahrt / Abfahrt von der Hermann-Lange-Straße vorgesehen, so dass hier mit einem hohen Verkehrsaufkommen und entsprechenden Staus gerade morgens, mittags und in den Nachmittagsstunden zu rechnen ist – die Hermann-Lange-Straße ist Zuwegung zur Grundschule Kirchschule und zur BBS. Dieses Verkehrsaufkommen wird der sich anschließende Kreisverkehr am Hauptkanal, der schon jetzt zu den angegebenen Zeiten ziemlich überlastet ist, nicht aufnehmen können. Hier rechnen wir mit starken verkehrlichen Belastungen und auch mit entsprechender Lärmbelastung und Abgasemissionen (S. 29) – die Hermann-Lange-Straße ist aus unserer Sicht weder geeignet noch in der Lage, dieses Problem aufzunehmen, geschweige denn geeignet zu lösen. Außerdem können hier Parkplatzsuchende, die am Hauptkanal nur mit einer Parkscheibe begrenzt parken dürfen, angelockt werden, um kostenlos für längere Zeit ihre Fahrzeuge im Parkhaus abzustellen. 4. Die Planung von Kleingewerbe ist zu unbestimmt – was ist geplant? Soll es sich hierbei z. B. um kleinere gastronomische Betriebe handeln, so wäre mit einem weiteren erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen (Probleme s.o.).	Straße den Parkplatz gegenüber der Werkstatt nutzen. Die restlichen Parkplätze sind für die Anwohner geplant. Ggf. wird es einen geringen Anteil an fest anmietbaren Stellplätzen für Externe geben. Die durchgeführte Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Fazit: <i>„Die Analyse der aktuellen Verkehrssituation sowie die darauf basierende Prognose zeigen, dass das neue Quartier nur geringe Auswirkungen auf die vorhandenen Knotenpunkte und Zufahrtsstraßen hat. Die Neuverkehre verteilen sich über zwei Erschließungspunkte und führen nur zu leichten Zuwächsen im Verkehrsaufkommen. Auch die zeitliche Verteilung der zusätzlichen Fahrten zeigt eine Entzerrung über den Tagesverlauf hinweg, wodurch die Spitzenstundenbelastungen nur geringfügig beeinflusst werden.“</i> <i>Die Bewertung der Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte zeigt, dass die Verkehrsqualität auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsbelastung durch das neue Wohnquartier weitgehend erhalten bleibt. Die bereits heute belastete Verkehrssituation am Knotenpunkt Hermann-Lange-Straße/ Hauptkanal Links/ Russelstraße wird durch die geplante Bebauung nicht weiter verschärft. Wesentliche Engpässe oder eine Zunahme von Rückstaus im Vergleich zum Bestand sind nicht zu erwarten. Insgesamt zeigt die Verkehrsuntersuchung, dass das geplante Wohnquartier aus verkehrlicher Sicht gut in die vorhandene Infrastruktur eingebunden werden kann. Negative Auswirkungen auf den Verkehrsablauf sind nicht zu erwarten. Eine verkehrliche Erschließung des Quartiers ist damit uneingeschränkt realisierbar.</i> <i>Weitere Maßnahmen im Straßenraum sind derzeit nicht erforderlich.“</i> Es wird keinen kostenlosen Zugang für jedermann zum Parkhaus geben. Zu 4: Dies ist grundsätzlich möglich. In der durchgeführten Verkehrsuntersuchung wurden auch die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen gewerblichen Flächen berücksichtigt. Zu 5. Mit dem neuen § 32a NBauO wird die Pflicht zur Installation von Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf alle Gebäude ausgeweitet, die eine

Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB	Abwägung
5. Dem Hinweis zur Nutzung erneuerbaren Energien können wir uns voll anschließen (S. 29 – Ausrichtung der Dachflächen nach Süden). Liegt hierzu eine Untersuchung vor, inwieweit mit einer möglichen Blendwirkung der PV-Platten zu rechnen ist (beispielsweise Errichtung einer PV-Anlage über der Abstellfläche von PKW auf dem oberen Parkdeck des geplanten Parkhauses) für Bewohner unseres Hauses, die den Blick lediglich nach Norden haben? Außerdem vermissen wir Hinweise zur gemeinsamen Vorgehensweise zur Gewinnung regenerativer Energien mit der von der Stadt Papenburg geplanten Energiegenossenschaft als Gesamtkonzept. In der Hoffnung, dass unsere Fragen beantwortet werden und unsere Einwände Berücksichtigung finden, verbleiben wir mit freundlichen Grüßen.	Dachfläche von mindestens 50m² besitzen und ab Januar 2025 errichtet werden (vgl. § 32a Abs. 1). Der Schutz der umliegenden Anwohner vor Blendung wird beachtet. Eine Blendwirkung, die über das übliche Maß innerhalb bebauter Gebiete erheblich hinausgeht, ist nicht zu erwarten.
4. Einwendung 5: Schreiben vom 27.12.2024	
Stellungnahme zum Flächennutzungsplan 125 Baufeld MU 1 Gebäude 2 (Winkelbau) soll direkt an der Hermann-Lange-Straße stehen und darf 3 Voll- und Staffelgeschoss haben mit max. Gebäudehöhe von 18,5 m. <u>Unsere Stellungnahme hierzu:</u> Sollte der Bebauungsplan so rechtskräftig werden, muss diese maximale Gebäudehöhe von 18,5 m bzw. 21,5 m auch für die Gebäude im hinteren Bereich der Hermann-Lange-Straße zulässig sein, die ebenso direkt an der Straße stehen.	Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Gebäudehöhen festgesetzt. Dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung.

Mit Schreiben vom 29.11.2024 hat die Stadt Papenburg die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der obigen Planung unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht:

lfd. Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
1.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)	05.12.2024
2.	Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	09.12.2024
3.	TenneT Fremdplanung ZN	03.12.2024
4.	IHK für Ostfriesland und Papenburg	12.12.2024
5.	Vodafone GmbH	20.12.2024
6.	Wasserverband Hümmling	04.12.2024

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
1. Landkreis Emsland: Schreiben vom 19.12.2024	
Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: <u>Städtebau</u> Als Ziel der Planung wird in der Begründung die „Schaffung eines modernen und energieeffizienten Wohnquartiers mit rund 200 Wohnungen“ genannt. Dies wird in Ziffer 4.2 noch konkretisiert: „Mit dem neuen Quartier soll zentrumsnah attraktiver ortsbildtypischer Wohnraum für verschiedene Gruppen der Gesellschaft geschaffen werden.“ Diese Zielsetzung verbunden mit den im städtebaulichen Konzept erläuterten Nutzungen würde die Darstellung einer Wohnbaufläche gem. 8 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) erwarten lassen. Die Darstellung einer gemischten Nutzung ist nicht geeignet, die gewollte attraktive Wohnnutzung im nachfolgenden Bebauungsplan festzusetzen und damit auf Dauer zu sichern, wenn sich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ansiedeln wollen.	<u>Städtebau</u> Die beschriebene Planung verfolgt unter anderem das übergeordnete Ziel, innerhalb des Plangeltungsbereiches eine Durchmischung von Wohnen und gewerblichen Einheiten, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zu ermöglichen. Um in diesem Zusammenhang den Weg für eine flexible und möglichst standortgerechte städtebauliche Entwicklung zu eröffnen. Da darüber hinaus die städtebaulichen Anforderungen an eine verdichtete Bauweise und die angestrebte Urbanität insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung über die in § 17 BauNVO verankerten Obergrenzen eines Allgemeinen Wohngebietes hinausgehen, wird die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) und damit die Darstellung von gemischten Bauflächen erforderlich. Die gemäß § 6a BauNVO neben den vorgenannten allgemein zulässigen Nutzungsarten weiterhin zulässige Nutzungsart der sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, ist zur Stärkung des urbanen Gebietscharakters ebenfalls erwünscht. Die Ergänzungen f) und g) werden mit in den Umweltbericht aufgenommen und behandelt.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
Im BauGB wurden in der Fassung vom 01.01.2024 die zu prüfenden Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 f) und g) ergänzt. Dies ist bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Naturschutz und Forsten <u>Naturschutzfachliche Belange:</u> Durch die sind naturschutzrechtlich geschützte Bereiche gemäß Bauleitplanung §§ 23, 26, 27, 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 Abs. 1 Nieders. Naturschutzgesetz (NNatSchG) und § 32 BNatSchG oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. 8 24 Abs. 2 NNatSchG nicht betroffen. Im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatzes nach § 13 BNatSchG gilt es vorrangig, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden. Die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist für den Vorhabenträger verpflichtend. Die Bauleitplanung ist daher grundsätzlich an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen, um vorhandene Grünstrukturen wie Waldflächen, Baumreihen oder Baumgruppen, Gehölzinseln, Feldhecken, Staudenfluren, Ruderalflächen oder Gewässer zu sichern, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. In diesem Fall ist das Augenmerk auf den Baumbestand entlang der Hermann-Lange Straße, den Gehölzbestand zwischen den Flurstücken 187/63 (Haus- Nr. 5) und 199/30 und auf die Heckenstrukturen an den Kfz-Einstellplätzen zu richten. Der Baumbestand entlang der Hermann-Lange-Straße fällt vermutlich unter die Baumschutzsatzung der Stadt Papenburg, sodass im Falle einer unabwendbaren Beseitigung eine Kompensation über die Vorgaben der Satzung erfolgen wird. Für die o.g. Bauleitplanung ist eine Umweltplanung durchzuführen. Die entsprechenden Daten Erhebungen und Kartierungen sind beizubringen. Als Anforderung an die Umweltplanung ist die Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter und eine Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorkommenden und unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Biotoptypen (Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften) zu betrachten.	Naturschutz und Forsten Naturschutzfachliche Belange Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, soweit möglich, zu berücksichtigen. Es wurde eine entsprechende Biotoptypenkartierung vorgenommen. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Seite 9 von 22

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
Vorgaben des Artenschutzes nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und 31. Juli vorgenommen werden. Eine fachkundige Prüfung auf geschützte Arten und deren Brut- und Lebensstätten ist jedoch auch vor dem 01. März und nach dem 31. Juli erforderlich. Ein Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen gehölzbewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend dürfen die Gehölze nur dann geschlagen werden, wenn es bautechnisch zwingend notwendig ist. • Ergeben sich vor und während der jeweiligen Umsetzungsphasen Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten inkl. Entwicklungsstadien (Eier, Küken, Jung- und/oder Alttiere) und deren Brut- und Lebensstätten (Nester, Gelege, Bruthöhlen, Nische, etc.), ist zwecks weiterer Vorgehensweise eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu suchen. Wasserwirtschaft Für die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers ist eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung durchzuführen. Die hieraus resultierenden wasserwirtschaftlichen Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung für den Bebauungsplan sind mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt (Untere Wasserbehörde), abzustimmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Im Einzelfall kann es notwendig sein, wasserrechtliche Verfahren bis zur Entscheidungsreife voranzubringen, bevor die Bauleitplanung verabschiedet werden kann. Die Einflüsse auf den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildungsrate, Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses, Auswirkung auf die Wasserqualität etc.) sind auf Grundlage wasserwirtschaftlicher Voruntersuchungen in der Umweltprüfung zu bewerten. Die Versickerungseignung des Untergrundes ist durch geeignete Methoden (z. B. Feldmethoden, Bodengutachten) und die schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers durch einen hydraulischen Nachweis zu belegen.	Wasserwirtschaft Es wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland erarbeitet. Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine Versickerungsuntersuchung wurde durchgeführt. Der Untergrund ist nur bedingt für die Versickerung geeignet. Die wasserwirtschaftliche Vorplanung sieht deshalb eine Regenrückhaltung mit Einleitung in die Vorflut vor. Die bedingten Versickerungsmöglichkeiten sollen genutzt werden,

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
Abfall und Bodenschutz Aufgrund der Nutzung als Werkstatt und Betriebsgeländes wurde seitens des Eigentümers vor Aufstellung des Bebauungsplanes bereits Kontakt zum Fachbereich Umwelt, untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, aufgenommen. Als Grundlage für die abfall- und bodenschutzrechtliche Bewertung des Betriebsgeländes wurde im Verlauf der Gespräche folgende Unterlage vorgelegt: Bericht Orientierende Untersuchung Betriebsgelände Fa. Bunte, Hauptkanal links 88, Papenburg, Projekt: 6034-2022, Büro für Geowissenschaften M & O GbR, 27.02.2023 Der eingebundene Sachverständige kommt zu folgender Bewertung: <i>„Die durchgeführten Boden- und Bodenluftuntersuchungen ergeben keine Hinweise auf großflächige Schadstoffanreicherungen im Boden des Betriebsgeländes an der Straße Hauptkanal links 88 in Papenburg. Die geringen MKW- und PAK-Belastungen im Boden und die Nachweise von LHKW und BTEX in der Bodenluft zeigen aber, dass punktuell vorliegende Gefährdungen durch Schadstoffbelastungen nicht generell auszuschließen sind.“</i> Nach § 6 Niedersächsisches Bodenschutzgesetz ist der Landkreis Emsland verpflichtet, auf Grundlage des Liegenschaftskatasters ein Verzeichnis der altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte), das insbesondere Informationen über Lage und Zustand der Flächen, Art und Maß von Beeinträchtigungen, die geplanten und ausgeführten Maßnahmen sowie die Überwachungsergebnisse enthält, zu führen. Infolgedessen wurde das Betriebsgrundstück im Altlastenverzeichnis mit der Anlagen-Nr. 454 041 5 030 0044 registriert. Nach Prüfung des Berichtes zu Orientierenden Untersuchungen kann der Bewertung des Sachverständigen, dass auf dem Grundstück keine auf die ehemalige Nutzung zurückzuführenden relevanten Verunreinigungen im Untergrund verblieben sind, zugestimmt werden. Damit kann die Einstufung des Grundstückes als altlastenverdächtige Fläche bzw. Altlast im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) unter Berücksichtigung folgender Anmerkungen und Hinweise bei der Erschließung der Grundstücke für die beabsichtigte Nutzung entfallen.	um das Volumen des rückzuhaltenden Oberflächenwassers zu reduzieren. Abfall und Bodenschutz Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
• Gemäß dem Bericht zu orientierenden Untersuchungen können kleinräumige schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden. Sollten sich bei Bodeneingriffen organoleptisch (geruchliche/visuelle) Hinweise ergeben, wird das Erfordernis gesehen, weitere Arbeiten mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt (untere Abfall- und Bodenschutzbehörde), unter Einbindung eines geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen (Sachverständiger im Sinne des § 18 BBodSchG oder eine Person mit vergleichbarer Sachkunde) abzustimmen. • In Bezug auf den Rückbau vorhandener Gebäude wird darauf hingewiesen, dass Abfälle ordnungsgemäß in und sachgerecht gemäß den rechtlichen Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des BBodSchG zu entsorgen sind. Bezug auf den Umgang mit Bodenaushüben sowie ggf. eingesetzter mineralischer Ersatzbaustoffe (MEB) wird auf die seit dem 01.08.2023 neu eingeführte Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie novellierte Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hingewiesen. Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird aufgrund der Art der vormaligen Nutzung sowie des Umfanges das Erfordernis gesehen, einen geeigneten Sachverständigen (s. o) in die weitere a) Planung und Ausführung der Leistungen zu a) Rückbau der vorhandenen Bausubstanz (u. a. Gebäudeschadstoffkataster, Getrenntsammlung der Abfälle) b) Erdarbeiten (u. a. abfallrechtliche Deklaration der Bodenaushübe) einzubinden. (Merkblätter zu Abfallrecht und Bodenschutz sind zu finden unter: https://openkreishaus.emsland.de/dienstleistungen/-/egov-bis-detail/dienstleistung/52?50/show) • Eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen. • Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sind aufgrund der Vornutzung nur zulässig, wenn dieses Was-	

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
ser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist. • Von Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser wird aufgrund der Vornutzung abgeraten. Die Trinkwasserversorgung sollte nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen. Aufgrund der o. g. Sachverhalte bedarf es nach derzeitigen Erkenntnissen keiner Kennzeichnung der im Altlastenverzeichnis registrierten Fläche im Bebauungsplan als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastetes Gebiet. Immissionsschutz Im weiteren Verfahren sind die auf das o. g. Vorhaben einwirkenden Lärmimmissionen der umliegenden Gewerbebetriebe sachverständig zu beurteilen. Brandschutz Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn Folgendes in die Planunterlagen aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet wird: • Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 1600 l/min. (96 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löszeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.	Immissionsschutz Eine entsprechende schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Brandschutz Die Ausführungen sind bereits in den Unterlagen enthalten und werden lediglich hinsichtlich des geforderten Löschwasserbedarfes angepasst.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
• Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde - oder Ortsbrandmeister festzulegen. • Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß 88 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) für jedes Gebäude herzustellen. • Sämtliche erste und zweite Rettungswege müssen ungehindert für die Feuerwehr erreichbar sein. • Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.	
2. DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG; Schreiben vom 03.12.2024	
Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. Beschreibung der Örtlichkeit: Papenburg, Hermann-Lange Str. Im Auftrag von Avacon Netz GmbH	Die Stellungnahme der DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG wird zur Kenntnis genommen.
3. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie: Schreiben vom 12.12.2024	
Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen folgende Anregungen vorgetragen: Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertätig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.	Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden. Allerdings sollte dieser wie unten geändert werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscheiben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel.: 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die 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 Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.	Die aktuell bereits enthaltenen Ausführungen werden wie gefordert angepasst.
4. EWE Netz GmbH: Schreiben vom 05.12.2024	
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten 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	Die Stellungnahme der EWE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet. Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden entsprechend in die Unterlagen aufgenommen.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz. Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebietserschliessung	Die Ausführungen werden entsprechend in die Unterlagen (Kapitel 6.3.7) aufgenommen und durch den Vorhabenträger beachtet. In der Begründung wird auf die frühzeitige Einbindung der EWE hingewiesen (Kapitel 6.3.5). Dies wird zur Kenntnis genommen. Die EWE Netz GmbH wird auch im weiteren Verfahren beteiligt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird sich hierüber frühzeitig vor Baubeginn über den Leitungs- und Anlagenbestand informieren.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene abrufen	
5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Schreiben vom 11.12.2024	
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001). In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend be-	Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet. Hinweise Dies wird zur Kenntnis genommen. Der NIBIS-Kartenserver findet bereits ausreichend Berücksichtigung im Rahmen des Umweltberichtes. Dies wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
rücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	
6. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN): Schreiben vom 03.12.2024	
Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegluftebilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftebildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen. Hinweis Eine Kriegsluftebildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.	Die Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt. Es wurde eine Luftbildauswertung in Bezug auf Abwurfkampfmittel durchgeführt. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Die Bodensicht ist durch Schattenwurf von Gebäuden und Vegetation vereinzelt beeinträchtigt. Zusätzlich wird noch ein Hinweis in Bezug auf Kampfmittelfunde in die Unterlagen aufgenommen. Hinweis Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt. Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen207479.html.	
7. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr: Schreiben vom 03.12.2024	
Vorgesehen ist die 125. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 282 „Hauptkanal / Hermann-Lange-Straße“ der Stadt Papenburg im Parallelverfahren. Das Plangebiet befindet sich ca. 240 m östlich des Verlaufs der B70 („Kirchstraße“) sowie unmittelbar nördlich der Stadtstraße „Hauptkanal links“. Geplant ist die Schaffung eines Wohnquartiers mit rund 200 Wohneinheiten. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Stadtstraße „Hauptkanal links“. Diese hat über die Stadtstraße „Rathausstraße“ Anschluss an die B70. In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken unter Aufnahme des folgenden Hinweises in den Bebauungsplanentwurf. • „Von der Bundesstraße 70 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die vorhandenen geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.“	Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet. Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird entsprechend in die Unterlagen aufgenommen.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
8. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN): Schreiben vom 12.12.2024	
Am 02.12.2024 sandten Sie uns per E-Mail die Benachrichtigung zur Beteiligung zu dem im Betreff genannten Vorhaben mit der Bitte um Stellungnahme. Nachfolgend erhalten Sie die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) der Betriebsstelle Meppen (Geschäftsbereich 3: Wasserwirtschaft) zu dem o. g. Vorhaben als Träger öffentlicher Belange. Darstellung des Sachverhalts In der Stadt Papenburg im Bereich westlich der Hermann-Lange-Straße und nördlich des Hauptkanals ist die 125. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 282 „Hauptkanal / Hermann-Lange Straße“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Ziel ist die Schaffung eines modernen und energieeffizienten Wohnquartieres mit rund 200 Wohneinheiten im Bereich des ehemaligen Werkstattareals der Firma JOHANN BUNTE Bauunternehmung SE & Co. KG. Die bisherigen Werkstatthallen und Nebenanlagen werden hierzu abgerissen. Die im südlichen Bereich liegenden Verwaltungsgebäude bleiben erhalten. Stellungnahme als Träger Öffentlicher Belange (TÖB) Geschäftsbereich 3: Wasserwirtschaft Anlagen, Grundstücke und Messstellen des NLWKN sind durch die Planungen nicht direkt betroffen. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) gemäß RdErl. d. MU vom 06.03.2018 – 23-62018 i. Verb. m. RdErl. d. MU v. 20.12.2023 – 21-62018/05-0001 zu § 29 NWG. Ich gehe davon aus, dass die wasserwirtschaftlichen Belange von der verfahrensführenden Stelle geprüft werden und der GLD ggf. beteiligt wird. Bei einer Beteiligung des GLD sind gem. Abschnitt 4 des vorgenannten RdErl. dem GLD die dafür erforderlichen Unterlagen mit einer ausführlichen Begründung der aus Sicht der beteiligten Stelle zu erwartenden wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zuzuleiten. (Zuständige Ansprechperson: Heidrun Lucas, Tel.	Die Stellungnahme des Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet. Geschäftsbereich 3: Wasserwirtschaft Dies wird zur Kenntnis genommen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Emsland wurde in die Planungen miteinbezogen.

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
05931/406-150, E-Mail: heidrun.lucas@nlwkn.niedersachsen.de und post-stelle.mep@nlwkn.niedersachsen.de). Hinweise Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für welches ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und das bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [HQ_{extrem}] über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden könnte. Bisherige Erkenntnisse aus den Klimamodellierungen prognostizieren eine Entwicklung, dass ein zukünftiges HQ100 dann in den Grenzen des jetzigen HQ_{extrem} liegen kann bzw. sehr wahrscheinlich liegen wird. Beim Hauptkanal handelt es sich um ein WRRL-Gewässer. Da es sich um ein ehemaliges Werkstattgelände handelt, sind Untersuchungen zu schädlichen Bodenveränderungen zum Nachweis der Altlastenfreiheit erforderlich. Von der Entscheidung/Abwägung erbitte ich eine Ausfertigung für unsere Akten.	Hinweise Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Überflutungsgebietes gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) 2. Zyklus 2016 - 2021 mit zu erwartenden signifikanten Schäden für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}). Da das Plangebiet allerdings überwiegend von Gezeiten beeinflusst ist, gelten die Regelungen bzw. Einschränkungen des § 78b Abs. 1 Nr. 1 und 2 WHG nicht. Nach Prüfung des Berichtes zu Orientierenden Untersuchungen wurde der Bewertung, dass auf dem Grundstück keine auf die ehemalige Nutzung zurückzuführenden relevanten Verunreinigungen im Untergrund verblieben sind, durch den Landkreis Emsland zugestimmt. Damit kann die Einstufung des Grundstückes als altlastenverdächtige Fläche bzw. Altlast im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan integrierten Anmerkungen und Hinweise (siehe Kapitel 6.9 der Begründung) bei der Erschließung der Grundstücke für die beabsichtigte Nutzung entfallen.
9. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt: Schreiben vom 12.12.2024	
Die Vorentwürfe zum Bebauungsplan Nr. 282 „Hauptkanal / Hermann-Lange-Straße“ und zur 125. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hauptkanal / Hermann-Lange-Straße“ habe ich zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Emden zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes bestehen gegen den Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken, wenn wie in der Begründung unter der Nr. 5.3 -> Immissionsschutz aufgeführt, im weiteren Verfahren eine gutachterlich differenzierte Betrachtung des Gewerbelärms erfolgt.	Die Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet. Es wurde ein entsprechendes Immissionsschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Unterlagen einfließen (siehe Kapitel 6.1 der Begründung).

Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
Eine abschließende Stellungnahme zum Planentwurf wird von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Emden mit Vorlage der gutachterlichen Lärmprognose für das Plangebiet erfolgen. Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt wird auch im weiteren Verfahren beteiligt.
10. Telekom Deutschland GmbH: Schreiben vom 11.12.2024	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung 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 per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH / Deutsche Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet. Die Ausführungen sind bereits Teil der Unterlagen.