

BEGRÜNDUNG

mit

UMWELTBERICHT

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 282

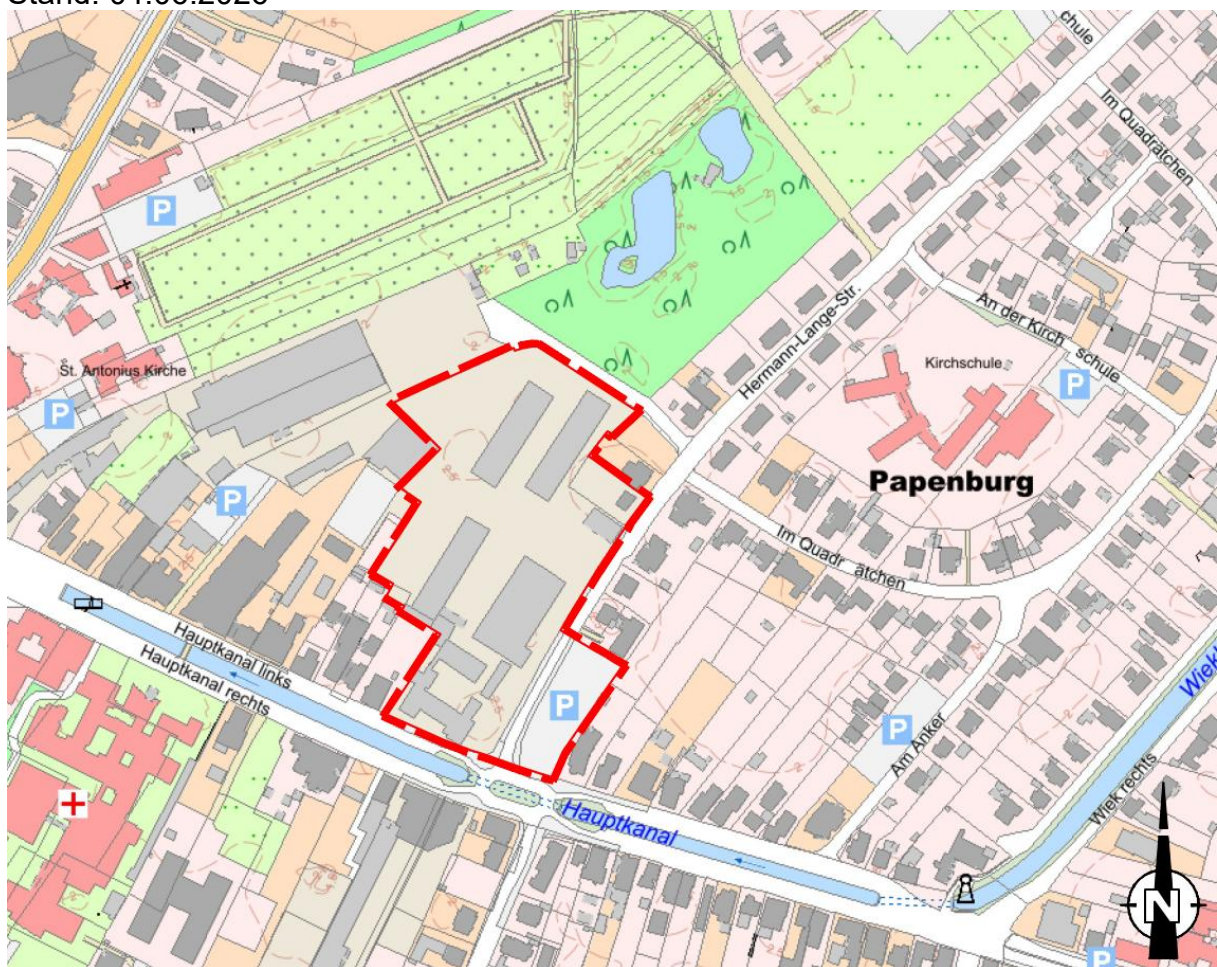
„HAUPTKANAL / HERMANN-LANGE-STRASSE“

einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3NBauO

STADT PAPENBURG

Landkreis Emsland

Stand: 04.06.2026



Übersichtskarte (unmaßstäblich, Geofachdaten NLSTBV 2024)

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I: BEGRÜNDUNG	7
1 ALLGEMEINES	7
2 PLANUNTERLAGE	7
3 LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	8
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	9
4.1 BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ	9
4.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP 2010)	9
4.3 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LRP 2001)	10
4.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	11
4.5 BEBAUUNGSPLÄNE	12
5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	12
5.1 PLANUNGSZIEL & -ANLASS SOWIE STANDORTBEGRÜNDUNG	12
5.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	12
5.3 AUFGABEN DES BEBAUUNGSPLANES	14
5.4 PLANERFORDERNIS / PLANINHALT	15
6 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	16
6.1 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES (EMISSIONEN / IMMISSIONEN)	16
6.1.1 Immissionen Gewerbelärm	16
6.1.2 Immissionen Straßen- und Verkehrslärm	16
6.1.3 Immissionen Geruch	17
6.2 BELANGE DES NATURSCHUTZES	17
6.3 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	21
6.3.1 Abfallentsorgung	21
6.3.2 Oberflächenentwässerung	22
6.3.3 Schmutzwasserentsorgung	22
6.3.4 Trinkwasserversorgung	23
6.3.5 Löschwasserversorgung, Brandschutz	23
6.3.6 Energieversorgung	24
6.3.7 Telekommunikation	24
6.3.8 (Vorhandene) Leitungen	24
6.4 BELANGE DER INFRASTRUKTUR	26
6.5 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	27
6.6 BELANGE DER ROHSTOFFSICHERUNG	27
6.7 BELANGE DES VERKEHRS	27
6.8 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES	28
6.9 BELANGE DES BODENSCHUTZES / ALTLASTEN	28
6.10 KAMPFMITTEL	30
6.11 BELANGE DES KLIMASCHUTZES	30
6.12 BELANGE DES EINZELHANDELS	32
7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 282 „HAUPTKANAL / HERMANN-LANGE-STRAÖE“	34

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	34
7.1.1 Ausschluss von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 Nr. 1 sowie § 6a BauNVO)	34
7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	36
7.2.1 Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)	36
7.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Vollgeschosse / Geschossflächenzahl / (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 20 BauNVO)	36
7.3 BAUWEISE (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I. V. M. § 22 BAUNVO)	37
7.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I. V. M. § 23 BAUNVO)	37
7.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I. V. M. §§ 12, 14, 19 BAUNVO)	37
7.6 FLÄCHEN FÜR DIE SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 7 BAUGB)	38
7.7 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)	38
7.8 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)	38
7.9 FESTSETZUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)	38
7.9.1 Gewerbelärm	38
7.9.2 Verkehrslärm	39
7.10 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 84 ABS. 3 NBAUO)	39
7.10.1 Einfriedungen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)	39
7.10.2 Gestaltung von Vorgärten (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)	39
8 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE IN DER PLANZEICHNUNG	40
8.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	40
1 Art der baulichen Nutzung	40
2 Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)	41
3 Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m., § 22 BauNVO)	41
4 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 19 BauNVO)	42
5 Flächen für die soziale Wohnraumförderung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)	42
6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	42
7 Festsetzungen zum Schallschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	42
8.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 84 ABS. 3 NBAUO)	43
1 Einfriedung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)	43
2 Gestaltung von Vorgärten (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)	43
8.3 HINWEISE	44
Baunutzungsverordnung	44
Nicht überbaute Grundstücksflächen	44
Solaranlagen auf Gründächern	44
Sichtdreiecke	44
Bodenfunde	44
Altlasten / Ablagerungen	44
Ablagerungen	45
Erkundungspflicht	45
Artenschutz	45
Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	46
Grundwasser	46
Gehölz- und Pflanzliste	46
Kampfmittelfunde	46
Versorgungsleitungen	47
Trinkwasserseitige Erschließung	47
TEIL II: UMWELTBERICHT	48
1 EINLEITUNG	48

1.A KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS	48
1.a.1 Angaben zum Standort	48
1.a.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen	48
1.a.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	49
1.B UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	49
1.b.1 Fachgesetze.....	49
1.b.2 Fachplanungen	49
2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2A BESTANDSAUFNAHME, 2B PROGNOSE, 2C MAßNAHMEN, 2D UND 2E ZUM BAUGB)	50
2.A BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES (BASISSZENARIO)	50
2.a.1 Schutzgut Tiere (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	50
2.a.2 Schutzgut Pflanzen / Biotope (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	50
2.a.3 Schutzgut Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	53
2.a.4 Schutzgut Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	54
2.a.5 Schutzgut Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	56
2.a.6 Schutzgut Klima/Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	59
2.a.7 Schutzgut Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	60
2.a.8 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	61
2.a.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	61
2.a.10 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	61
2.a.11 Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	62
2.a.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB).....	62
2.a.13 Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).....	63
2.a.14 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	63
2.a.15 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)	64
2.a.16 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	64
2.B PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (GEM. ANLAGE 1 ZIFF. 2B ZUM BAUGB)	64
2.b.1 Tiere, Pflanzen Biotoptypen und Biologische Vielfalt	67
2.b.2 Fläche und Boden	69
2.b.3 Wasser	70
2.b.4 Klima / Luft	71
2.b.5 Landschaft.....	72
2.b.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB)	73
2.b.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	74
2.b.8 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	74
2.b.9 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	75
2.b.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	75
2.b.11 Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	75
2.C MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND AUSGLEICH (GEM. ANLAGE 1 ZIFF. 2C ZUM BAUGB)	75
2.c.1 Tiere	75
2.c.2 Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation	76
2.c.3 Fläche und Boden	76
2.c.4 Wasser	78

2.c.5	Erfordernisse des Klimaschutzes.....	78
2.c.6	Landschaft.....	79
2.c.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	79
2.D	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN; GRÜNDE FÜR DIE GETROFFENE WAHL (GEM. ANLAGE 1 ZIFF. 2D ZUM BAUGB)	79
2.E	BESCHREIBUNG DER ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN, DIE AUFGRUND DER ANFÄLLIGKEIT DER NACH DEM BEBAUUNGSPLAN ZULÄSSIGEN VORHABEN FÜR SCHWERE UNFÄLLE ODER KATASTROPHEN ZU ERWARTEN SIND, AUF TIERE, PFLANZEN, BODEN, WASSER, LUFT, KLIMA, LANDSCHAFT, BIOLOGISCHE VIelfALT, NATURA 2000-GEBIETE, MENSCH, GESUNDHEIT, BEVÖLKERUNG, KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER (GEM. ANLAGE 1 ZIFF. 2E ZUM BAUGB)	79
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN (ANLAGE 1 ZIFF. 3 ZUM BAUGB)	79
3.A	BESCHREIBUNG VON TECHNISCHEM VERFAHREN UND SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG (ZIFF. 3A) ANLAGE 1 BAUGB)	79
3.B	BESCHREIBUNG DER MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	81
3.C	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	81
3.D	REFERENZLISTE DER QUELLEN	82
TEIL III:	ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN	85
1	ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN	85
2	ABWÄGUNGSERGEBNIS	85
3	VERFAHREN	85
 <u>TABELLENVERZEICHNIS:</u>		
Tabelle 1:	Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung.....	66
Tabelle 2:	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	67
Tabelle 3:	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	69
Tabelle 4:	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	70
Tabelle 5:	Auswirkungen auf Luft und Klima.....	71
Tabelle 6:	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	72
Tabelle 7:	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Geltungsbereich	73

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Luftbild zum Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 282 (unmaßstäblich, NIBIS Kartenserver, 15.01.2026).....	8
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (LK Emsland 2010)	10
Abbildung 3: Auszug aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg mit Darstellung des Änderungsbereiches (unmaßstäblich).....	11
Abbildung 4: Konzeptentwurf des geplanten Wohnquartieres (Eden Architekten GmbH 2026)	14
Abbildung 5: Lage der Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH	25
Abbildung 6: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Stadtmitte (Fortschreibung des Einzelhandelskonzept 2020 der Stadt Papenburg, CIMA. 2020 / 2021, S. 53)	32
Abbildung 7: COPERNICUS - Bodenversiegelung 2018; in %, unmaßstäblich (NIBIS Kartenserver 2026).....	53
Abbildung 8: Mittlere Versiegelung 2021 der Gemeinden in Niedersachsen, unmaßstäblich (NIBIS Kartenserver 2026)	54
Abbildung 9: Schutzgut Boden – Bodenkarte (NIBIS Kartenserver 2026).....	55
Abbildung 10: Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung (NIBIS Kartenserver 2026) ..	57
Abbildung 11: Grundwasserneubildung im Jahresmittel der Jahre 1991-2020 (NIBIS Kartenserver 2026).....	58
Abbildung 12: Umliegende Gewässerstrukturen (NLWKN 2026).....	59

Anlagen:

- Anlage 1 Wasserwirtschaftliche Vorplanung – Ingenieurbüro W. Grote, Papenburg – April 2026
inklusive
Orientierende Untersuchung Projekt: 6034-2022 – M&O Büro für Geowissenschaften, Spelle – Februar 2023
und
Versickerungsuntersuchung Projekt: 7721-2025 – M&O Büro für Geowissenschaften, Spelle – Mai 2025
- Anlage 2 Luftbildauswertung – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover – Juni 2026
- Anlage 3 Verkehrsuntersuchung B-Plan „Werkstattareal BUNTE“ – SHP Ingenieure, Hannover - Juli 2025
- Anlage 4.1 Schalltechnischer Bericht NR. LL18902.1/01– TÜV Nord, Lingen – Januar 2026
- Anlage 4.2 Stellungnahme zur geänderten Planung der Parkpalette Projekt-Nr. LL18902.1 – TÜV Nord, Lingen, Juni 2026
- Anlage 5 Biotoptypenkartierung – regionalplan & uvp - Planungsbüro Stelzer, Freren – Februar 2026
- Anlage 6 Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung / Offenlage zum Bebauungsplan Nr. 282, regionalplan & uvp - Planungsbüro Stelzer, Freren – Mai 2026

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1 ALLGEMEINES

In der Stadt Papenburg Kreuzungsbereich der Hermann-Lange-Straße und des Hauptkanals ist die 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 urbanen Quartiers mit einer niedrigen dreistelligen Anzahl an Wohneinheiten sowie von Flächen für andere Nutzungsarten (insb. gewerbliche Flächen) auf dem ehemaligen Werkstattareal der Firma JOHANN BUNTE Bauunternehmung SE & Co. KG. Die bisherigen Werkstatthallen und Nebenanlagen werden hierzu abgerissen.

Das geplante Quartier soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Dazu werden *urbane Gebiete* (MU) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO festgesetzt.

2 PLANUNTERLAGE

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1.000. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Stadt Papenburg, Gemarkung Papenburg, Flur 4. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Papenburg- zur Verfügung gestellt und wird dort unter der Antragsbuch Nr. L4 – 33/2024 geführt.

3 LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND



Abbildung 1: Luftbild zum Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 282 (unmaßstäblich, NIBIS Kartenserver, 15.01.2026)

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild der Abbildung 1 entnommen werden. Er umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha. Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Papenburg und ist derzeit durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Im Geltungsbereich befindet sich u.a. ein Bürogebäude sowie mehrere Lager- und Werkstatthallen mit den dazugehörigen Außenflächen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich auch ein Teil der Hermann-Lange-Str. sowie ein Parkplatz. Das Plangebiet grenzt im Norden an einen Wald, im Osten an ein Wohngebiet, im Süden an den Hauptkanal und die dazugehörigen Straßen sowie im Westen an einen größeren Gewerbebetrieb sowie an ein festgesetztes Kerngebiet.

Die Geländehöhen liegen ca. zwischen 2,00 und 2,50 m ü. NHN.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Im September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten. Der BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die Ziele des BRPH werden im Rahmen der Bauleitplanung wie folgt beachtet:

I. Allgemeines

I.1.1 (Z) Hochwasserrisikomanagement

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 (HQextrem). Da das Plangebiet allerdings überwiegend von Gezeiten beeinflusst ist, gelten die Regelungen bzw. Einschränkungen des § 78b Abs. 1 Nr. 1 und 2 WHG nicht.

I.2.1 (Z) Klimawandel und Klimaanpassung

Die Häufigkeit von Starkregenereignissen nimmt bedingt durch den Klimawandel zu, so dass der Vor-Ort-Versickerung sowie der Rückhaltung und geordneten Ableitung von Regenwasser eine zunehmende Bedeutung zukommt. Zur ordnungsgemäßen Entwässerung wird im Rahmen der weiteren Planungen ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

II. Schutz vor Hochwasser

II.1.2 (Z), II.1.3 (Z) Einzugsgebiet nach § 3 WHG

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Ems.

II.2.3 (Z) Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG. Das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Überschwemmungsgebiet befindet sich nordwestlich in einer Entfernung von über 3,80 km. Es handelt sich hierbei um das gesetzlich geschützte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Ems vom 1. Dezember 2004.

III. Schutz vor Meeresüberflutungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Küstengebietes und damit gleichzeitig auch in einem Überflutungsgebiet mit zu erwartenden signifikanten Schäden für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Das Plangebiet liegt in einem geschützten Bereich hinter Hochwasserschutzanlagen mit einem Wasserstand bei einem HQextrem von > 2-4 m.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland von 2010 liegt der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in einem Gebiet mit *Vorhandener Bebauung/Bauleitplanerisch gesichertem* Bereich (2.2 01). Südlich verläuft entlang des Hauptkanal ein *regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren, Wandern)* (3.10 08).

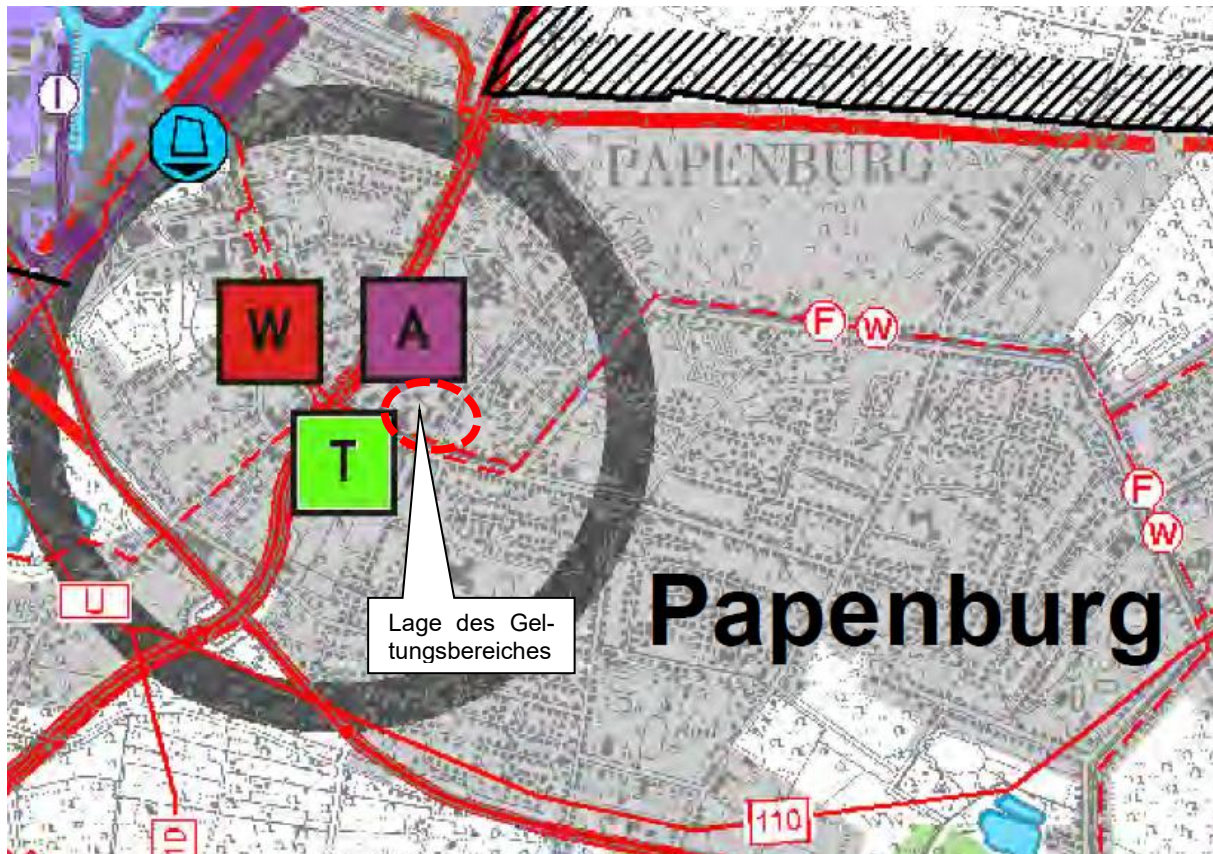


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (LK Emsland 2010)

Die Stadt Papenburg ist als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines *Mittelzentrums* (2.2 03) festgelegt worden. Papenburg hat die Schwerpunktaufgaben *Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* sowie *Arbeitsstätten* und der *besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus* (2.1 05).

In den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.

Als Grundsatz zur Entwicklung der Siedlungsstruktur definiert das RROP 2010 im Rahmen der beschreibenden Darstellung:

„Die Ausweisung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe hat der Zentralörtlichen Funktion des Standortes und der Größe der Gemeinde zu entsprechen. Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Generell ist auf eine Innenentwicklung (durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung brachgefallener Standorte etc.) hinzuwirken.“

Dem wird mit der Innenverdichtung für Wohnen und Gewerbe innerhalb der umliegend bereits bebauten Siedlungsbereiche nachgekommen.

4.3 Landschaftsrahmenplan (LRP 2001)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP 2001) des Landkreises Emsland ist für den Geltungsbereich sowie in dem direkt angrenzenden Bereich keine Darstellung vorhanden.

4.4 Flächennutzungsplan

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg werden im Planbereich Flächen für *gewerbliche Bauflächen*, *Wohnbauflächen* und *gemischte Bauflächen* dargestellt. Die gleichen Darstellungen befinden sich auch umliegend. Nördlich befinden sich zudem Grünstrukturen und ein *Friedhof*.

Im Rahmen der 125. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Papenburg (Parallelverfahren) werden die Änderungsbereiche dieser Bauleitplanung als *gemischte Baufläche* (M) dargestellt. Da in Teilen schon *gemischte Baufläche* vorliegt, werden nur noch die fehlenden Bereiche im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung angepasst. Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

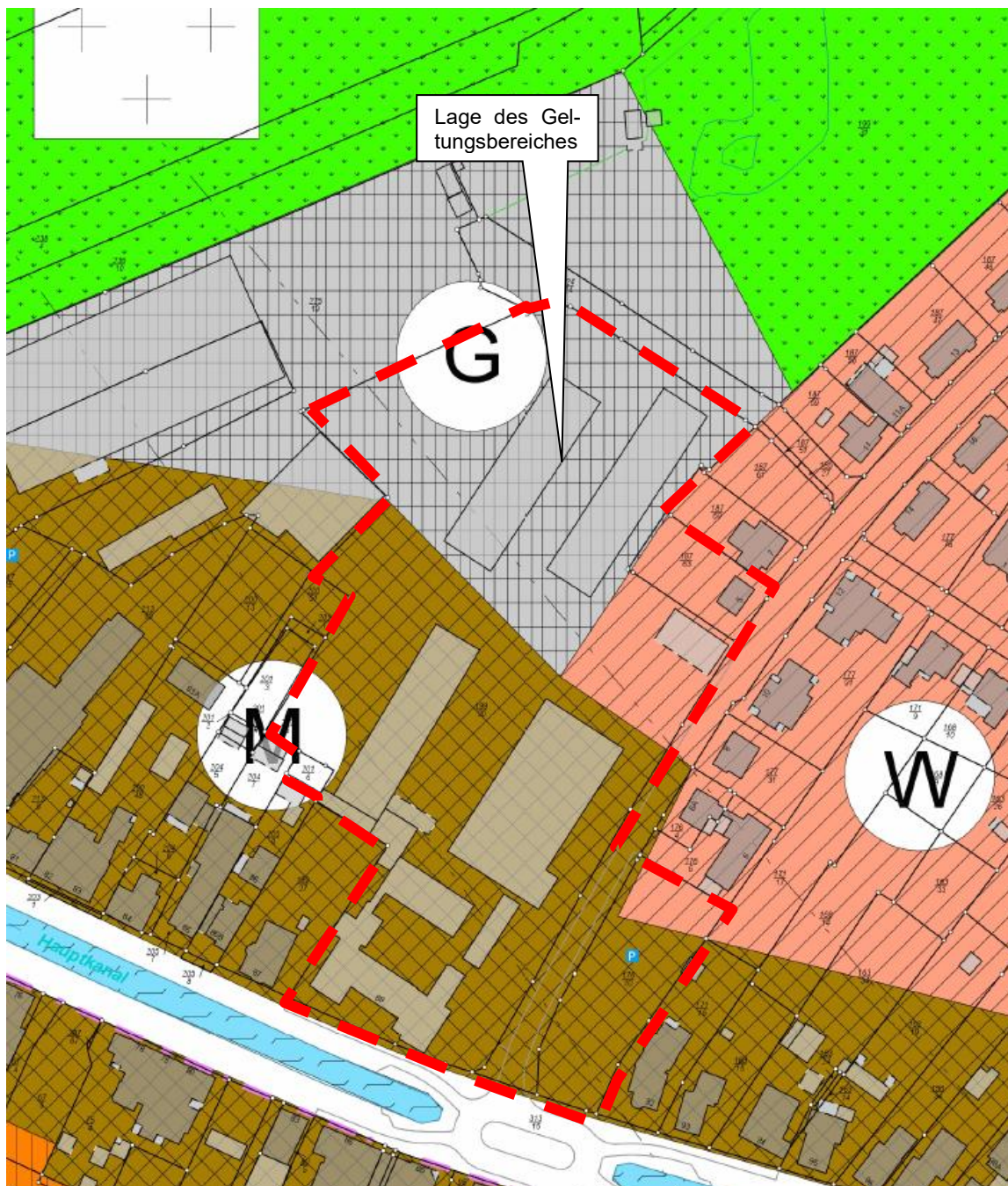


Abbildung 3: Auszug aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg mit Darstellung des Änderungsbereiches (unmaßstäblich)

4.5 Bebauungspläne

Der südliche Bereich des Plangebietes wird von dem Bebauungsplan Nr. 30C „Hauptkanal Rechts u. Links Östlich der B70“ teilweise überdeckt. In dem betroffenen Bereich wird bisher ein Kerngebiet mit folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise festgesetzt:

- Zahl der Vollgeschosse zwingend: 2
- Grundflächenzahl: 1,0
- Geschossflächenzahl: 1,6
- Geschlossene Bauweise

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der betroffene Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 30C durch den Bebauungsplan Nr. 282 überplant.

Außerdem werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung die Festsetzungen des Bebauungsplanes für den entsprechenden Teilbereich für die Bestandsbewertung herangezogen (siehe Kapitel 6.2).

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

5.1 Planungsziel & -anlass sowie Standortbegründung

Allgemeines Planungsziel der Stadt Papenburg ist es im Stadtzentrum unterschiedliche Nutzungen ausgewogen zu durchmischen, um den urbanen Siedlungscharakter dauerhaft zu erhalten. Gemischte Bauflächen sind auch notwendig um den zentralen Versorgungsbereich, in dem sich das Plangebiet zum Teil befindet, zu sichern. Die Festsetzung urbaner Gebiete ermöglicht eine ausgewogene Durchmischung, bei der Wohnbauflächen stärker als bei anderen gemischten Bauflächen berücksichtigt werden können. Damit einhergehend kann auch die örtliche Nachfrage nach Wohnbauflächen stärker berücksichtigt werden. Insgesamt kann so ein attraktives urbanes Quartier geschaffen werden, welches sowohl dem Siedlungscharakter des urbanen Zentrums entspricht als auch einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen leistet.

5.2 Städtebauliches Konzept

Erschließung

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Hermann-Lange-Straße, die wiederum in die Straßen „Hauptkanal rechts / Hauptkanal links“ mündet. Die Hermann-Lange-Straße teilt das Plangebiet in zwei Teilbereiche. Für den kleineren Teilbereich östlich der Hermann-Lange-Straße sind keine zusätzlichen Verkehrsflächen zur Erschließung vorgesehen. Die beiden dort vorgesehenen Gebäude werden direkt über die bestehende Hermann-Lange-Straße sowie die bestehende Straße „Hauptkanal links“ erschlossen.

Der andere Teilbereich befindet sich westlich der Hermann-Lange-Straße. Dieser wiederum unterteilt sich in zwei Teilbereiche. Im Süden des Teilbereiches befindet sich ein bestehendes Bürogebäude inkl. Nebengebäuden und Außenanlagen welches in die Planung integriert wird und dementsprechend erhalten bleibt. Dieser Bereich wird weiterhin direkt über die Hermann-Lange-Straße erschlossen. Der nördliche Teilbereich, westlich der Hermann-Lange-Straße bildet den Schwerpunkt des städtebaulichen Konzeptes. Hier ist ein neues Quartier mit einer eigenen „internen“ Erschließung vorgesehen. Diese zusätzliche Erschließung erfolgt über die Hermann-Lange-Straße und endet in einem Wendehammer, an dem sich ein Quartiersplatz anschließt. Durch diese Erschließung werden, ein Großteil der vorgesehenen Gebäude bzw. Grundstücke erschlossen. Darüber hinaus werden das im Plangebiet vorgesehene Parkhaus sowie die Mehrfamilienhäuser im Norden über zusätzliche Stichstraßen erschlossen. Dazu wird ebenfalls eine vorhandene Stichstraße, die das Plangebiet im Norden begrenzt, berück-

sichtigt. Zu dieser Stichstraße soll auch eine fußläufige Verbindung ausgehend vom Quartiersplatz vorgesehen werden. Eine weitere fußläufige Verbindung soll in Richtung des sogenannten „Carré“ führen, welches sich westlich vom Plangebiet befindet. Im Plangebiet selbst sind weitere fußläufige Verbindungswege vorgesehen, die separat zur eigentlich Straßenverkehrsfläche verlaufen.

Nutzungsstruktur

Es werden unterschiedliche Nutzungen im Plangebiet vorgesehen, wobei der Schwerpunkt auf der Wohnnutzung liegt. In den Gebäuden entlang der „Hauptstraße links“ liegt der Schwerpunkt dagegen eher auf anderen, insbesondere gewerblichen Nutzungen. Im Konzept sind ebenfalls Flächen für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen.

Bebauungsstruktur & Gestaltung

Das zentrale Gebäude im Konzept befindet sich in der Mitte des Plangebietes und soll die umgehende Bebauung durch die sechs vorgesehenen Vollgeschosse überragen. Anschließend an dieses hohe Gebäude wird die Geschossigkeit reduziert, um einen Übergang zu den bestehenden Baugebieten zu schaffen. An der Hermann-Lange-Straße und im Norden des Plangebietes sind so nur zwei bzw. drei Vollgeschosse vorgesehen. In den westlichen Randbereichen sowie am Hauptkanal links sind drei Vollgeschosse vorgesehen. Westlich und südlich des Plangebietes ist die Bebauung tendenziell höher als östlich und nördlich des Plangebietes. Mit der Staffelung der zulässigen Vollgeschosse in den unterschiedlichen Bereichen wird dieser Umstand berücksichtigt.

Es sind überwiegend Sattel- und Flachdächer vorgesehen. Die Fassadengestaltung erfolgt mit einem Mix aus klassischen Klinker- sowie verputzten Gebäuden und Holz.

Grünflächen

Bisher sind die Flächen vollständig versiegelt. Auch wenn im Konzept eine, der zentralen Lage entsprechende, dichte Bebauung vorgesehen ist, erhöht sich der Anteil von nicht bebauten Flächen im Vergleich zum Ausgangszustand. Im Konzept sind insbesondere zwischen den Gebäuden und zum Teil auf dem Quartiersplatz begrünte Flächen vorgesehen.

Entwässerung von Niederschlagswasser

Aufgrund der wassertechnischen Rahmenbedingungen (hoher Grundwasserstand, Bodeneigenschaften) ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Im Entwässerungskonzept ist eine Einleitung in die bestehende Regenwasserkanalisation vorgesehen. Es werden eine Vielzahl an Zisternen sowie große Regenwasserleitungsnennweiten vorgesehen, die ein hohes Zwischenspeicherpotenzial bieten. Dadurch wird die zusätzliche Belastung der vorhandenen Regenwasserkanalisation soweit wie möglich reduziert.



Abbildung 4: Konzeptentwurf des geplanten Wohnquartiers (Eden Architekten GmbH 2026)

Das städtebauliche Konzept ist die Grundlage für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung des Konzeptes im Rahmen eines Angebots-Bebauungsplanes. Dementsprechend sind in den Festsetzungen auch Spielräume berücksichtigt, die Veränderungen gegenüber der konzeptionellen Darstellung ermöglichen. So wird zum Teil eine höhere Anzahl an Vollgeschossen zugelassen oder größere Baufelder, damit für notwendige Anpassungen des Konzeptes kein erneutes Bauleitplanverfahren notwendig ist. Ziel dieses Angebotsbebauungsplan ist es, die grundlegende städtebauliche Idee des Konzeptes aufzunehmen und trotzdem Anpassungen in den weiteren Planungsphasen zu ermöglichen. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wurde aus vorgenannten Gründen nicht in Betracht gezogen.

5.3 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan der Stadt Papenburg (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen

Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB).

5.4 Planerfordernis / Planinhalt

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden/Städte Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04). Im vorliegenden Fall ist für die Umsetzung des in Kapitel 5.2 beschriebenen Konzeptes die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Das städtebauliche Konzept erfüllt die städtebauliche Zielsetzung zur dauerhaften Erhaltung bzw. Stärkung des Stadtzentrums, durch moderne und urban geprägte Bereiche.

Im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Papenburg wird herausgestellt, dass gegenüber dem Wohnraumversorgungskonzept 2017, das für Papenburg ebenfalls ein Einwohnerwachstum feststellte, sich keine Kehrtwende feststellen lässt. Darüber hinaus wirft das Wohnraumversorgungskonzept 2023 anders als das Konzept aus 2017 einen zusätzlichen Blick auf die Altersstruktur der Zu- und Fortzüge. Relevant sind bezahlbare Grundstücke, da das Eigenheim nach wie vor das Ziel junger Familien ist, und bezahlbare barrierefreie, kleine Wohnungen für eine älter werdende Stadtgesellschaft. Wohnungsangebote sollten demnach stärker auf die Bedarfe von Singles und vor allem von älteren Alleinlebenden ausgerichtet werden, wobei aber nach wie vor auch Familien nicht außer Acht gelassen werden sollten. Die Prognose im Wohnraumversorgungskonzept 2017 ging bis 2030 von einem Anstieg der Haushaltszahl von rund 5 % aus. Mit Blick auf aktuellere Berechnungen der NBANK kann gemäß dem Wohnraumversorgungskonzept 2023 ein Anstieg von 7 % allein bis 2030 erwartet werden. Die Aussagen beider Konzepte decken sich dahingehend, dass es in der Zusammensetzung der Haushaltsstruktur hinsichtlich Haushaltsgröße und Familientyp kaum zu Anteilsveränderungen kommen wird. Einzig die Zunahme der Ü65-Singlehaushalte ist neben dem Anstieg der Haushaltszahl ein deutlich abzulesender Trend, der sich auch in der Zusammensetzung der Haushaltsstruktur widerspiegelt. Da die Zahl der Haushalte der Prognose nach in Papenburg steigen wird, ergibt sich ein Neubaubedarf von 1.617 Wohneinheiten bis 2040. Entsprechend der Zwei-Phasen-Dynamik werden mehr als zwei Drittel der insgesamt 1.617 Wohneinheiten zunächst bis 2030/2031 benötigt. Mit Blick auf die Gebäudetypen wird im Wohnraumversorgungskonzept 2023 herausgestellt, dass sich der Neubaubedarf bis zum Jahre 2030/2031 nahezu gleichermaßen auf Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und Wohneinheiten in Einfamilienhäusern verteilen wird, was grundsätzlich mit dem gestiegenen Bedarf an Single- und Paarwohnungen korreliert. Im Bereich dieser Bauleitplanung können ca. 200 Wohneinheiten geschaffen werden.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotop sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Auch FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt. Die planungsrechtliche Absicherung der geplanten gemischten Baufläche ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst:

- Urbane Gebiete
- Verkehrsflächen

6 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

6.1 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)

6.1.1 Immissionen Gewerbelärm

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung (Schalltechnischer Bericht NR. LL18902.1/01– TÜV Nord, Lingen – Januar 2026) zur Gewerbelärmsituation hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete (MU) von 63 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts in einem kleinen Bereich im Norden des Plangebietes durch den bestehenden benachbarten Betrieb überschritten werden. Weiterhin sind Überschreitungen der maximal zulässigen Spitzenpegel für Urbane Gebiete (MU) nachts von 45 dB(A) + 20 dB (A) zu erwarten.

Die Überschreibungsbereiche sind ohne weitere Maßnahmen nicht für schützenswerte Nutzungen im urbanen Gebiet (MU) geeignet. Vor diesem Hintergrund erfolgt eine entsprechende Festsetzung (siehe Kapitel 7.10.1).

In der schalltechnischen Untersuchung wurden auch bereits mögliche Gewerbelärmemissionen, die von dem im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Parkdeck ausgehen, exemplarisch ermittelt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete unter Berücksichtigung von schalltechnischen Vorgaben (Schalldämmende Lammellen-Kassetten, Überdachung, asphaltierte Zufahrt, Lärmschutzwand entlang der Zufahrt) eingehalten werden können.

Die Empfehlungen des schalltechnischen Berichtes fließen in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ein. Dabei werden auch die Auswirkungen des exemplarischen Parkdecks bereits berücksichtigt.

6.1.2 Immissionen Straßen- und Verkehrslärm

„Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass bei freier Schallausbreitung im Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts für Urbane Gebiete (MU) entlang der Straße Am Hauptkanal links und der Hermann-Lange-Straße überschritten werden. In den Überschreibungsbereichen sind passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Orientierungswerte notwendig.“

Außerdem sind aufgrund der Überschreitungen eines Beurteilungspegels nachts von 45 dB(A) schallgedämpfte Lüftungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume in großen Teilen des Plangebietes erforderlich.

In Bezug auf Außenwohnbereiche wird der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) für Urbane Gebiete (MU) in Teilen des Plangebietes entlang der angrenzenden Straßen überschritten. Hier sind für Außenwohnbereiche nach den Beurteilungskriterien der DIN 18005 ggf. ergänzende Schutzmaßnahmen zu empfehlen. Da in Teilbereichen des Plangebietes auch ein Beurteilungspegel von tags 62 dB(A) – der die Grenze der ungestörten Nutzung des Außenwohnbereiches kennzeichnet – überschritten wird, sind hier Außenwohnbereiche ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen auszuschließen. Der Nachweis wäre dann u. U. im jeweiligen Bauantragsverfahren zu führen oder die Außenwohnbereiche an der der Straße abgewandten

Fassadenseite zu orientieren.“ (Schalltechnischer Bericht NR. LL18902.1/01– TÜV Nord, Lingen – Januar 2026)

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.

6.1.3 Immissionen Geruch

Geruchsimmissionen aus Tierhaltung, Gülleausbringung oder durch gewerbliche Betriebe, die zu einem Konflikt mit dem festzusetzenden allgemeinen Wohngebiet führen könnten, sind nicht zu erwarten, da es in der Nähe keine relevanten Immissionsorte gibt.

6.2 Belange des Naturschutzes

Durch die Bauleitplanung sind die folgenden naturschutzrechtlich geschützten Bereiche des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) **nicht** betroffen:

- § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete)
- § 24 (Nationalparke, Nationale Naturmonumente)
- § 25 (Biosphärenreservate)
- § 26 (Landschaftsschutzgebiete)
- § 27 (Naturparke)
- § 28 (Naturdenkmäler)
- § 29 (Geschützte Landschaftsbestandteile) i. V. m. § 22 Abs. 1 Nieders. Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- § 30 (gesetzlich geschützte Biotope) i. V. m. § 24 Abs. 2 NNatSchG
- § 32 (Natura 2000 – Schutzgebiete)

Im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatzes nach § 13 BNatSchG gilt es vorrangig, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden bzw. zu minimieren. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nimmt nahezu ausnahmslos naturferne, stark anthropogen genutzte Grundflächen, hier Betriebs- und Kfz-Einstellflächen sowie Betriebshallen eines großen Tiefbauunternehmens ein. Lediglich die Bäume, die sich westlich entlang der Hermann-Lange-Straße befinden, haben eine größere Bedeutung.

Für die Bauleitplanung wird eine Umweltplanung durchgeführt. Die entsprechenden Daten-Erhebungen und Kartierungen werden beigebracht. Als Anforderung an die Umweltprüfung 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.

Eingriffsregelung

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Aus einer zu erarbeitenden Eingriffsbilanzierung sind die Art, die Lage und der Umfang der Kompensationsmaßnahmen abzuleiten und konkret sowie detailliert (Plan und Text) darzustellen. Die Kompensationsmaßnahmen haben sich dabei an der Beeinträchtigung und Zerstörung der vorhandenen Biotoptypen zu orientieren.

Eine Besonderheit bei der Eingriffsbilanzierung stellt die Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Stadt Papenburg da. Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen sind auch nach den dortigen Vorgaben zu ersetzen bzw. auszugleichen. Dementsprechend werden die betroffenen Bäume im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nicht als solche mit einbezogen. Diese werden separat bilanziert.

Das Plangebiet wird bereits teilweise von einem Bebauungsplan überdeckt. Dieser Bereich wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung auf Grundlage der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt. Die weiteren unbeplanten Flächen wurden im Rahmen einer Biotoptypenkartierung aufgenommen. Der prägende Biotoptyp innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Gewerbegebiet. Darüber hinaus gibt es weitere versiegelte Flächen sowie Einzelbäume und Ziergebüsche. Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, da ein nahezu vollständig überplanter/versiegelter Standort angrenzend an bereits bestehender (Wohn-)Bebauung gewählt wurde. Die Erschließung ist bereits über die umliegenden Verkehrsflächen gesichert. Es wird somit vermieden, einen neuen Standort außerhalb der Ortslage vollständig neu zu erschließen.

Unter Berücksichtigung des Vorhergesagten gelangt die Stadt Papenburg zu der Überzeugung, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht so schwerwiegend ist, als dass hier auf die Festsetzungen von urbanen Gebieten (MU) verzichtet werden müsste. Im vorliegenden Fall erfolgt sogar eine Verbesserung, da die geplante Nutzung gegenüber der bisherigen Nutzung mehr Grün- und Freiflächen vorsieht. Lediglich die überplanten Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, sind separat zu berücksichtigen.

Tabelle 1: Bilanzierung des Bestandes

Biotoptyp	Eingriffsfläche [m²]	Wertfaktor [WE / m²]	Werteinheiten [WE]
Weg (OVW)	532	0	0
Straße (OVS)	544	0	0
Parkplatz (OVP)	2.284	0	0
Gewerbegebiet (OGG)	25.062	0	0
Baumreihe des Siedlungs- bereiches (HEA) - Grundfläche*	72	0*	0*
Trittrassen (GRT)	174	1	174
Beet / Rabatte (ER)	215	1	215
Ziergebüsch / -hecke (BZ)	265	2	530
Baumreihe des Siedlungs- bereiches (HEA) - Kronen-Trauf- fläche (Nr. 18)	275**	3,0	825
Einzelbaum des Siedlungs- bereiches (HE) - Kronen-Trauf- fläche - 4 Kopfbäume (Nr. 5-8)	40**	2,0	80
Einzelbaum des Siedlungs- bereiches (HE) - Kronen-Trauf- fläche - Wertfaktor 2 (Nr. 1- 4,9,15,17)	75**	2,0	150
Einzelbaum des Siedlungs- bereiches (HE) - Kronen-Trauf- fläche - Wertfaktor 3 (Nr. 14,16)	85**	3,0	255
<i>Einzelbaum - Ausgleich nach Baumschutzsatzung (Nr. 10 - 13)</i>	-	-	-
	29.148	Bestands- wert	2.229

*Werteinheiten der HEA-Grundfläche werden in HEA-Kronen-Trauffläche berücksichtigt

**Werden bei der Berechnung der Gesamtfläche nicht berücksichtigt.

Tabelle 2: Bilanzierung des Planungswertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche [m²]	Wertfaktor [WE / m²]	Werteinheiten [WE]
Verkehrsflächen (OVS)	2.862	0	0
urbanes Gebiet (MU) mit einer GRZ von 1,0, zulässige Gesamtgrundfläche mit Nebenanlagen 1,0 (100 %)	7.497	0	0
urbanes Gebiet (MU) mit einer GRZ von 0,8, zulässige Gesamtgrundfläche mit Nebenanlagen 0,8 (80 %)	15.031	0	0
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) oder Rasen (GRT, GRA, GRE), unversiegelter Anteil der GRZ von 0,2 (20 %)	3.758	1	3.758
	29.148	Bestandswert	3.758

A Bestandswert	B Planungswert	A-B Kompensationsbedarf
2.229	3.758	- 1.529

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 2.229 WE und des Planungswertes von 3.758 WE geht kein Kompensationsbedarf hervor.

Baumschutzsatzung

Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen und bauleitplanerisch nicht erhalten werden können, sind auf Grundlage der Vorgaben der Baumschutzsatzung zu ersetzen. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden vier Bäume ermittelt, die unter die Baumschutzsatzung fallen.

Tabelle 3: Möglicher Ersatz nach Baumschutzsatzung

Baum / Baumgruppe	Stammumfang (cm)	Anzahl Ersatzpflanzungen	Stammumfang (cm) Ersatzpflanzung
Stieleiche	80-130cm	4	14- 16
Gesamtsumme	Summe	4	14-16

Artenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nimmt nahezu ausnahmslos naturferne, stark anthropogen genutzte Grundflächen, hier Betriebs- und Kfz-Einstellflächen sowie Betriebshallen eines großen Tiefbauunternehmens ein. Wiederholt bezogene Fortpflanzungs- und Ruhestätten können in Form von Hohlräumen, Nischen, Spalten etc. vorhanden sein.

Die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt sein.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird jedoch für nicht erforderlich erachtet, da die betroffenen Hallen und Flächen keinen natürlichen Lebensraum geschützter Arten zugeordnet werden können und nach fachlicher Prüfung des Sachverhalts eine Betroffenheit von

Arten nach § 19 bzw. § 44 BNatSchG nicht zu erwarten ist. Damit auf die Durchführung einer saP verzichtet werden kann, sind Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Dazu sind die folgenden Vorkehrungen zu berücksichtigen und werden als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die vorhandenen Hallen und Gebäude sind vor ihrem Abriss von fachkundigem Personal (Biologie, Ornithologie, Landespflege, Naturschutzverbund) auf die Anwesenheit von Vögeln oder Fledermäusen inkl. Entwicklungsstadien (Eier, Jungtiere etc.) und deren Brut- und Lebensstätten (Nester etc.) zu überprüfen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor einer unabwendbaren Fällung potentieller Höhlenbäume von fachkundigem Personal (s.o.) zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt oder bewohnt werden.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen) sind gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG auf das unumgängliche Maß zu beschränken und dürfen gem. den Vorgaben des Artenschutzes nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und 31. Juli vorgenommen werden.

Wenn ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkungen nicht möglich ist, ist im Rahmen einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor erforderlichen Rodungsarbeiten und sonstigen Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen) der betroffene Bereich durch fachkundiges Personal auf die Anwesenheit von Vögeln oder Fledermäusen inkl. Entwicklungsstadien (Eier, Jungtiere etc.) und deren Brut- und Lebensstätten (Nester etc.) zu überprüfen.

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 gehölbewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend dürfen die Gehölze nur dann geschlagen werden, wenn es bautechnisch zwingend notwendig ist.

- Vermeidungsmaßnahme V4: 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.

6.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die in den Gemeindestraßen „Hermann-Lange-Straße“ und „Hauptkanal links“ bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen (Abwasser, Frischwasser, Strom, Gas, Telekommunikation etc.) angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen somit grundsätzlich möglich.

6.3.1 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises

Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich wird. Die Befahrbarkeit des Plangebiets mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. Alternativ sind Sammelplätze für Abfallsammelbehälter an den ausreichend dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen.

6.3.2 Oberflächenentwässerung

Zur Festlegung der Oberflächenentwässerung wurde auf Basis des städtebaulichen Konzeptes eine wasserwirtschaftliche Vorplanung (Ing.-Büro W. Grote, 2026) erstellt. Im Folgenden werden Auszüge daraus aufgeführt:

„Das anfallende Oberflächenwasser der Erschließungsstraße entwässert über Straßenabläufe direkt in den geplanten RW-Kanal, DN 800 bzw. DN 400. Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrs- und Dachflächen der jeweiligen Gebäudekomplexe entwässert über Fallrohre bzw. Straßenabläufe und Entwässerungsleitungen in die Regenrückhaltetanks. Eine Brauchwassernutzung über Zisternen kann bei Bedarf vorgeschaltet werden. Die Anordnung der Regenrückhaltetanks mit nachgelagertem Drosselschacht zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers erfolgt dezentral, so dass die Gebäudekomplexe zeitlich variabel errichtet werden können. Im Rahmen der Ausführungsplanung für die jeweiligen Gebäudekomplexe sind nach Möglichkeit vorrangig Versickerungsanlagen, wie z.B. Rigolen mit vorgelagerter Anlage zur Niederschlagswasserbehandlung, Muldenrigolen oder Mulden, vorzusehen. Durch die dezentrale Versickerung kann das Volumen des rückzuhaltenden Oberflächenwassers von Dachflächen bzw. befestigten Nebenanlagen reduziert werden. Der vorhandene RW-Kanal in der Sackgasse „Hauptkanal links“ wird in der Fahrbahn weitergeführt und an den RW-Kanal in der „Herrmann-Lange-Straße“ angeschlossen. Die Drosselabflüsse der Regenrückhaltetanks der Gebäudekomplexe, die an die Sackgasse „Hauptkanal links“ direkt angrenzen, werden in den RW-Kanal (Sackgasse „Hauptkanal links“) eingeleitet. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Wasserqualität wird vor der Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den weiterführenden Entwässerungsgraben bei Bedarf eine Anlage zur Niederschlagswasserbehandlung vorgeschaltet. Bei Erfordernis sind weitere dezentrale Anlagen, für die jeweiligen Bauvorhaben zu errichten.“

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Emsland sowie die Stadtentwässerung der Stadt Papenburg sind in die Planung eingebunden.

6.3.3 Schmutzwasserentsorgung

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Vorplanung wurde auch die Schmutzwasserentsorgung auf Basis des städtebaulichen Konzeptes geplant.

„Die Stadt Papenburg plant den SW-Kanal in der „Herrmann-Lange-Straße“ aufgrund des vorhandenen erheblichen Schmutzwasserzulaufs aufzudimensionieren zu DN 250. Die Oberflächenbefestigung der „Herrmann-Lange-Straße“ und der RW-Kanal werden in dem Zuge ebenfalls erneuert. Der zeitliche Rahmen zur Umsetzung der städtischen Baumaßnahme ist (noch) offen. Das zukünftig anfallende Schmutzwasser aus dem Wohnquartier wird über einen Kanalstrang, DN 200, dem SW-Kanal in der Hermann-Lange-Straße zugeführt. Die

Anbindung erfolgt über einen Schachtneubau. Das voraussichtliche Schmutzwasseraufkommen ist hydraulisch nachzuweisen, ggf. wird es erforderlich für die jeweiligen Gebäudekomplexe Rückstauvolumen vorzuhalten.

Die SW-Hausanschlüsse der einzelnen Wohneinheiten, die in die Hauptleitung, DN 200, direkt einbinden, werden über SW-Schächte, DN 600, angeschlossen.“

6.3.4 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet kann an das Trinkwassernetz des Wasserverbandes Hümmling angeschlossen werden.

Es ist zur trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes und zur späteren Überwachung und Wartung des Rohrleitungsnetzes erforderlich, seitens des Maßnahmenträgers im öffentlichen Verkehrsraum entlang der Straßen des Plangebietes einseitig und im Wendehammerbereich umlaufend einen Streifen mit einer Breite von rd. 1,25 m zur Verfügung gestellt zu bekommen, der ausschließlich diesem Zweck dient und frei von Versickerungsmulden, Rigolensystemen, Baumbepflanzungen und Befestigungen ist. Es ist sicherzustellen, dass weder das Maß der Leitungsüberdeckung (z. B. durch den Einbau von Versickerungsmulden) verändert noch die Zugänglichkeit der Leitung (z. B. durch Baumbepflanzung) eingeschränkt oder behindert wird. Soweit eine Oberflächenbefestigung des Leitungstreifens dennoch vorgesehen ist, ist ein wiederverwendbarer Platten- oder Pflasterbelag zu wählen (kein Asphalt).

6.3.5 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) der Stadt bzw. Gemeinde. Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist daher bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Emsland umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt. Nachfolgend werden die relevanten Punkte noch einmal zusammengestellt.

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 1.600 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 Löschzeit 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.
- 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 §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) zu erstellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Hümmling ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt und kann somit nicht durch den Wasserverband gewährleistet werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt 1: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen“ und die seit Juli verabschiedete Norm DIN 14346, „Feuerwehrwesen- Mobile Systemtrenner 8-FW“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken (z.B. Druckerhöhungspumpen etc.), die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

6.3.6 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität kann über das Netz der zuständigen Energieversorgung (EWE Netz GmbH) sichergestellt werden. Dazu sind zusätzliche Trafostationen / Stationsplätze im Plangebiet notwendig. Die Auswahl geeigneter Stationsplätze erfolgt in Abstimmung mit der regionalen Planungsabteilung des Energieversorgers. Darüber hinaus ist dieser ebenfalls über ein mögliches wärmetechnisches Versorgungskonzept zu informieren.

Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, der das beschriebene städtebauliche Konzept umsetzen möchte, welches Grundlage für die Aufstellung und die Festsetzung dieses Bebauungsplanes ist. Damit kann ohne zusätzliche Festsetzungen sichergestellt werden, dass ausreichend Stationsplätze auf den Flächen des Vorhabenträgers bereitgestellt werden können.

Die Anbindung des Plangebietes an das Gasnetz ist aktuell nicht vorgesehen.

6.3.7 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen.

6.3.8 (Vorhandene) Leitungen

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich Leitungen. Die Betreiber, der Verlauf und der Status wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ermittelt. Das Vorhandensein weiterer Leitungen ist nicht auszuschließen.

Wasserverband Hümmling

Auf die im Plangebiet auf der Ostseite und teilweise auf der Westseite der Hermann-Lange-Straße sowie im Bereich der Plangebietsgrenze entlang der Straße Hauptkanal links verlegten Trinkwasserversorgungsleitungen wird hingewiesen.

Es ist zur trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes und zur späteren Überwachung und Wartung des Rohrleitungsnetzes erforderlich, seitens des Erschließungsträgers im öffentlichen Verkehrsraum entlang der Straßen des Plangebietes einseitig und im Wendehammerbereich umlaufend einen Streifen mit einer Breite von rd. 1,25 m zur Verfügung gestellt zu

bekommen, der ausschließlich diesem Zweck dient und frei von Versickerungsmulden, Rigolensystemen, Baumbepflanzungen und Befestigungen ist. Es ist sicherzustellen, dass weder das Maß der Leitungsüberdeckung (z. B. durch den Einbau von Versickerungsmulden) verändert noch die Zugänglichkeit der Leitung (z. B. durch Baumbepflanzung) eingeschränkt oder behindert wird. Soweit eine Oberflächenbefestigung des Leitungsstreifens dennoch vorgesehen ist, ist ein wiederverwendbarer Platten- oder Pflasterbelag zu wählen (kein Asphalt).

EWE Netz GmbH

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Sollte sich durch mögliche Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung dieser Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.

Vodafone GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone, deren Lage auf den folgenden Abbildungen dargestellt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.



Abbildung 5: Lage der Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist mindestens drei Monate vor Baubeginn der Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com zu erteilen, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass ggf. die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Telekom Deutschland GmbH

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://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinweise:

Folgende Hinweise werden gegeben:

- Die Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.
- Die Leitungstrassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen, Schotterschichten und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.
- Im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Bei Baumbepflanzungen im Bereich bestehender und noch zu verlegender Versorgungsleitungen muss ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.
- Bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sollen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden. Bei Arbeiten im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 "Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
- Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.
- Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

6.4 Belange der Infrastruktur

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden großflächig Wohnraum sowie Gewerbeflächen geschaffen. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Stadt Papenburg gedeckt werden bzw. deren Auslastung wird verbessert.

6.5 Belange der Landwirtschaft

Mit der Planung gehen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen verloren. Aufgrund der umliegenden Wohnbebauung und der zentralen Lage ist eine landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich städtebaulich auch nicht sinnvoll.

Geruchsimmissionen Tierhaltung und Gülleausbringung

Siehe Kapitel 5.1.1

6.6 Belange der Rohstoffsicherung

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb bergbaurechtlicher Erlaubnisfelder.

Die Belange der Rohstoffsicherung sind somit nicht betroffen.

6.7 Belange des Verkehrs

Die verkehrstechnische Anbindung bzw. die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich und südlich verlaufenden Gemeindestraßen „Hermann-Lange-Straße“ und „Hauptkanal links“ sowie eine von Osten einlaufende Verkehrsfläche mit Wendehammer.

Die Erschließungswege schließen Richtung Westen an die Bundesstraße 70 und übergeordnet an die Kreisstraßen 108 & 158 sowie die Landesstraße 51 an und somit an das überregionale Straßennetz.

Es wurde eine umfassende Verkehrsuntersuchung (SHP – Verkehrsplanung, Werkstattareal Bunte – Bericht zum Projekt Nr. 25092, 2025) durchgeführt, um die Auswirkungen des aktualisierten Vorhabens auf das umliegende Verkehrsnetz zu bewerten und mögliche Maßnahmen zur Sicherstellung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit zu identifizieren.

Auszug aus dem Fazit der Verkehrsuntersuchung Plangebiet „Werkstattareal Bunte – Bericht zum Projekt Nr. 25092“:

„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 (Hermann-Lange-Straße / Hauptkanal links / Hauptkanal rechts / Russellstraße und Hermann-Lange-Straße / Fahnenweg / Richter-Bueren-Straße) 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.

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/ Russellstraße 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.

Weitere Maßnahmen im Straßenraum sind derzeit nicht erforderlich.“

6.8 Belange des Denkmalschutzes

Im Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen:

- 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, Ofener 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.

6.9 Belange des Bodenschutzes / Altlasten

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung überplant laut den Daten des LBEG den Bodentyp „Mittlerer Gley-Podsol“. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut den Daten des LBEG keine Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend der Veröffentlichung GeoBerichte 8 (Stand: 2025, https://nibis.lbeg.de/DOI/dateien/GB_8_Text_3_2019_web.pdf). Der Geltungsbereich befindet sich laut dem NIBIS-Kartenserver auch nicht innerhalb eines Bereiches mit kohlenstoffreichen Böden.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Ausführungen dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird. Es werden eine nahezu vollständig versiegelte Fläche im Innenbereich durch aufgelockerte Wohnbebauung aufgewertet und Grünstrukturen geschaffen.

Bodenschutz

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden auf die nachfolgenden Hinweise zu Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen hingewiesen:

- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.
- Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 196839 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).

- Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden.
- Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden.
- Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731).
- Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft sollte vermieden werden.
- Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Altlasten

Aufgrund der Nutzung als Werkstatt und Betriebsgelände wurde Kontakt zum Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, untere Abfall- und Bodenschutzbehörde aufgenommen.

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 Information 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.

Vor diesem Hintergrund wurde eine weiterführende gutachterliche Untersuchung des Werkstattareals durchgeführt (Bericht Orientierende Untersuchung Betriebsgelände Fa. Bunte, Hauptkanal links 88, Papenburg, Projekt: 6034-2022, Büro für Geowissenschaften M & O GbR, 27.02.2023).

Die Untersuchung kommt zu folgender Bewertung:

„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 NKW- 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.“

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 folgender Anmerkungen und Hinweise bei der Erschließung der Grundstücke für die beabsichtigte Nutzung entfallen:

- 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 und sachgerecht gemäß den rechtlichen Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des BBodSchG zu entsorgen sind.

- In Bezug auf den Umgang mit Bodenaushuben 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 Umfangs das Erfordernis gesehen, einen geeigneten Sachverständigen (s.o.) in die weitere Planung und Ausführung der Leistungen zu
 - a) Rückbau der vorhandenen Bausubstanz
 - b) Erdarbeiten einzubinden.

(Merkblätter zu Abfallrecht und Bodenschutz werden auf der Internetseite des Landkreises Emsland zur Verfügung gestellt)

- 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 Wasser 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 Verschmutzung 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.

6.10 Kampfmittel

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.

Hinweis

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

6.11 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung und die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine südliche Ausrichtung der Baugrundstücke ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen, hier z.B. im Zusammenhang mit § 32a NBauO, in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Zusätzlich wird durch die Entsiegelung der Fläche, Anlage von Grünstrukturen und Photovoltaik ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Die Gebäude sollen energieeffizient errichtet werden und kommen möglichst ohne fossile Brennstoffe aus. Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaikanlagen sorgen soweit möglich für die Wärme- und Energieversorgung.

Das Abbruchmaterial soll unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Vorschriften, soweit möglich, auf dem Gelände als Schotterschicht belassen und eingebaut werden, um CO₂ beim Abtransport und bei der Entsorgung einzusparen. Zugleich schont dieses Vorgehen auch die Belastung der Anwohner während der Bauphase.

Die kommunale Wärmeplanung der Stadt Papenburg befindet sich derzeit noch in der Aufstellung.

6.12 Belange des Einzelhandels

Der Geltungsbereich liegt am äußersten Rand des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Stadtmitte der Stadt Papenburg. Ungefähr die Hälfte des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

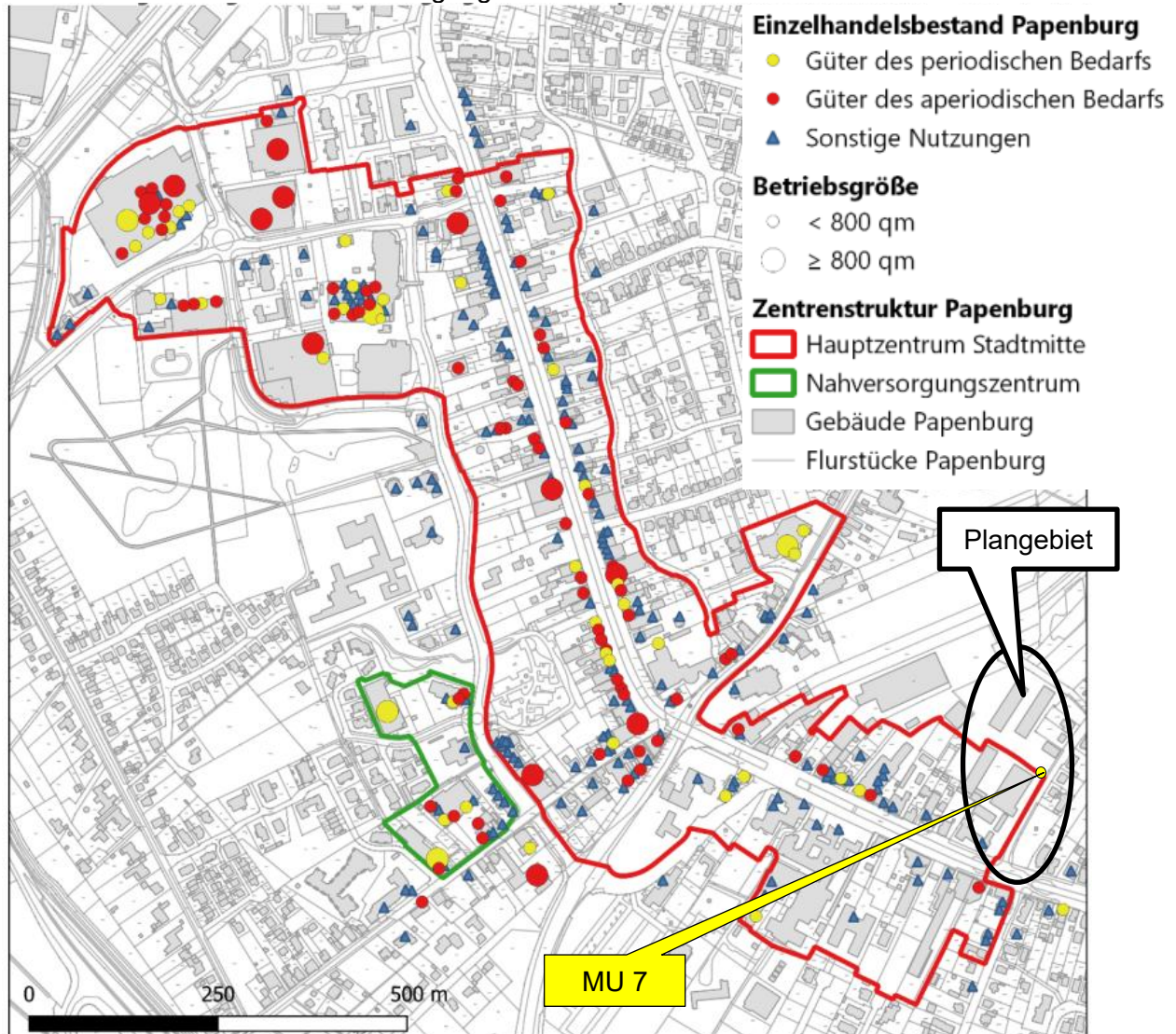


Abbildung 6: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Stadtmitte (Fortsetzung des Einzelhandelskonzept 2020 der Stadt Papenburg, CIMA. 2020 / 2021, S. 53)

Zum Schutz der bestehenden Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich werden in den urbanen Gebieten MU 1 – 6 Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Um trotzdem die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches zu stärken, soll in einem Teilbereich eine nicht-großflächige bzw. nicht raumbedeutsame Einzelhandelsansiedlung, die keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsbetriebe hat, ermöglicht werden. Für eine solche Ansiedlung wäre der Bereich direkt an der Straße „Hauptkanal links“ innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches am besten geeignet (MU 2). Dieser steht aber aufgrund der langfristigen Belegung durch den ansässigen Gewerbebetrieb nicht zur Verfügung. Die beste umsetzbare Alternative hierzu ist eine Ansiedlung direkt an der Hermann-Lange-Straße (MU 7). Diese Flächen sind grundsätzlich verfügbar und bieten eine gewisse Frequentierung und Sichtbarkeit auch über das neu geplante Quartier hinaus. Eine Ansiedlung im Bereich des im Konzept vorgesehenen Parkhauses (MU 3) ist ebenfalls nicht realistisch.

Die Ansiedlung auf der anderen Seite der Hermann-Lange Straße (MU 1) würde außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen, außerdem wäre die An- bzw. Einbindung an den Kernbereich des neuen Quartiers schwieriger. Eine Ansiedlung innerhalb des Kernbereiches des neuen Quartiers erfüllt nicht die Anforderungen eines Einzelhandelsbetriebes an die notwendige Frequentierung und Sichtbarkeit (über das Quartier hinaus). Außerdem würde sich das Verkehrsaufkommen innerhalb des Quartiers erhöhen, was zu Konflikten führen dürfte.

Im MU 7 sind deshalb ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten (Haupt-)Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4848 zulässig. Außerdem sind zentrenrelevante Randsortimente mit bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche inklusive der Randsortimente darf dabei die maximale Verkaufsflächenzahl von 0,484 nicht überschreiten. Da die Gesamtgröße des MU 7 1.649 m² beträgt, beschränkt sich die maximale Verkaufsfläche im gesamten MU 7 bzw. im gesamten Plangebiet auf 799,4 m². Somit kann eine Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe, die insgesamt die Großflächigkeit erreichen würden, im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Es sind somit im Geltungsbereich lediglich Nahversorgungsvorhaben zulässig, die auch in ihrer Summe, gemäß des Landesraumordnungsprogrammes, nicht-raumbedeutsam sind. Auch eine Agglomeration mit außerhalb des Geltungsbereiches liegenden bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausgeschlossen werden. Der nächste Einzelhandelsbetrieb befindet sich in einer Entfernung von ca. 190 m und 3 Gehminuten an der Straße „Hauptkanal rechts“. Bei diesem handelt es sich um ein Sanitärfachgeschäft mit einem Lagerverkauf mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Negative Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich können durch die getroffenen Vorgaben und Rahmenbedingungen somit ausgeschlossen werden. Damit ist eine raumordnerische Überprüfung bzw. eine Verträglichkeitsprüfung nicht notwendig, die Steuerung kann über das Städtebaurecht erfolgen.

Ebenfalls werden die folgenden Ansiedlungsregeln bzw. strategischen Aussagen der aktuellen „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2020 für die Stadt Papenburg“ (Juni 2020 / September 2021, S. 83) eingehalten:

„(Die) Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (sind) innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich.“

sowie

„Neue Standorte (sind) nur in direkter Nähe zu Wohn- und Mischgebieten zur Schaffung einer fußläufigen Nahversorgungssituation möglich/zulässig, ggf. (ist) ein Nachweis der Verträglichkeit für die bestehenden Nahversorger notwendig.“

Das betroffene MU 7 liegt ungefähr zur Hälfte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Laut der erstgenannten Ansiedlungsregel sind nahversorgungsrelevante Sortimente dort möglich. Die geringe „Überschreitung“ (ca. 800 m²) des zentralen Versorgungsbereiches ist im Vergleich zur Gesamtgröße (ca. 500.000 m²) des Versorgungsbereiches zu vernachlässigen. Im Zuge der nächsten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes könnte der zentrale Versorgungsbereich in diesem Bereich entsprechend (geringfügig) erweitert werden. Dann wäre die erstgenannte Ansiedlungsregel vollumfänglich erfüllt. Eine Ansiedlung wäre ebenfalls förderlich für die Entwicklung des Teilbereiches des zentralen Versorgungsbereiches, der sich östlich der Meppener Straße befindet. Dieser wird im Einzelhandelskonzept lediglich als „C-Lage“ definiert. Zusätzliche Einzelhandelsbetriebe wären zur Erhaltung bzw. Weiterentwicklung dieses Bereiches hilfreich.

Die Ansiedlung wird ebenfalls durch die letztgenannte Ansiedlungsregel bzw. strategische Aussage zu nahversorgungsrelevanten Sortimenten gestützt. Es handelt sich um einen Standort in direkter Nähe bzw. inmitten von Wohn- (WA) und Mischgebieten (MI) bzw. urbanen Gebieten (MU), der zur Verbesserung der Nahversorgungssituation beitragen kann. Das Plangebiet befindet sich nämlich außerhalb eines Einzugsbereiches von 10 Gehminuten zu bestehenden Lebensmitteldiscountern oder -vollsortimentern. In der Umgebung befinden sich zwei

Lebensmitteldiscounter (ALDI Nord – Entfernung: 16 Gehminuten und 1,1 km, LIDL – Entfernung: 15 Gehminuten und 1,1 km) und ein Lebensmittelvollsortimenter (Combi – Entfernung: 12 Gehminuten und 900 m). Da durch die Festsetzungen lediglich eine nicht raum-bedeutende Ansiedlung möglich ist, ist ein Nachweis der Verträglichkeit für die bestehenden Nahversorger wie bereits beschrieben nicht notwendig.

Damit ist die städtebauliche Begründung für die oben genannte Regelung zum Einzelhandel in jedem Fall gegeben.

Bei Bedarf von weiterem Einzelhandel bzw. großflächigem Einzelhandel im Geltungsbereich ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Hierbei wäre dann auch die Verträglichkeit mit dem bestehenden Einzelhandel innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu prüfen.

7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 282 „HAUPTKANAL / HERMANN-LANGE-STRAßE“

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Ausschluss von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 Nr. 1 sowie § 6a BauNVO)

Im Plangebiet werden urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt, um die Grundstücksflächen im Planbereich entsprechend der v. g. Zielsetzung einer urbanen, gemischten Nutzung zuzuführen, wie sie auch in im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum der Stadt Papenburg vorzufinden sind.

Die beschriebene Planung verfolgt unter anderem das übergeordnete Ziel, innerhalb des Geltungsbereiches 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, soll eine starre, beispielsweise hälftige Aufteilung (die oft zitierte „50/50-Regel“ eines Mischgebietes), bewusst vermieden werden. 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) 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. In diesem Zusammenhang ist zumindest eine Einrichtung, die in diese Kategorie fällt, im Gebiet vorzusehen. Auf das Verhältnis zwischen den einzelnen, in § 6a BauNVO genannten Kategorien untereinander, insbesondere die Gleichgewichtigkeit der Nutzungsarten, kommt es demnach im Übrigen also nicht an.

Im Folgenden werden tabellarisch die nach § 6a BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten aufgeführt, die **nicht** Teil des Bebauungsplanes sind und damit im jeweiligen Urbanen Gebiet des Bebauungsplanes **nicht zulässig** sind.

Rechtsgrundlage	Betroffene Baugebiete	Nutzungsarten - Oberbegriff	Begründung
§ 6a Abs 2 Nr. 3	Alle, Ausnahme für MU 7	Einzelhandelsbetriebe • Ausnahme: Im MU 7 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und	• Siehe Kapitel 6.12

		einem zentrenrelevanten Randsortiment in einer Größe von bis zu 10 % der Verkaufsfläche des Hauptsortimentes zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsflächenzahl für das gesamte Sortiment (Haupt- und Randsortiment) beträgt 0,4848.	
§ 6a Abs. 2 Nr. 4	Alle	Wohnungsprostitution im urbanen Gebiet	• Vermeidung einer „milieubedingten Unruhe“, wozu negative Begleiterscheinungen, wie (organisierte) Kriminalität gehören
§ 6a Abs. 3 Nr. 1	Alle	Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.	• Vergnügungsstätten können sich auf ihre Umgebung negativ auswirken, mit dem Ausschluss soll einem drohenden Trading-Down-Effekt und der Beeinträchtigung der Wohnnutzungen innerhalb der bestehenden Wohngebiete und geplanten urbanen Gebiete entgegengewirkt werden. • Plangebiet und angrenzende Bereiche sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, Vergnügungsstätten sind nicht vorhanden. Damit gibt es keine Vorbelastung durch solche Nutzungen, die die Neuansiedlung solcher Nutzungen relativieren würden. • Können an anderen (geeigneteren) Stellen im Stadtgebiet zugelassen werden
§ 6a Abs. 3 Nr. 2	Alle	Tankstellen	• Entsprechen nicht der planerischen Konzeption • Stören die Wohnruhe der, in Urbanen Gebieten vorgesehenen, Wohnungen • Können an anderen (geeigneteren) Stellen im Stadtgebiet zugelassen werden

Tabelle 4: Ausgeschlossene Nutzungen

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) u.a. bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen.

7.2.1 Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Quartier gestalterisch angemessen in die Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden. Es wird überwiegend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Insofern wird der nach § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Orientierungswert für Obergrenzen festgesetzt, um ein flächensparendes Bauen zu ermöglichen.

Im Bereich des bestehenden Verwaltungsgebäudes (MU 2), welches erhalten bleiben soll und im Bereich des geplanten Parkhauses (MU 3) wird, wie im bisherigen Bebauungsplan Nr. 30C „Hauptkanal Rechts u. Links Östlich der B70“ eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Vollgeschosse / Geschossflächenzahl / (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 20 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen, die Anzahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl richten sich nach dem städtebaulichen Konzept.

Im Konzept wird eine gestaffelte Bebauung vorgesehen. Es sind überwiegend drei- bis viergeschossige (inkl. Staffelgeschoss) Gebäude vorgesehen. In der Mitte des Plangebietes ist ein Gebäude mit sieben Geschossen (inkl. Staffelgeschosse) vorgesehen (MU 5).

Um ausreichend Flexibilität für die Höhen und Geschossigkeiten im Rahmen der späteren Planungen der einzelnen Gebäude zu ermöglichen, werden die geplanten Staffelgeschosse als Vollgeschosse in den Festsetzungen berücksichtigt. Die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der vorgesehenen Dachform festgelegt. Die Geschossflächenzahlen liegen überwiegend unterhalb des in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Orientierungswertes für Obergrenzen für ein urbanes Gebiet von 3,0. Im MU 5, in dem das höchste Gebäude entstehen soll, im MU 2 in dem sich ein vorhandenes Verwaltungsgebäude befindet, sowie im MU 3, in dem das Parkhaus vorgesehen ist, wird dieser Wert voll ausgeschöpft.

Somit werden folgende Festsetzungen in den einzelnen Baugebieten getroffen:

Urbanes Gebiet	Maximale Anzahl Vollgeschosse	Maximale Gebäudehöhe	Maximale GFZ	Maximale GRZ
MU 1	III	16,00 m	2,0	0,8
MU 2	III	16,00 m	3,0	1,0
MU 3	IV	19,00 m	3,0	1,0
MU 4, MU 6, MU 7	IV	19,00 m	2,0	0,8
MU 5	VIII	25,00 m	3,0	0,8

Tabelle 5: Vollgeschosse, Gebäudehöhe, GFZ

Darüber hinaus wird eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m ü. NHN festgesetzt

Die Bezugshöhe der Gebäudehöhe und der Sockelhöhe ist die Fahrhahnoberkante der zur Erschließung des Grundstückes dienenden Straße (gemessen in Fahrhahnmittle und Mittle des Gebäudes). Die Höhe der fertig ausgebauten Straße kann beim Fachbereich Tiefbau der Stadt Papenburg nachgefragt werden.

Die Festsetzungen ermöglichen eine dichte und kompakte Bebauung, die der zentralen Lage und dem angestrebten urbanen Charakter dieses Quartiers entspricht. Gleichzeitig wird durch die Höheneinschränkungen ein weicher Höhenübergang zu dem östlich der Hermann-Lange-Straße gelegenen Bestandsgebiet sichergestellt. Die vorgesehene Staffelung der Gebäude hebt die im MU 5 vorgesehene städtebauliche Dominanz hervor.

7.3 Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Innerhalb der urbanen Gebiete MU 2 und 3 wird keine Bauweise festgesetzt. Hier regeln sich die Abstände zu Grundstücksgrenzen und benachbarten Gebäuden ausschließlich über die Vorgaben der Niedersächsischen Landesbauordnung.

§ 22 BauNVO enthält lediglich eine „Kann-Vorschrift“, die Bauweise ist somit nicht zwingend festzulegen. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da sich bereits im Bestand (MU 2) die Bauweise nicht eindeutig zuordnen lässt. Für das im städtebaulichen Konzept vorgesehene Parkhaus (MU 3) lässt sich die Bauweise ebenfalls nicht eindeutig zuordnen. Dieses grenzt direkt an den Bestand an und stellt auch für ebendiesen Stellplätze bereit.

Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1, MU 6 und 7 gilt die offene Bauweise. Innerhalb der urbanen Gebiete MU 4 und 5 gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Hauslängen von bis zu 60,00 m zulässig sind. Die maximale Hauslänge gilt für Hauptwohngebäude, Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO. Sofern diese eine bauliche Verbindung zueinander aufweisen, sind sie gesamtheitlich zu bewerten. Einzelhäuser sind mit seitlichem Abstand zu errichten, bei Doppelhäusern ist an jeweils einer Grundstücksgrenze kein Grenzabstand erforderlich.

Die Festsetzung einer von der offenen Bauweise abweichenden entspricht dem städtebaulichen Konzept, mit einer hohen, aber lockeren Bebauung. Die Anpassung der maximalen Hauslänge in den MU 4 und 5 resultiert aus dem dort im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gebäude, mit einer Länge von über 50,00 m. Die im Plangebiet vorgesehenen Bauweisen ermöglichen trotz einer dichten Bebauung noch ausreichend Freiflächen zur Schaffung eines attraktiven urbanen Raumes in zentraler Lage.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen befinden sich überwiegend in 3m Entfernung zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. In Teilbereichen werden die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen verringert, um dem städtebaulichen Konzept zu entsprechen.

Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird möglichst großzügig bemessen, um der vorgesehenen urbanen Bebauung gerecht zu werden. Aufgrund der begrenzten GRZ werden Freiflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen.

7.5 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 19 BauNVO)

In den urbanen Gebieten MU 1, 2, 3, 6 und 7 sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Hermann-Lange-Straße nicht zulässig.

Diese Flächen sollen möglichst von einer Bebauung freigehalten werden, um den öffentlichen Straßenraum der bestehenden Hermann-Lange-Straße nicht optisch einzuengen.

7.6 Flächen für die soziale Wohnraumförderung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Je angefangene zehn Wohneinheiten, welche die Anforderungen der Stadt Papenburg an den bezahlbaren Wohnraum nicht erfüllen, ist eine Wohneinheit innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes nachzuweisen, welche die Anforderungen der Stadt Papenburg an den bezahlbaren Wohnungsbau erfüllt.

Die notwendigen bezahlbaren Wohneinheiten müssen nicht zwangsläufig in demselben Gebäude nachgewiesen werden, sondern können auch in anderen Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen werden.

Damit wird sichergestellt, dass dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird.

7.7 Öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Hermann-Lange-Straße, die zum Teil auch innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Die einzelnen urbanen Gebiete bzw. Grundstücke können über den Hauptkanal links, die Hermann-Lange-Straße oder die Planstraße erschlossen werden. Zusätzlich gibt es noch die Möglichkeit über die Stichstraße nördlich des Geltungsbereiches zu erschließen. Die urbanen Gebiete bzw. Grundstücke können zum Teil auch über mehrere dieser Straßen erschlossen werden.

Die Planstraße endet in einem Wendehammer, welcher in einen Quartiersplatz übergeht. Weitere Wegeverbindungen werden über Geh- und Fahrrechte abgesichert (siehe Kapitel 7.9).

7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches werden auf verschiedenen Bereichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Bereiche ergeben sich aus den Wegeverbindungen, die im städtebaulichen Konzept vorgesehen sind, sowie aus den Anforderungen, die sich aus der Entwässerungsplanung ergeben. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der Allgemeinheit sowie der zuständigen Ver- und Entsorger festgesetzt.

Durch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ergeben sich neben den öffentlichen Verkehrsflächen weitere Verbindungsmöglichkeiten insbesondere für den Fuß- und Radverkehr. Darüber hinaus ermöglicht das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches vom Quartierplatz zur nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Stichstraße verläuft, eine zusätzliche Zufahrt für einen Notfall.

7.9 Festsetzungen zum Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.9.1 Gewerbelärm

Aus den in Kapitel 6.1.1 beschriebenen schalltechnischen Anforderungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

Durch das Gesetz "zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung" vom 27.10.2025 wurden grundlegende Neuerungen getroffen. Diese ermöglichen es u. a., dass die in der Freien und Hansestadt Hamburg praktizierte Lösungen (u. a. „Hamburger Fenster“) von Lärmkonflikten zwischen heranrückender Wohnbebauung und vorhandenen gewerblichen oder industriellen Anlagen bereits in der Planungsphase rechtssicher umgesetzt werden können. Beim Hamburger Fenster handelt es sich um eine besondere Fensterkonstruktion, die bei gekipptem Fenster eine um ca. 8 dB (A) größere Pegeldifferenz gewährleistet als herkömmliche Fenster. Dies bedeutet, dass der in der TA Lärm für die Nacht zugrunde gelegte Innenpegel von 30 dB (A) auch bei einem Außenpegel von 53 dB (A) und nicht nur bei dem in der TA Lärm bestimmten Außenpegel von 45 dB (A) bei ausreichender natürlicher Belüftung

erreicht wird. Das Hamburger Fenster ist nach der Rechtsprechung des BVerwG nicht TA Lärm-konform, es kann allenfalls im Wege einer Sonderfallprüfung nach der TA Lärm zugelassen werden. In der Begründung des Gesetzes wird ausdrücklich klargestellt, dass die Neuregelung ermöglichen soll, die in Hamburg praktizierte Lösung von Lärmkonflikten zwischen heranrückender Wohnbebauung und vorhandenen gewerblichen oder industriellen Anlagen bereits in der Planungsphase rechtssicher umzusetzen.

Deshalb werden im nördlichen Bereich des MU 1 die Überschreitungsbereiche als „Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

7.9.2 Verkehrslärm

Wie bereits in Kapitel 6.1.2 beschrieben, sind aufgrund der festgestellten Verkehrsgeräuschemissionen Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von typischen Außenwohnbereichen im Freien festzusetzen. Des Weiteren sind die im schalltechnischen Bericht ermittelten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 [3] festzusetzen. Hieraus ergibt sich, dass im Plangebiet – bezogen auf die Baugrenzen – der Lärmpegelbereich IV bis V festzusetzen ist. Zusätzlich sind Festsetzungen zu schallgedämpften Lüftungseinrichtungen für Schlafräume in Teilen des Plangebietes erforderlich.

Aus diesem Grund werden textliche Festsetzungen in Bezug auf die Lärmvorsorge bei Verkehrslärmeinwirkungen vorgesehen (siehe Kapitel 8.1).

7.10 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)

Für die Gestaltung baulicher Anlagen werden durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Vorgaben getroffen, um einen positiven Einfluss auf die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen.

Diese sollen unter Berücksichtigung eines abgestimmten Erscheinungsbildes des geplanten Quartiers getroffen werden.

7.10.1 Einfriedungen (gem. §84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Es werden Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen, um städtebaulich sehr sensible Bereiche wie Vorgartenflächen oder das Straßenbild vor zu großen und blickdichten Zaunanlagen zu schützen. In anderen etwas weniger städtebaulich sensiblen und rückwärtigen Bereichen werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

7.10.2 Gestaltung von Vorgärten (gem. §84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Durch bauliche bzw. gestalterische Einschränkung im unmittelbar an die Straßen grenzenden Grundstücksbereich wird sichergestellt, dass der Raum innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nicht erdrückend wirkt und es ein Mindestmaß an Offenheit gibt. (siehe Kapitel 8.2).

An dieser Stelle wird auch auf § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) verwiesen, die dort genannten Vorschriften gelten unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan. § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) schreibt vor, dass nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

8 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE IN DER PLANZEICHNUNG

8.1 Textliche Festsetzungen

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Stadt und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne.

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 & 6 Nr. 1 sowie § 6a BauNVO)

Innerhalb der urbanen Gebiete sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Wohnungsprostitution gem. § 6a Abs. 2 Nr. 4 ist innerhalb der urbanen Gebiete nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.1 Einschränkungen zum Einzelhandel (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 7 sowie § 6a BauNVO)

Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 bis 6 sind Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art im Sinne von § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Im urbanen Gebiet MU 7 sind Einzelhandelsbetriebe nur mit einem nahversorgungsrelevanten (gem. der folgenden Auflistung) Hauptsortiment und einen zentrenrelevanten (gem. der folgenden Auflistung) Randsortiment in einer Größe von bis zu 10 % der Verkaufsfläche des Hauptsortimentes zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsflächenzahl für das gesamte Sortiment (Haupt- und Randsortiment) beträgt 0,4848.

Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant)

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz-, und Reinigungsmittel)
- Parfümerie und Kosmetikartikel
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente:

- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Computer und Kommunikationselektronik (einschließlich Zubehör)

- Elektrokleingeräte
- Foto und Zubehör
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Kunstgegenstände, Antiquitäten
- Lampen und Leuchten
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Musikalien, Musikinstrumente
- Optische und akustische Artikel
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe) ohne Sport- und Freizeitgroßgeräte
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik, Tonträger

Papenburger Sortimentsliste (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2020 für die Stadt Papenburg; CIMA – Hannover, Juni 2020 / September 2021)

2 Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Für die Höhe baulicher Anlagen werden folgende Festsetzungen in den urbanen Gebieten getroffen:

Sockelhöhe = max. 0,5 m

Gebäudehöhe = siehe Planzeichnung

Der untere Bezugspunkt der Gebäudehöhe und der Sockelhöhe ist die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Grundstückes dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes). Die Höhe der fertig ausgebauten Straße kann beim Fachbereich Tiefbau der Stadt Papenburg nachgefragt werden. Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden (unterer Bemessungspunkt) und dem höchsten Punkt der Dachhaut (oberer Bemessungspunkt).

Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dacheindeckung.

3 Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m., § 22 BauNVO)

Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1, 6 und 7 gilt die offene Bauweise.

Innerhalb der urbanen Gebiete MU 4 und 5 gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Hauslängen von bis zu 60,00 m zulässig sind. Die maximale Hauslänge gilt für Hauptwohnbäude, Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO. Sofern diese eine bauliche Verbindung zueinander aufweisen, sind sie gesamtheitlich zu bewerten.

4 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 19 BauNVO)

In den urbanen Gebieten MU 1, 2, 3, 6 und 7 sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Hermann-Lange-Straße nicht zulässig.

5 Flächen für die soziale Wohnraumförderung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Je zehn Wohneinheiten, welche die Anforderungen der Stadt Papenburg an den bezahlbaren Wohnraum nicht erfüllen, ist zusätzlich eine Wohneinheit innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes nachzuweisen, welche die Anforderungen der Stadt Papenburg an den bezahlbaren Wohnungsbau erfüllt.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der Allgemeinheit sowie der zuständigen Ver- und Entsorger festgesetzt.

7 Festsetzungen zum Schallschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Gewerbelärm

Innerhalb der „Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ mit der Beschriftung „Fenster“ ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

7.2 Verkehrslärm

7.2.1 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben.

Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
IV	70
V	75

**für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen*

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden und Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

7.2.2 Schallschutz von Schlafräumen

Innerhalb der „Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ mit der Beschriftung „Lüfter“ sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

7.2.3 Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

Innerhalb der „Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ mit der Beschriftung „AWB EG“ bzw. „AWB ab 1. OG“ sind in Abhängigkeit vom Geschoss beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig.

Als schallabschirmende Maßnahmen kann die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z. B: Lärmschutzwände oder Nebengebäude, geschlossene Loggien, vorgelagerte vorhandene Baukörper) auch im Nahbereich oder aber die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der Gebäude verstanden werden.

Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des zumindest anzustrebenden oberen Wertes von 62 dB(A) bewirken.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

8.2 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)

1 Einfriedung (gem. §84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Grundstückseinfriedungen dürfen in den urbanen Gebieten entlang der Straßenverkehrsflächen nur als lebende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen und Sträuchern hergestellt werden. Zusammen mit einer lebenden Hecke dürfen offene Einfriedungen auf der zur Straße abgewandten Gartenseite der Hecke hergestellt werden. Die maximale Höhe der Einfriedung an der zur Erschließung dienenden Straße beträgt 1,20 m bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraße.

Ergänzt wird die örtliche Bauvorschrift mit dem Hinweis „Sichtdreiecke“.

2 Gestaltung von Vorgärten (gem. §84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Erschließungsanlagen (Vorgartenbereich), die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind, sind als Grünfläche zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte heimische Pflanzen zu verwenden.

Ergänzt wird die örtliche Bauvorschrift mit dem Hinweis „Nicht überbaute Grundstücksflächen“ (§ 9 Abs. 2 NBauO).

8.3 Hinweise

Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO).

Solaranlagen auf Gründächern

Eine Kombination zur Nutzung von Solarenergie mit Gründächern ist möglich.

Sichtdreiecke

An Knotenpunkten, Rad- /Gehwegüberfahrten und Überquerungen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS; Ausgabe 2006; 6.3.9.3).

Bodenfunde

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, Ofener 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.

Altlasten / Ablagerungen

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 und sachgerecht gemäß den rechtlichen Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des BBodSchG zu entsorgen sind.

In Bezug auf den Umgang mit Bodenaushuben 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 Planung und Ausführung der Leistungen zu

- c) Rückbau der vorhandenen Bausubstanz
- d) Erdarbeiten einzubinden.

(Merkblätter zu Abfallrecht und Bodenschutz werden auf der Internetseite des Landkreises Emsland zur Verfügung gestellt)

Ablagerungen

Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Emsland umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger bzw. verunreinigter Bodenaushub bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen.

Erkundungspflicht

Es wird auf die Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Artenschutz

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die vorhandenen Hallen und Gebäude sind vor ihrem Abriss von fachkundigem Personal (Biologie, Ornithologie, Landespflege, Naturschutzverbund) auf die Anwesenheit von Vögeln oder Fledermäusen inkl. Entwicklungsstadien (Eier, Jungtiere etc.) und deren Brut- und Lebensstätten (Nester etc.) zu überprüfen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor einer unabwendbaren Fällung potentieller Höhlenbäume von fachkundigem Personal (s.o.) zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt oder bewohnt werden.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen) sind gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG auf das unumgängliche Maß zu beschränken und dürfen gem. den 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.

- Vermeidungsmaßnahme 4: 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.

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

In den urbanen Gebieten ist das auf den Dach- und Terrassenflächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentlichen Regenwasserentwässerungsanlagen einzuleiten.

Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland und der Stadt Papenburg auch eine Versickerung vorgesehen werden.

Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser (z.B. Speicher) bzw. für die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach §8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Grundwasser

Aus Gründen der Vorsorge sind innerhalb des Geltungsbereiches eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sind nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen bzw. Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Gehölz- und Pflanzliste

Ergänzt werden diese Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften durch eine Liste [Pflanzliste B] an Gehölzen, die auch zukünftige klimaangepasste Anforderungen an den jeweiligen Standort erfüllen und aus ökologischer Sicht sinnvoll sind. Es sollen nach wie vor vorwiegend heimische Arten angepflanzt werden, die möglichst insektenfreundlich sind.

Diese Liste wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und entsprechenden Fachbereichen regelmäßig aktualisiert.

Kampfmittelfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) der Regionaldirektion Hameln-Hannover mitzuteilen.

Versorgungsleitungen

Die Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Die Leitungstrassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen, Schotter-schichten und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrde-ckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

Im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzeln-de Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Lei-tungen und Kanäle“ verwiesen. Bei Baumbepflanzungen im Bereich bestehender und noch zu verlegender Versorgungsleitungen muss ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicher-heitsrisiken führen.

Bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sollen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden. Bei Arbeiten im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 "Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annä-herung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Än-derungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkan-nen Regeln der Technik.

Trinkwasserseitige Erschließung

Es ist zur trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes und zur späteren Überwachung und Wartung des Rohrleitungsnetzes erforderlich, seitens des Erschließungsträgers im öffent-lichen Verkehrsraum entlang der Straßen des Plangebietes einseitig und im Wendehammer-bereich umlaufend einen Streifen mit einer Breite von rd. 1,25 m zur Verfügung gestellt zu bekommen, der ausschließlich diesem Zweck dient und frei von Versickerungsmulden, Rigo-lensystemen, Baumbepflanzungen und Befestigungen ist. Es ist sicherzustellen, dass weder das Maß der Leitungsüberdeckung (z. B. durch den Einbau von Versickerungsmulden) verän-dert noch die Zugänglichkeit der Leitung (z. B. durch Baumbepflanzung) eingeschränkt oder behindert wird. Soweit eine Oberflächenbefestigung des Leitungsstreifens dennoch vorgese-hen ist, ist ein wiederverwendbarer Platten- oder Pflasterbelag zu wählen (kein Asphalt).

TEIL II: UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.a.1 Angaben zum Standort

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild der Abbildung 1 entnommen werden. Er umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha. Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Papenburg und ist derzeit durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Im Geltungsbereich befinden sich u.a. ein Bürogebäude sowie mehrere Lager- und Werkstatthallen mit den dazugehörigen Außenflächen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich auch ein Teil der Hermann-Lange-Str. sowie ein Parkplatz. Das Plangebiet grenzt im Norden an einen Wald, im Osten an ein Wohngebiet, im Süden an den Hauptkanal und die dazugehörigen Straßen sowie im Westen an einen größeren Gewerbebetrieb sowie an ein festgesetztes Kerngebiet.

Allgemeines Planungsziel der Stadt Papenburg ist es im Stadtzentrum unterschiedliche Nutzungen ausgewogen zu durchmischen, um den urbanen Siedlungscharakter dauerhaft zu erhalten. Gemischte Bauflächen sind auch notwendig um den zentralen Versorgungsbereich, in dem sich das Plangebiet zum Teil befindet, zu sichern. Die Festlegung urbaner Gebiete ermöglicht eine ausgewogene Durchmischung, bei der Wohnbauflächen stärker als bei anderen gemischten Bauflächen berücksichtigt werden können. Damit einhergehend kann auch die örtliche Nachfrage nach Wohnbauflächen stärker berücksichtigt werden. Insgesamt kann so ein attraktives urbanes Quartier geschaffen werden, welches sowohl dem Siedlungscharakter des urbanen Zentrums entspricht als auch einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen leistet.

Dies wird ebenfalls durch die im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Papenburg (GEWOS Institut für Stadt, Regional- und Wohnforschung GmbH; Hamburg, 2017 / 2023) ermittelten Wohnraumbedarfe begründet. Aus der Analyse des Berichts geht hervor, dass in Papenburg ein deutlicher Neubaubedarf an Wohnungen besteht. Einerseits müssen abgehende Wohnungen ersetzt und andererseits muss der zusätzlichen Nachfrage Rechnung getragen werden. Bis zum Jahr 2030 müssen rund 1.050 Wohnungen neu gebaut werden. Im Rahmen des Wohnungsneubaus müssen Angebote für verschiedene Zielgruppen mit unterschiedlichen Bedarfen geschaffen werden. Diesen Bedarfen soll u.a. durch die Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnungsgrößen in den geplanten Gebäuden Rechnung getragen werden.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Auch FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt. Die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Wohnbaufläche ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

1.a.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung werden urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO sowie die dazugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

1.a.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des gesamten Planbereiches beträgt ca. 2,9 ha und wird bisher vollständig gewerblich genutzt. Die Fläche ist nahezu vollständig versiegelt. Durch die Überplanung verringert sich der Versiegelungsgrad.

1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.b.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 des BNatSchG heranzuziehen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bezogen auf die zu berücksichtigenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten. Daneben gelten die Richtwerte der technischen Anleitungen (hier TA-Lärm und TA-Luft) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005.

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

In Bezug auf vorhandene Gräben sowie bei Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser sind das NWG bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

1.b.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP)

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland von 2010 liegt der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in einem Gebiet mit *Vorhandener Bebauung/Bauleitplanerisch gesichertem* Bereich (2.2 01). Südlich verläuft entlang des Hauptkanals ein *regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren, Wandern)* (3.10 08).

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP 2001) des Landkreises Emsland ist für den Geltungsbereich sowie in dem direkt angrenzenden Bereich keine Darstellung vorhanden.

Flächennutzungsplan (FNP)

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg werden im Planbereich Flächen für *gewerbliche Bauflächen*, *Wohnbauflächen* und *gemischte Bauflächen* dargestellt. Die gleichen Darstellungen befinden sich auch umliegend. Nördlich befinden sich zudem Grünstrukturen und ein *Friedhof*.

Im Rahmen der 125. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Papenburg (Parallelverfahren) werden die Änderungsbereiche dieser Bauleitplanung als *gemischte Baufläche* (M) dargestellt. Da in Teilen schon *gemischte Baufläche* vorliegt, werden nur noch die fehlenden Bereiche im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung angepasst. Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2A BESTANDSAUFNAHME, 2B PROGNOSE, 2C MAßNAHMEN, 2D UND 2E ZUM BAUGB)

2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.a.1 Schutzgut Tiere (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Der Geltungsbereich ist bis auf einzelne Bäume/kleinere Grünstrukturen vollständig versiegelt, sodass hier kaum mit Tieren zu rechnen ist. Es wird davon ausgegangen, dass auf Grund der bestehenden und angrenzenden Bebauung, lediglich häufige Vogelarten als Brutvögel vorkommen. Denkbar ist z.B. das Vorkommen von Ubiquisten wie Buchfink, Amsel, Zaunkönig oder Rotkehlchen etc. Innerhalb des Geltungsbereiches gehen aktuell aufgrund der im vorangestellten Absatz erläuterten Ausgangssituation nur geringfügig wertgebende Habitatstrukturen verloren. Für die Artengruppen Kriechtiere, Lurche, Fische, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Libellen, Heuschrecken, Spinnentiere, Krebse, Weichtiere, Stachelhäuter, sowie Farn- und Blütenpflanzen kann ein Vorkommen von Rote-Liste-Arten aufgrund der im Geltungsbereich vorzufindenden und angrenzenden Biotopstrukturen ausgeschlossen werden. Bei den im Geltungsbereich ggf. vorkommenden und weit verbreiteten Arten wird eine Verschlechterung der lokalen Population des Gesamtgebietes nicht hergeleitet. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen der betroffenen Arten ist somit nicht zu erwarten.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird für nicht erforderlich erachtet, da die betroffenen Flächen keinem natürlichen Lebensraum geschützter Arten zugeordnet werden können und nach fachlicher Prüfung des Sachverhalts eine Betroffenheit von Arten nach § 19 bzw. § 44 BNatSchG nicht zu erwarten ist.

Um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern werden allgemeine Vermeidungsmaßnahmen definiert und sind Teil der vorliegenden Begründung mit Umweltbericht sowie dem Bebauungsplan.

2.a.2 Schutzgut Pflanzen / Biotope (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN 2020), wurden die einzelnen Biotoptypen bestimmt und nach dem niedersächsischen Städtetag-Modell (= Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Stand 2013) bewertet (Werteinheiten (WE)). Zudem wurden greifbare Informationsquellen hinzugezogen. Zur Bewertung der (unbeplanten) Bestandsituation wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die mit einem Bebauungsplan bereits überdeckten Flächen werden entsprechend der dortigen planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Das Plangebiet wird bereits teilweise von einem Bebauungsplan überdeckt. Dieser Bereich wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung auf Grundlage der bisherigen planungsrechtlichen

Festsetzungen berücksichtigt. Die weiteren unbeplanten Flächen wurden im Rahmen einer Biotoptypenkartierung aufgenommen. Der prägende Biototyp innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Gewerbegebiet. Darüber hinaus gibt es weitere versiegelte Flächen sowie Einzelbäume und Ziergebüsche. Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, da ein nahezu vollständig überplanter/versiegelter Standort angrenzend an bereits bestehender (Wohn-)bebauung gewählt wurde. Die Erschließung ist bereits über die umliegenden Verkehrsflächen gesichert. Es wird somit vermieden, einen neuen Standort außerhalb der Ortslage vollständig neu zu erschließen.

Versiegelte Flächen können nach dem Kartierschlüssel für Biotypen in Niedersachsen, Stand Februar 2020, dem Wertfaktor 0 (siehe Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage, 2013, vom Niedersächsischen Städtetag) zugeordnet werden. Die einzelnen Grünstrukturen werden separat bewertet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Papenburg fallen, gesondert zu betrachten sind.

Tabelle 6: Bilanzierung des Bestandes

Biotoptyp	Eingriffsfläche [m²]	Wertfaktor [WE / m²]	Werteinheiten [WE]
Weg (OVW)	532	0	0
Straße (OVS)	544	0	0
Parkplatz (OVP)	2.284	0	0
Gewerbegebiet (OGG)	25.062	0	0
Baumreihe des Siedlungs- bereiches (HEA) - Grundfläche*	72	0*	0*
Trittrassen (GRT)	174	1	174
Beet / Rabatte (ER)	215	1	215
Ziergebüsch / -hecke (BZ)	265	2	530
Baumreihe des Siedlungs- bereiches (HEA) - Kronen-Trauf- fläche (Nr. 18)	275**	3,0	825
Einzelbaum des Siedlungs- bereiches (HE) - Kronen-Trauf- fläche - 4 Kopfbäume (Nr. 5-8)	40**	2,0	80
Einzelbaum des Siedlungs- bereiches (HE) - Kronen-Trauf- fläche - Wertfaktor 2 (Nr. 1- 4,9,15,17)	75**	2,0	150
Einzelbaum des Siedlungs- bereiches (HE) - Kronen-Trauf- fläche - Wertfaktor 3 (Nr. 14,16)	85**	3,0	255
<i>Einzelbaum - Ausgleich nach Baumschutzsatzung (Nr. 10 - 13)</i>	-	-	-
	29.148	Bestands- wert	2.229

*Werteinheiten der HEA-Grundfläche werden in HEA-Kronen-Trauffläche berücksichtigt

**Werden bei der Berechnung der Gesamtfläche nicht berücksichtigt.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für das Untersuchungsgebiet die in der Eingriffsbilanzierung (vgl. Tabelle 6) unter „Bestand“ aufgeführten Biotoptypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag-Modell (Stand 2013) ermittelt. Für diesen Betrachtungsraum wurde auf dieser Grundlage ein Bestandswert von 2.229 WE ermittelt.

Darüber hinaus fallen im Plangebiet vier Stieleichen mit einem Umfang zwischen 80 und 130 cm unter die Baumschutzsatzung.

Durch das Vorhaben wird eine aufgelockerte Bebauung mit zahlreichen Grünstrukturen entwickelt.

2.a.3 Schutzgut Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

In § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Begriffsbestimmungen enthalten. Neu aufgenommen wurde als Schutzgut „Fläche“. Die Notwendigkeit zur Untersuchung des Flächenverbrauchs war als Teilaspekt des Schutzgutes „Boden“ zwar bereits bisher Gegenstand der UVP, durch die ausdrückliche Einbeziehung in den Schutzgüterkatalog soll das Schutzgut „Fläche“ aber eine stärkere Akzentuierung erfahren.

Es werden keine unbebauten Flächen in Anspruch genommen. Mit der auf der Fläche vorgesehenen Schaffung eines urbanen Gebietes (MU) im bereits großflächig überbauten Gebiet gehen anteilig auch positive Wirkungen einher.

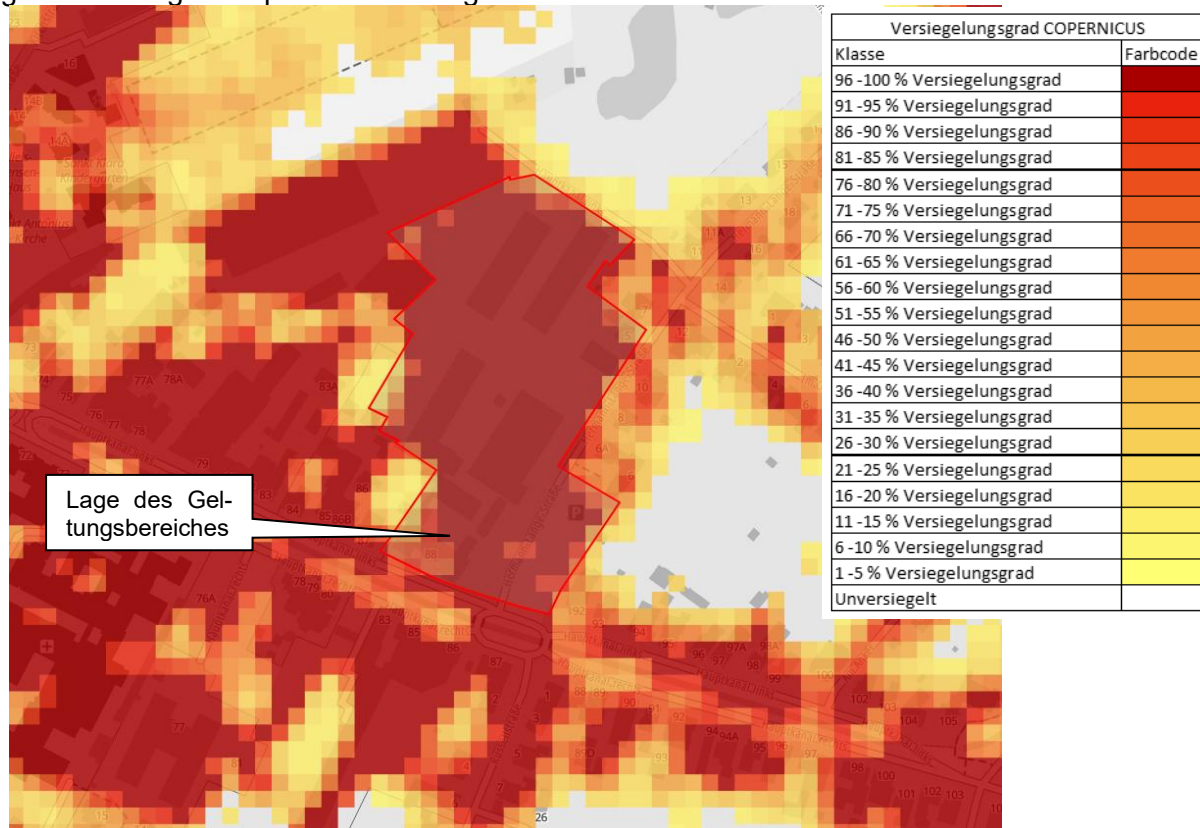


Abbildung 7: COPENICUS - Bodenversiegelung 2018; in %, unmaßstäblich (NIBIS Kartenserver 2026)

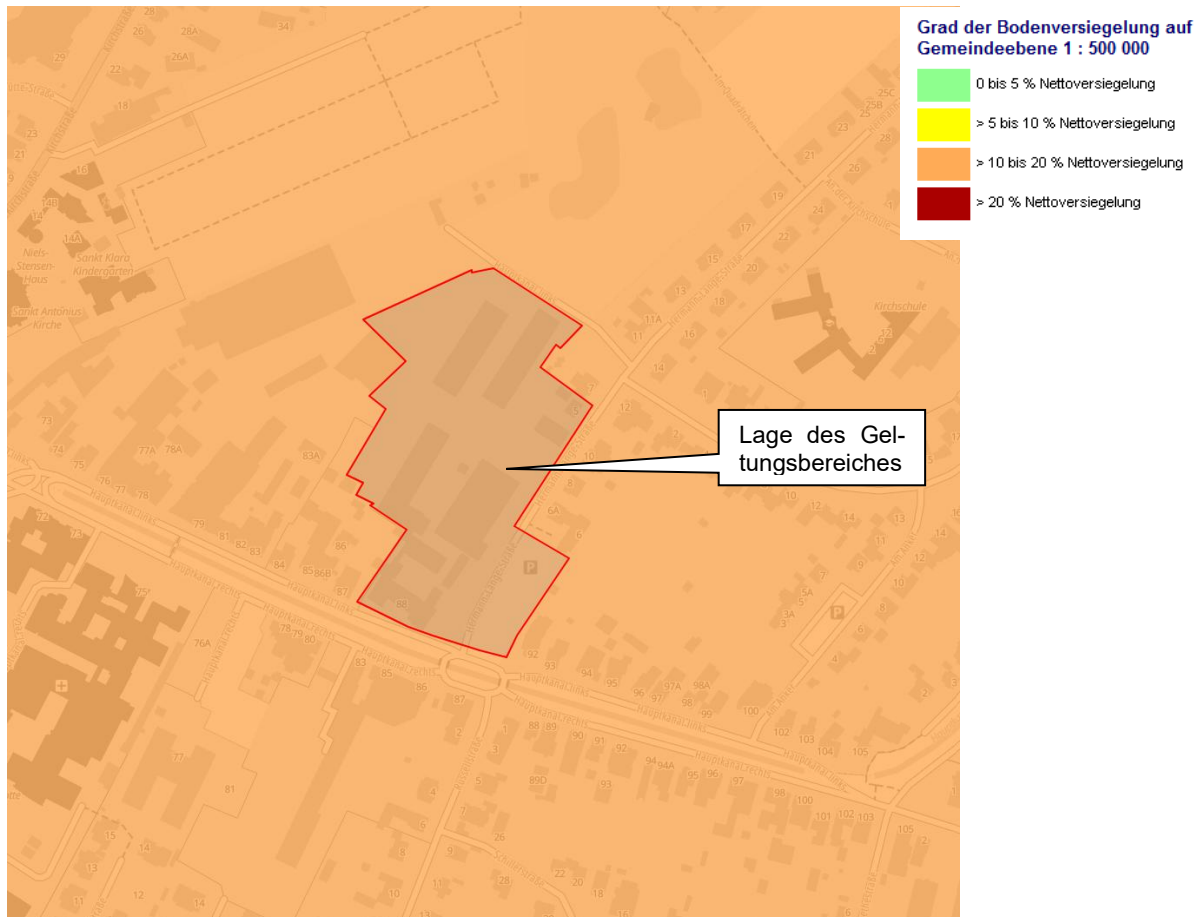


Abbildung 8: Mittlere Versiegelung 2021 der Gemeinden in Niedersachsen, unmaßstäblich (NIBIS Kartenserver 2026)

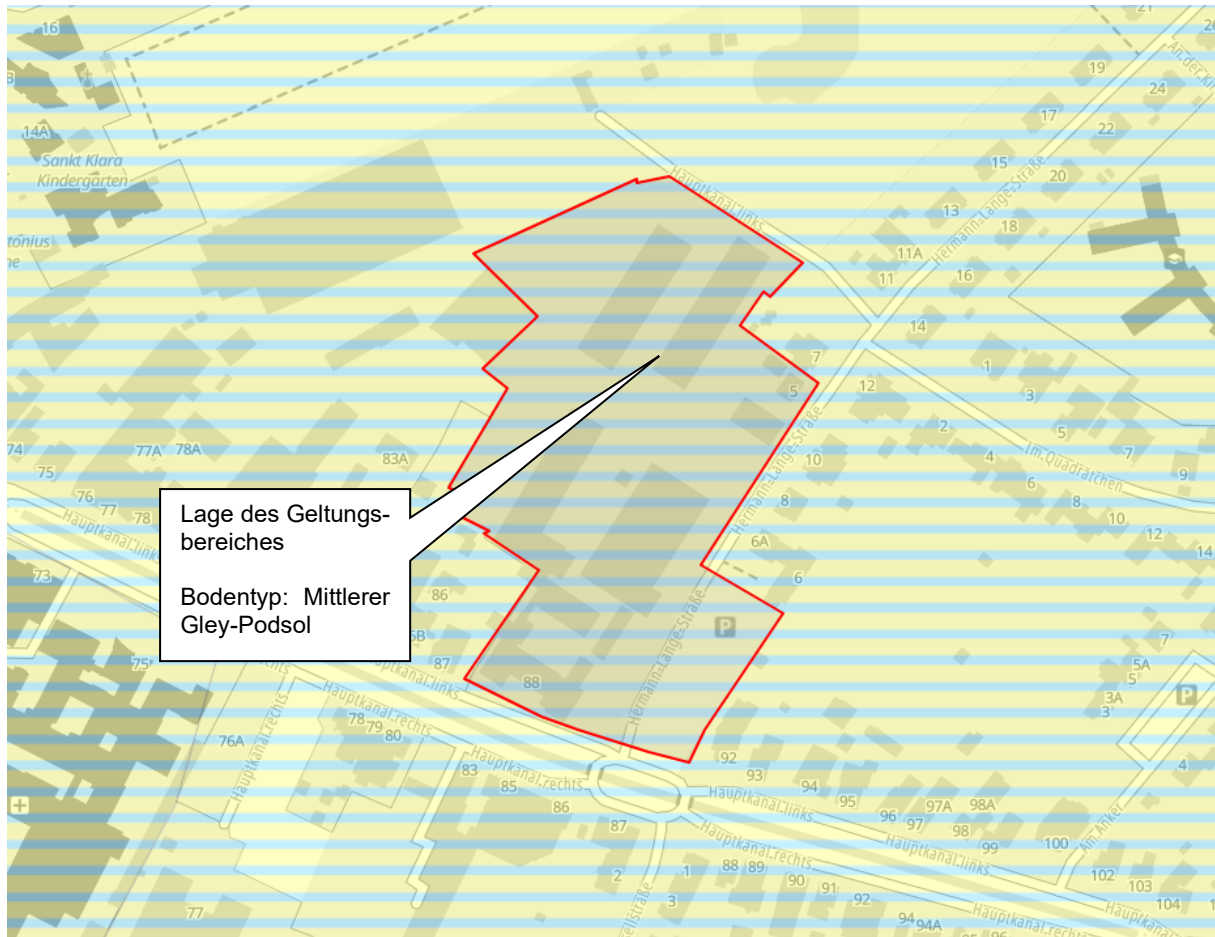
Das Schutzgut „Fläche“ ist ein endliches Gut, d.h. mit steigendem Flächenverbrauch geht Lebensraum sowie land- und forstwirtschaftliche Produktionsfläche dauerhaft verloren. Deshalb ist ein wichtiges Vermeidungs- und Minimierungsgebot den Flächenverbrauch und im vorliegenden Fall die Versiegelung soweit möglich zu reduzieren. Dem wird hier insofern entsprochen, als das der Versiegelungsgrad im Plangebiet verringert wird. Es wird keine unversiegelte Fläche in Anspruch genommen.

Das Plangebiet unterliegt einer intensiven anthropogenen Nutzung und ist bereits siedlungsstrukturell überplant. Eine hohe Vorbelastung durch versiegelte Bereiche ist somit bereits gegeben. Auch umliegend grenzen bebaute Siedlungsbereiche an. Aus den beiden vorangestellten Abbildungen geht hervor, dass die Bodenversiegelung im Plangebiet sehr hoch ist. Der Versiegelungsgrad für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Papenburg ist mit >10 bis 20% Nettoversiegelung bzw. 12,1 % ebenfalls hoch.

2.a.4 Schutzgut Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Nach dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Bodenkunde (LBEG 2021), Bodenkarte 1 : 50.000, stellen sich die bodenkundlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes wie folgt dar:



Im Plangebiet und umliegend kommt als Bodentyp „Mittlerer Gley-Podsol“ vor. Beim Bodentyp „Mittlerer Gley-Podsol“ handelt es sich um einen Übergangsbodentyp, der aus den reinen Bodentypen Gley und Podsol besteht. In „GeoBerichte 40 – Bodenwissen vom Harz bis zur Nordsee – Erläuterung zur BK 50 von Niedersachsen“ des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie von 2021, werden die beiden Bodentypen wie folgt definiert:

- Podsol, gehört zur Klasse Podsol
Boden aus verschiedenartigem, sandigem Ausgangssubstrat, durch Auswaschung im Oberboden stark verarmt und versauert, im Unterboden Anreicherung der aus gewaschenen Humusstoffe sowie Eisen- und Aluminiumoxide als Orterde oder Ortstein. Nährstoffarme Standorte, verwehungsgefährdet.
- Gley, gehört zur Klasse Grundwasserböden (Gleye)
Vom Grundwasser beeinflusster, wasserdurchlässiger Mineralboden aus verschiedenartigen Ausgangssubstraten mit meist rostfleckigem Durchlüftungshorizont (Grund-

wasserschwankungsbereich) über ständig vom Grundwasser erfülltem, meist reduziertem Horizont. Standorte mit meist ganzjähriger kapillarer Wassernachlieferung für die Vegetation und sehr unterschiedlicher Nährstoffversorgung.

Bohrungen, tiefliegende und oberflächennahe Rohstoffe sowie schutzwürdige geowissenschaftliche Objekte sind nicht vorhanden. Suchräume für schutzwürdige Böden“ entsprechend „GeoBerichte 8 – Schutzwürdige Böden in Niedersachsen“ des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie von 2019 liegen ebenfalls nicht vor. Die Vorbelastungen der Böden des Planbereiches resultieren aus der bereits bestehenden Bebauung.

2.a.5 Schutzgut Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Grundsätzlich zählt Wasser zu der unbelebten Umweltsphäre. Gleichwohl ist Wasser elementarer Bestandteil des Naturhaushaltes. Seine Funktionen als Lebensraum und -grundlage, Transportmedium, klimatischer Einflussfaktor und landschaftsprägendes Element sind nachhaltig zu sichern (§ 1 BNatSchG). Entsprechend heißt es im Wasserhaushaltsgesetz (§ 1 WHG): „Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.“ Die Basis für die Bearbeitung des Schutzgutes Wasser sind die Hydrologischen Übersichtskarten 1:200.000 (HÜK 200) u.a. mit den Themenbereichen „Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung“ und die „Lage der Grundwasseroberfläche“ sowie Informationen des NIBIS® - Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de). Des Weiteren können als Datengrundlage zur Verfügung gestellte Daten des Landkreises Emsland sowie des NLWKN genannt werden.

Grundwasser

Im NIBIS-Kartenserver werden für das Plangebiet folgende Angaben zum Grundwasser gemacht:

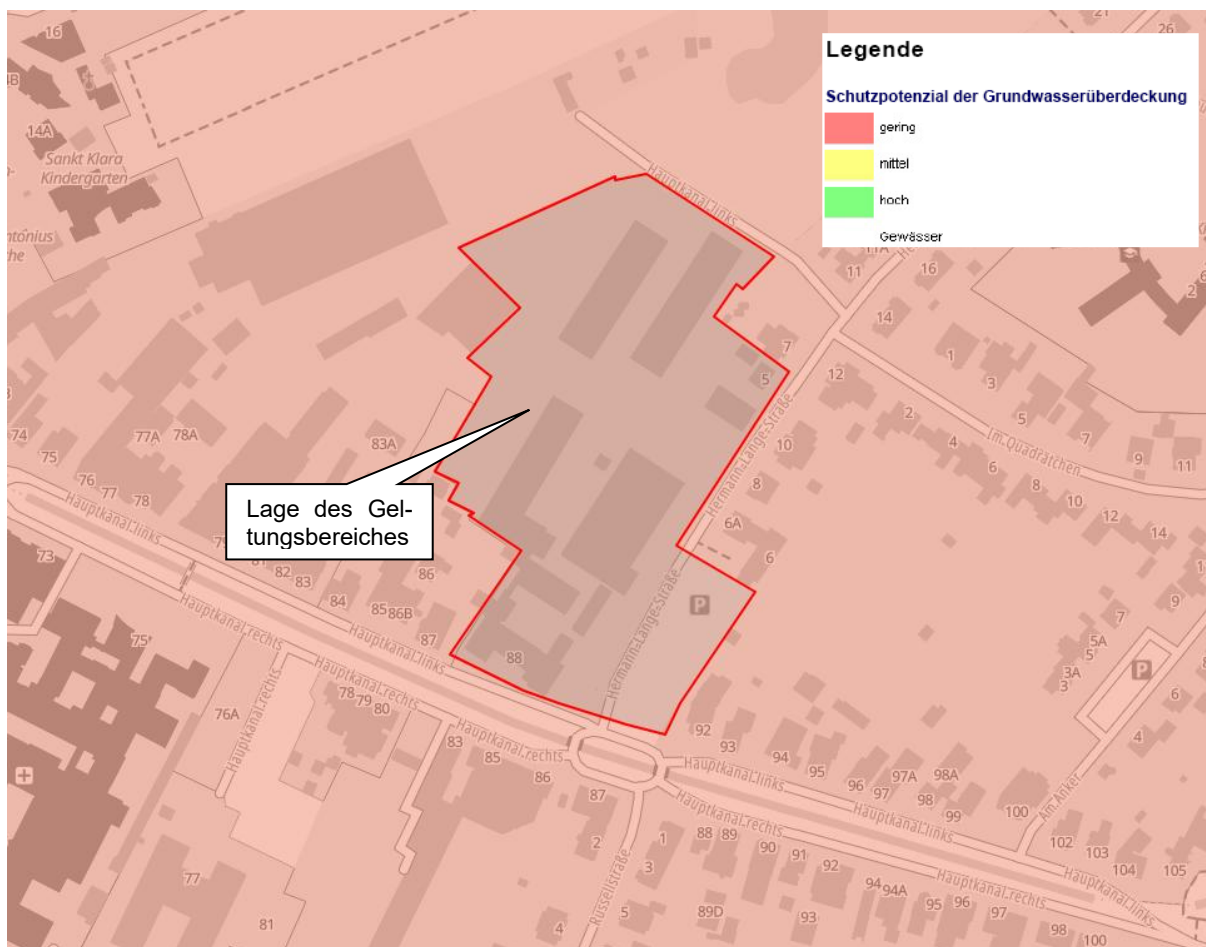


Abbildung 10: Schutzzpotenzial der Grundwasserüberdeckung (NIBIS Kartenserver 2026)

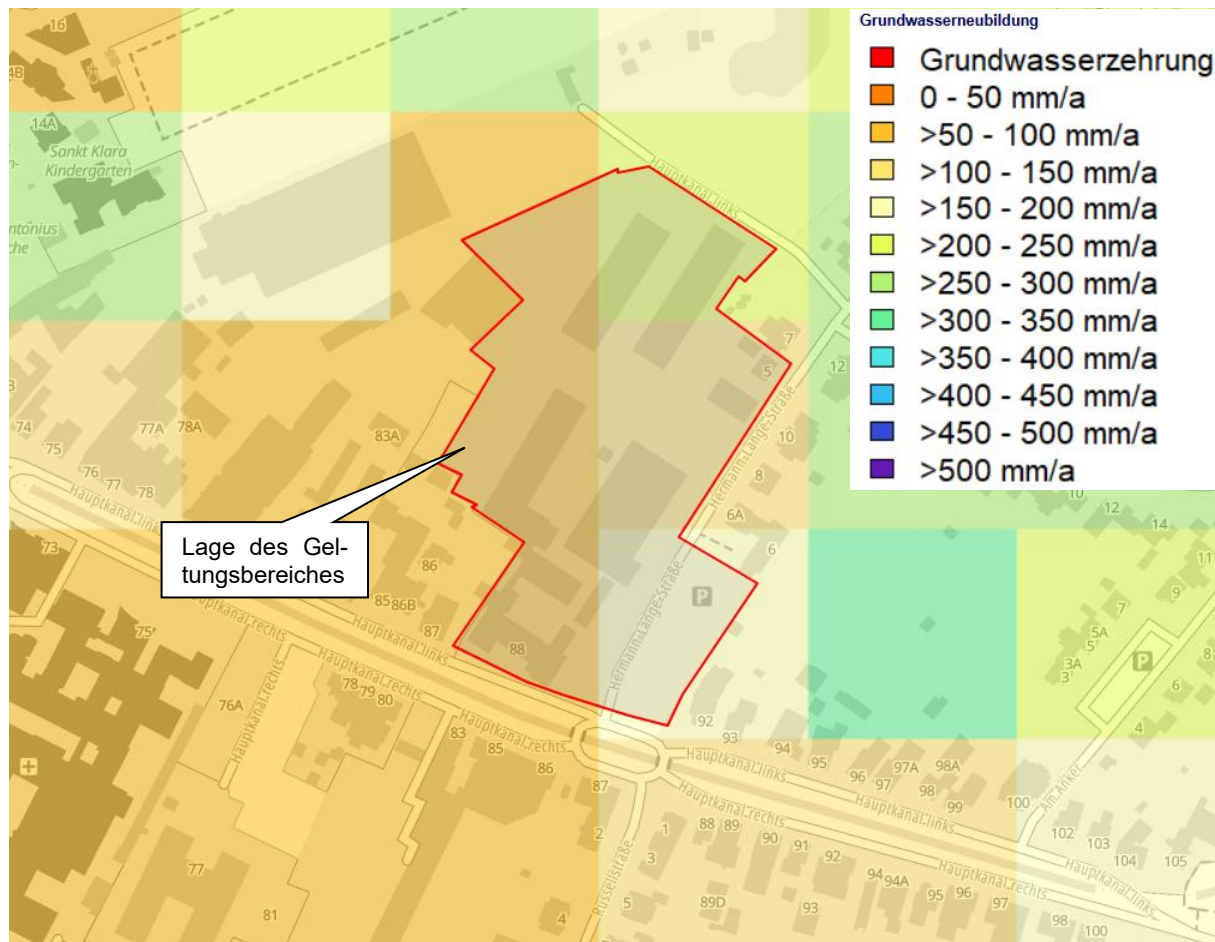


Abbildung 11: Grundwasserneubildung im Jahresmittel der Jahre 1991-2020 (NIBIS Kartenserver 2026)

Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung:	gering
Lage der Grundwasseroberfläche:	> 0 m bis 1 m NHN
Geländeoberkante	um die 2,5 m NHN
Grundwasserneubildung:	> 50 - 100 mm/a bis >200 - 250 mm/a

Aus dem geringen Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung (siehe Abbildung 9) lässt sich gleichzeitig ableiten, dass die Gefährdung des Grundwassers mit hoch eingestuft werden kann.

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die bestehende Nutzung im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als weniger erheblich einzustufen. Dies beruht vor allem auf der bestehenden Nutzung und der sich daraus ergebenden hohen Versiegelung. Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist.

Die Grundwassersituation im Plangebiet ist bereits aufgrund der intensiven Nutzung beeinträchtigt. Die Verringerung der Versiegelung, führt somit in den bisher versiegelten Bereichen zu einer Erhöhung der Grundwasserneubildung.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine größeren, prägenden Oberflächengewässer vorhanden. Südlich des Plangebietes befindet sich der Hauptkanal (Verordnungsgewässer), nördlich des Plangebietes befindet sich innerhalb eines dicht bewachsenen Bereiches ein stehendes Oberflächengewässer.

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Auf die Erstellung eines gesonderten Fachbeitrags zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Bezug auf den südlich des Geltungsbereiches verlaufenden Hauptkanal (Oberflächenwasserkörper Papenburger Kanäle) wurde verzichtet. Die vorgesehene Bauleitplanung behindert bzw. vereitelt nicht die Realisierung möglicher Maßnahmen, die vom NLWKN für die Papenburger Kanäle vorgesehen sind. Das Verschlechterungsverbot der WRRL bleibt somit gewahrt.

Relevante Auswirkungen auf den qualitativen und quantitativen Zustand des Grundwasserkörpers „Mittlere Ems Lockergestein rechts 2“ (DE GB DENI 37 03) können aufgrund der vorgesehenen Verringerung der Versiegelung ausgeschlossen werden. Damit steht das Vorhaben dem Verbesserungsgebot nicht entgegen und das Verschlechterungsverbot bleibt gewahrt.

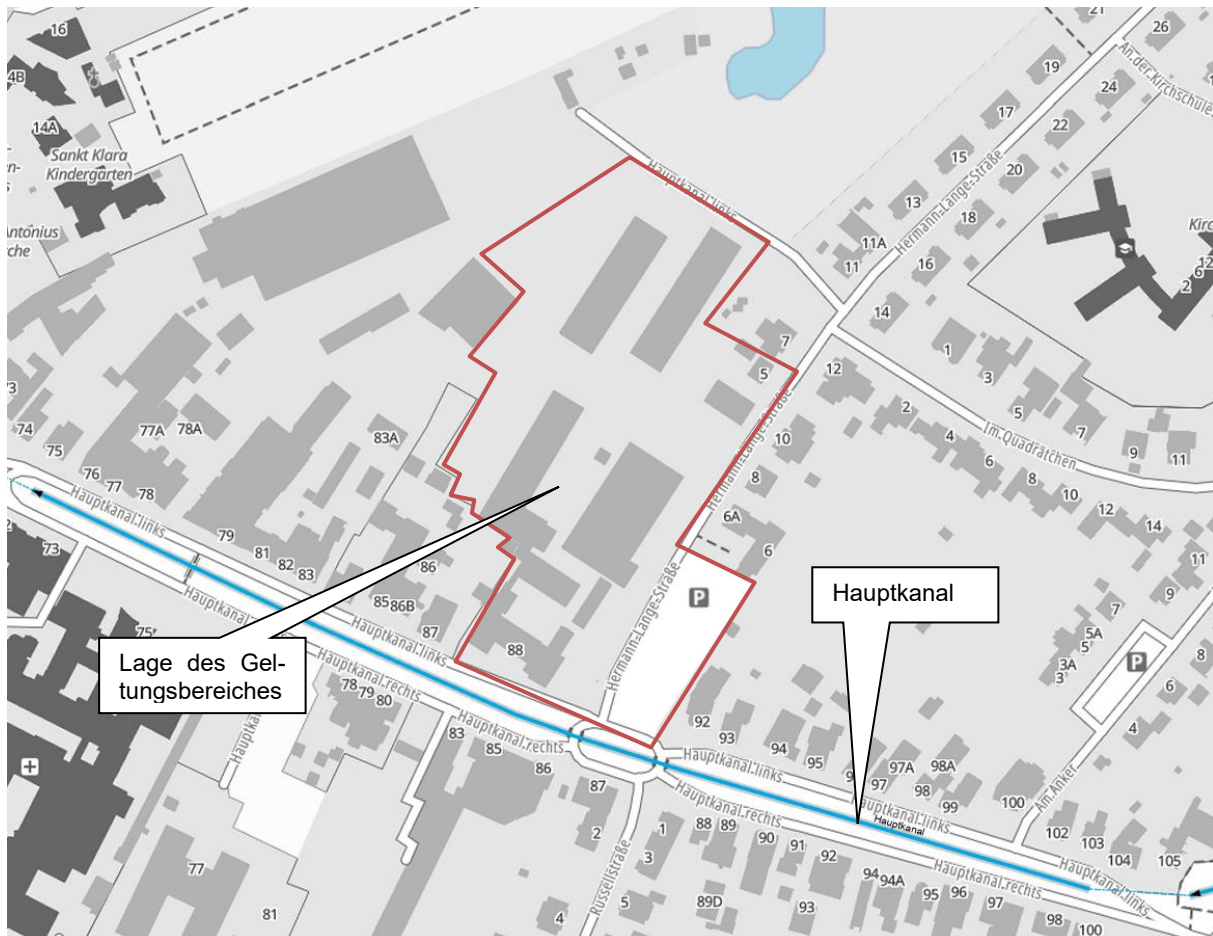


Abbildung 12: Umliegende Gewässerstrukturen (NLWKN 2026)

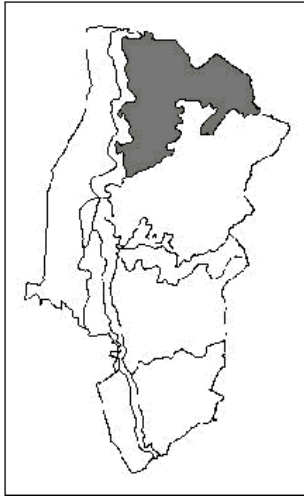
2.a.6 Schutzgut Klima/Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Klimatisch gesehen, ist das Plangebiet der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zuzuordnen. Die mittelfeuchte Witterung mit Jahresniederschlägen im Mittel von 650 - 700 mm und einer mittleren Jahresdurchschnittstemperatur von 10 °C (Klimabeobachtung 1991 – 2020, NIBIS Kartenserver 2026) weist eine klimatische Wasserbilanz von 215 mm/Jahr auf (Klimabeobachtung 1991 – 2020, NIBIS Kartenserver 2026). Die Vegetationszeit ist im Mittel bis ca. 220 Tage/Jahr lang.

Allgemein lässt sich sagen, dass als Vorbelastung des Raumes aus Sicht des Schutzgutes Klima/Luft die intensive gewerbliche Nutzung, die Siedlungsdichte und der Kraftfahrzeugverkehr der Stadt Papenburg zu nennen ist.

2.a.7 Schutzgut Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Das Untersuchungsgebiet gehört naturräumlich zur Landschaftseinheit „Emsländische Küstenkanalmoore“. Im Landschaftsrahmenplan wird diese wie folgt beschrieben:



„Die nordöstliche Landschaftseinheit des Landkreises war geprägt durch die Hochmoore des Nordhümmling. Resthochmoore und unter dem Einfluss des Menschen veränderte Hochmoorstandorte sind die bestimmenden Elemente dieser Landschaftseinheit. Eingestreut, vor allem um Esterwegen, finden sich einige Geest-Inseln. Parallel zum Emstal erstrecken sich grundwasserbeeinflusste Talsandplatten, die teilweise mit Flugsand überlagert sind. In den Niederungen der Talsandplatte und entlang kleiner Bäche haben sich Niedermooere entwickelt.“

Die Hochmoorflächen unterliegen, bedingt durch die unterschiedlichen Kultivierungsverfahren, unterschiedlicher Nutzung. Auf Sandmischkulturen wird Ackerbau betrieben, aus der Deutschen Hochmoorkultur hervorgegangene Bereiche werden als Grünland bewirtschaftet. Andere Flächen sollen sich zu Hochmoor oder hochmoorähnlichen Ökosystemen regenerieren, wieder andere befinden sich noch in Abtorfung.

Die Niedermooere werden als Grünland genutzt, sofern sie nicht ackerfähig gemacht wurden. Die grundwasserbeeinflussten Talsandflächen sind durch Entwässerungssysteme ganzjährig trocken und werden als Acker oder Intensivgrünland bewirtschaftet. Durch die Absenkung des Grundwassers sind diese Böden deflationsgefährdet. Die höchsten Erhebungen dieser Landschaftseinheit, die Geest-Inseln, waren von jeher besiedelt. Der höchste Punkt liegt mit 9 m ü. NN im Esterweger Busch.“ (Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland 2001)

Westlich des Plangebietes bzw. westlich des zentralen Bereiches von Papenburg befindet sich die Ems. Diese wird umgeben von dem Landschaftsschutzgebiet „Emstal“, dem FFH-Gebiet „Ems“, dem EU-Vogelschutzgebiet „Emstal von Lathen bis Papenburg“. Diese Gebiete liegen aber alle mindestens 3,5 km entfernt vom Plangebiet.

Entlang des Plangebietes am Hauptkanal verläuft ein Fernradweg mit überregionaler Bedeutung (TOP 40 in Niedersachsen – Emsland Route). Durch die Planung wird der Bereich städtebaulich aufgewertet und kann mit der vorgesehenen städtebaulichen Dominante das Stadtbild positiv prägen. Davon profitiert auch der Fernradweg.

Das Landschaftsbild wird im Planbereich überwiegend durch die bestehende gewerbliche Nutzung und angrenzenden Siedlungsbereiche geprägt. Das Plangebiet wird folgenden für das Schutzgut Landschaft bedeutsamen Räumen bzw. Regionen zugeordnet (NIBIS Kartenserver, 2026, Umweltkarten Niedersachsen 2026):

Karte	Gebietsname / Bezeichnung	Gebietsnummer	Wert
Kulturlandschaft	Emslandmoore	K16	-
Landschaftsbildraum	Kultivierte Moore südlich von Papenburg	L12	gering
Bodenlandschaft	Talsandniederungen	-	-
Bodenregion	Geeest	-	-

Das Plangebiet liegt ca. 2,5 m ü. NHN.

Das Landschaftsbild wird im Planbereich überwiegend durch die fast vollständige Versiegelung durch das bestehende Werkstattareal geprägt. Die Bedeutung des Betrachtungsraumes für das Schutzgut Landschaftsbild wird mit „gering“ beurteilt. Es sind Landschaftsbildeinheiten, deren naturraumtypische Eigenarten vollständig überformt oder zerstört worden sind, anzutreffen. Als Vorbelastung des Raumes sind die siedlungsstrukturelle Überprägung mit Verkehrsflächen und Gewerbebebauung zu nennen.

2.a.8 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Seit der UNCED-Konferenz von Rio de Janeiro („Earth Summit“) haben mittlerweile 196 Staaten die „Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt“ unterzeichnet. Die rechtliche Umsetzung der Biodiversitätskonvention in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2002 zunächst durch die Aufnahme des Zieles der Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt in die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bundesnaturschutzgesetz, seit 2010 als vorangestelltes Ziel in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Die Biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst nach der Definition der Konvention die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören“. Damit beinhaltet der Begriff der „Biologischen Vielfalt“ sowohl die Artenvielfalt als auch die Vielfalt zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Mit der innerartlichen Vielfalt ist die genetische Vielfalt einbezogen, die z.B. durch Isolation und Barrieren von und zwischen Populationen eingeschränkt werden kann.

Wie die bisherigen Ausführungen der Kapitel 2.a.1 und 2.a.2 zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen verdeutlichen, stellt das durch die gewerbliche Nutzung geprägte Plangebiet aktuell nur für vergleichsweise wenige und überwiegend sehr häufige Arten einen geeigneten Lebensraum dar. Entsprechend gering ist seine aktuelle Bedeutung für die Biologische Vielfalt.

2.a.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Gebiet befindet sich südöstlich des Geltungsbereiches in rund 3,7 km Entfernung. Es handelt sich hierbei um das Naturschutzgebiet „Aschendorfer Obermoor / Wildes Moor“.

2.a.10 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung. Das Plangebiet hat keine hohe Naherholungsbedeutung.

2.a.10.1 Immissionen Landwirtschaft

Dieser Aspekt ist irrelevant, da umliegende Wohnbebauung näher an landwirtschaftlichen Flächen liegt als die hier geplante Verdichtung.

2.a.10.2 Immissionen Gewerbe

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Gewerbebetrieb mit maßgeblichen Schallemissionen. Außerdem ist ein Parkhaus im städtebaulichen Konzept vorgesehen, welches als gewerbliche Lärmquelle zu betrachten ist. Die gewerblichen Lärmquellen wurden schallgutachterlich untersucht und es wurden Maßnahmen vorgeschlagen, um die maßgeblichen Orientierungswerte für die auszuweisenden urbanen Gebiete und die darin liegenden Wohnnutzungen einzuhalten. Diese Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan integriert.

2.a.10.3 Immissionen Verkehr

Von der Hermann-Lange-Straße, die sich zum Teil innerhalb des Plangebietes befindet, gehen Schallemissionen aus. Diese wurden schallgutachterlich untersucht und es wurden Maßnahmen vorgeschlagen, um die maßgeblichen Orientierungswerte für die auszuweisenden urbanen Gebiete und die darin liegenden Wohnnutzungen einzuhalten. Diese Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan integriert.

2.a.10.4 Sonstige Immissionen

Sonstige Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sind nicht im unerlaubten Maße zu erwarten.

2.a.11 Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Derzeit sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung verzeichnet.

2.a.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Emissionen

Aufgrund der Festsetzung urbaner Gebiete (MU) sowie von Straßenverkehrsflächen sind im Plangebiet Emissionen zu erwarten. Diese Emissionen werden sich jedoch im zulässigen Rahmen bewegen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Aurich. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Evtl. anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Abwasserentsorgung

Der Anschluss an die Abwasserkanalisation kann von der Stadt Papenburg für das geplante Gebiet sichergestellt werden. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beachtet.

2.a.13 Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Der Zuschnitt des Baugebietes lässt es zu, dass die Ausrichtung der Dachflächen einer Südausrichtung folgen kann. Hierdurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien deutlich verbessert. Die Gebäude werden nach aktuellem Energiestandard errichtet und erneuerbare Energieträger berücksichtigt.

Das Quartier liegt in einer sehr guten Lage mit kurzen Wegen in das Zentrum, zu Nahversorgern, zum Bahnhof und anderen Einrichtungen, sodass ein Verzicht auf den motorisierten Individualverkehr leichter fällt. Überdachte Fahrrad-Stellplätze, abgeschlossene Räume, Wege und Ladestationen für Fahrräder und E-Bikes sind ein weiterer wichtiger Bestandteil der Planung.

Die neu entstehenden Gebäude werden den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EE-WärmeG und EnEV) entsprechen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen. Die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen kann zur Verminderung des Aufheizeffektes in den Sommermonaten sowie zur Verminderung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen beitragen und außerdem Lebensräume für die biologische Vielfalt schaffen.

Bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50m² aufweisen, sind laut NBauO seit 2025 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen (alternativ solarthermische Anlagen) auszustatten.

Das Abbruchmaterial soll unter Beachtung bodenrechtlicher Vorschriften, soweit möglich, auf dem Gelände als Schotterschicht belassen und eingebaut werden, um zusätzlich CO₂ beim Abtransport und bei der Entsorgung einzusparen. Damit wird ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet.

Die Stadt Papenburg ist seit dem 01.01.2024 mit Inkrafttreten des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz – WPG) sowie des Niedersächsischen Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (Niedersächsisches Klimagesetz – NKlimaG) verpflichtet, bis spätestens zum 31.12.2026 eine strategische Planung zu einer treibhaus-gasneutralen Wärmeversorgung (Kommunale Wärmeplanung) vorzulegen. Zu diesem Zweck hat die Stadt Papenburg den Auftrag zur Erstellung der kommunalen Wärmeplanung an einen externen Dienstleister – die EWE Netz GmbH – vergeben.

Der gesetzlich vorgeschriebene Ablauf der kommunalen Wärmeplanung lässt sich in folgende Phasen gliedern:

- Bestandsanalyse
- Potenzialanalyse
- Aufstellung von Zielszenarien
- Maßnahmenentwicklung

Mit der Fertigstellung der kommunalen Wärmeplanung ist im Sommer 2026 zu rechnen. Zu diesem Zeitpunkt wird der kommunale Wärmeplan für die Stadt Papenburg veröffentlicht.

2.a.14 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen (insbesondere des Wasser, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom

20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)) sind nicht zu berücksichtigen bzw. überdecken den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung derzeit nicht. Wie im Kapitel 2.a.13 schon angeführt, wird darauf hingewiesen, dass für das Stadtgebiet Papenburg die kommunale Wärmeplanung aktuell noch erstellt wird.

2.a.15 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist.

Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

2.a.16 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation erhalten bleiben. Insbesondere die nahezu vollständige Versiegelung bliebe erhalten und die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt und das Landschaftsbild könnten ihre Funktionen für den Naturhaushalt in dem bisherigen Umfang nur geringfügig erfüllen. Die fehlende Durchlässigkeit des Bodens und ihre nicht vorhandene Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben erhalten.

2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1 Ziff. 2b zum BauGB)

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung der Umweltauswirkungen erfolgt anhand der Kriterien nach Anlage 1 Nr. 2b aa) bis hh) BauGB.

Die Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden

den sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

Mit Durchführung der Planung werden auf der Basis dieses Bebauungsplans Nr. 282 attraktive Bauflächen zur Entwicklung eines urbanen Quartiers geschaffen und das Stadtgebiet Papenburg nachhaltig gestärkt. Gleichzeitig sind mit der Planung die ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Positiv wirkt sich bei Durchführung der Planung insbesondere die Verringerung der Versiegelung des Bodens aus.

Wirkfaktoren

Von dem Vorhaben oder durch einzelne Vorhabenbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit sich bringen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren sind Wirkungen, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten auftreten können. Sie sind auf die Zeiten der Baumaßnahme beschränkt.

Baufeldfreimachung/Bauphase

Mit der Baufeldfreimachung findet eine Flächeninanspruchnahme mit dauerhafter Entfernung der vorhandenen Biotopstrukturen statt. In der Bauphase können Flächen beansprucht werden, die über das geplante Baufeld hinausgehen. Biotopstrukturen können im Zusammenhang mit der Einrichtung oder Nutzung von Lager- und Abstellflächen oder beim Rangieren von Baufahrzeugen und -maschinen beansprucht werden.

Baustellenbetrieb

Baumaßnahmen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen sowie das Baustellenpersonal mit akustischen und optischen Störwirkungen verbunden. Diese Wirkungen sind zeitlich auf die Bauphase sowie räumlich auf die nähere Umgebung des Plangebiets beschränkt und können zu einer temporären Störung der Umwelt führen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme, Versiegelung

Durch diese Bauleitplanung werden die anstehenden Biotopstrukturen im Plangebiet, vorwiegend die in der Biotoptypenkarte herausgestellten Biotoptypen dauerhaft beansprucht.

Die wesentlichen anlagebedingten Wirkungen entstehen durch die spätere Errichtung von baulichen Anlagen im Zusammenhang mit der Errichtung der urbanen Bebauung sowie durch die Boden- und Geländearbeiten. Die zukünftige geringere Versiegelung führt zu einer verbesserten Grundwasserneubildungsrate. Die Überbauung der Flächen stellt keinen Verlust von Lebensräumen für Fauna, Flora und von Kulturlandschaft dar. Der für den Menschen unbebaute Erholungsraum erhöht sich.

Durch die Verringerung der Versiegelung erfolgt keine Flächeninanspruchnahme, es wird dagegen sogar Fläche wieder „freigegeben“. Durch die vorhandene Versiegelung sind bereits anlagebedingten Wirkungen (Verlust von gewachsenen, biotisch aktiven Böden und der Regel-, Speicher-, Filter-, Ertrags-, Lebensraum- und Archivfunktion) aufgetreten. Über versiegelten Flächen kommt es zu kleinklimatischen Veränderungen durch Ausbildung / Erweiterung von Wärmeinseln. Durch Verlust / Beeinträchtigung von Gehölzen gehen klimatische Ausgleichsräume (Immissionsschutz-, Regenerations- und Pufferfunktionen) verloren. In den entsiegelten Bereichen können einige Böden / Funktionen (teilweise) wiederhergestellt werden.

In der folgenden Tabelle werden die denkbaren Wirkungen durch diesen Bebauungsplan als potenzielle Wirkfaktoren zusammengestellt.

Tabelle 1: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	betroffenen Schutzgüter
baubedingt			
Bauarbeiten zur Bau- feldvorbereitung für die geplante Bebau- ung	Entsiegelung der bisher fast vollständigen Ver- siegelung	Lebensraumschaffung	Tiere Pflanzen
		Bodenauflockerung, Entsie- gelung	Boden Fläche
		Erhöhung der Versickerung, verringertes Oberflächenab- fluss, erhöhte Grundwas- serneubildung	Wasser
		Verkleinerung von Wär- meinseln, Verbesserte Durchlüftung	Klima
	Evtl. Überplanung von kleinflächigen Gehölz- und Grünstrukturen, gleichzeitig aber auch Errichtung neuer größe- rer Grün- und Gehölz- strukturen	Übergangsweise Lebens- raumverlust, jedoch auch Zugewinn	Pflanzen Tiere
anlagebedingt			
Bebauung durch Wohnhäuser, Neu- anlage von Grünflächen und Gehölzstrukturen	Entsiegelung und nach- haltiger Lebensraumge- winn	Lebensraumgewinn, Ver- besserung der Standortver- hältnisse	Tiere Pflanzen
		Bodengewinn, Entsiegelung	Boden Fläche
		Erhöhung der Versicke- rungsrate, geringerer Ober- flächenabfluss	Wasser
		ggf. Verbesserung von Kli- matopen	Klima
	Neubau von baulichen Anlagen (Wohnhäuser und Gewerbe)	Lebensraumverlust (Beseiti- gung einzelner Grünstruktu- ren), aber auch Gewinn durch großflächigere Neu- anlage von Grünstrukturen	Tiere Pflanzen Mensch Landschaft

betriebsbedingt			
Emissionen durch Nutzung des geplanten Wohnquartier (z.B. Hausbrand) sowie durch Kraftfahrzeuge	Belastung der Atmosphäre Verbesserte Situation durch mehr Grünstrukturen	Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO ₂ -Ausstoß, aber auch Entlastung durch weniger Versiegelung und mehr Grünflächen	Mensch Gesundheit Luft
Kfz- Verkehr	Lärmemissionen durch Fahrzeugverkehr; Personenbewegungen	Geringfügige Belastung der Umgebung, aber auch Entlastung da weniger große Fahrzeuge als beim bestehenden Werkstattareal auftreten	Mensch Gesundheit Tiere

2.b.1 Tiere, Pflanzen Biototypen und Biologische Vielfalt

Durch diesen Bebauungsplan werden überwiegend intensiv genutzte Gewerbebereiche für die Schaffung eines urbanen Gebietes (MU) in Anspruch genommen.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Biototypenkartierung durchgeführt. Anhand des Kartierschlüssels für Biototypen in Niedersachsen (NLWKN 2020) wurden die einzelnen beplanten und unbeplanten Biototypen bestimmt und nach dem niedersächsischen Städtetagmodell bewertet. Zudem wurden greifbare Informationsquellen hinzugezogen. Vegetationskundliche Detailkartierungen wurden nicht durchgeführt. Die Vorhabenplanung führt vornehmlich zum Verlust von anthropogen stark beeinflussten Gewerbeflächen. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurde festgestellt, dass ein Kompensationsüberschuss durch die Planung entsteht. Damit liegt kein erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG vor. Durch die Entsiegelung können die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen teilweise wiederhergestellt werden. Separat sind dabei die Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Papenburg fallen, zu betrachten. Diese werden nicht im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Der Ersatz erfolgt nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für das Untersuchungsgebiet die unter „Ist-Bestand“ aufgeführten Biototypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag-Modell (Stand 2013) ermittelt. Unter „Soll-Bestand“ werden die sich aufgrund der Darstellung ergebenden ökologischen Gegebenheiten bewertet. Dabei wird für diese Änderung eine Versiegelung von 80 % für die urbanen Gebiete zugrunde gelegt. Dies ergibt sich aus der möglichen Grundflächenzahl von 0,8.

Tabelle 2: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Betroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Lebensraumgewinn für die raumtypischen Tierarten durch Entsiegelung und Anlage größerer Grün-/Gehölzstrukturen	Abnahme von Störungen durch die Nutzung der entstanden Strukturen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Lebensraumgewinn für die raumtypischen Tierarten durch Entsiegelung und	Abnahme von Störungen durch die Nutzung der entstanden Strukturen.

	Anlage größerer Grün-/Gehölzstrukturen	
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen Belästigungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen Belästigungen aus.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die geringere Flächenversiegelung führt zu einer geringeren Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der entstehenden Grünstrukturen nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz der neuesten Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neuesten Technik.

Nachfolgend erfolgt die Darstellung des Ist-Bestandes der betroffenen Flächen und die Darstellung der Werteinheiten bei Umsetzung der Planung.

Tabelle 7: Eingriffsbilanzierung - Planung

Biotoptyp	Eingriffsfläche [m²]	Wertfaktor [WE / m²]	Werteinheiten [WE]
Verkehrsflächen (OVS)	2.862	0	0
urbanes Gebiet (MU) mit einer GRZ von 1,0, zulässige Gesamtgrundfläche mit Nebenanlagen 1,0 (100 %)	7.497	0	0
urbanes Gebiet (MU) mit einer GRZ von 0,8, zulässige Gesamtgrundfläche mit Nebenanlagen 0,8 (80 %)	15.031	0	0
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) oder Rasen (GRT, GRA, GRE), unversiegelter Anteil der GRZ von 0,2 (20 %)	3.758	1	3.758
	29.148	Bestandswert	3.758

Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Papenburg fallen, sind separat zu betrachten. Diese werden nicht im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Der Ersatz hat nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung zu erfolgen. Nach der Baumschutzsatzung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Bauantrag ein Antrag auf eine Ausnahme

oder Befreiung von der Baumschutzsatzung beizufügen. Dementsprechend werden die notwendigen Ersatzpflanzungen endgültig erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt und müssen erst umgesetzt werden, wenn der Baum entfernt wird. Im Folgenden werden dementsprechend die notwendigen Ersatzpflanzungen beispielhaft aufgeführt.

Tabelle 8: Möglicher Ersatz nach Baumschutzsatzung

Baum / Baumgruppe	Stammumfang (cm)	Anzahl Ersatzpflanzungen	Stammumfang (cm) Ersatzpflanzung
Stieleiche	80-130cm	4	14- 16
Gesamtsumme	Summe	4	14-16

Bei allen (Tier)Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 (vgl. Kapitel 2.c.1) ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

2.b.2 Fläche und Boden

Aufgrund der bereits bestehenden Überformung des Bodens durch das bestehende vollversiegelte Werkstattareal sowie der umliegenden siedlungsstrukturellen Nutzung liegt im Plangebiet eine geringere Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Zudem wird durch diese Bauleitplanung ein positiver Eingriff für den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Bodenentsiegelung mit zusätzlichen Grünstrukturen ist als erheblich positiver Eingriff zu beurteilen. Durch die Entsiegelung wird dem Boden wieder eine natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen gegeben.

Tabelle 3: Auswirkungen auf Fläche und Boden

Fläche und Boden		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Entsiegelung und Schaffung von Grünstrukturen (u.a. Ziergärten)	Abnahme von Störungen durch die Nutzung der entstanden Strukturen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Lebensraumgewinn für die raumtypischen Tierarten durch Entsiegelung und Anlage größerer Grün-/Gehölzstrukturen	Abnahme von Störungen durch die Nutzung der entstanden Strukturen.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen Belästigungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen Belästigungen aus.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.

gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die geringere Flächenversiegelung führt zu einer geringeren Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der entstehenden Grünstrukturen nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neusten Technik.

2.b.3 Wasser

Aufgrund der Festsetzung von urbanen Gebieten (MU) gemäß BauNVO ist ein geringeres Verschmutzungspotenzial als durch das bestehende gewerbliche Werkstattareal mit LKW etc. zu erwarten. Durch die Entsiegelung verringert sich der Oberflächenabfluss und die Grundwassersituation verbessert sich. Die Entsiegelung sowie die Berücksichtigung des Entwässerungskonzeptes (neue Regenwasserkanäle, Regenrückhaltung) führen zu einer verbesserten Ableitung des Regenwassers.

Tabelle 4: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Wasser		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die geringere Versiegelung und die Anlage von Grünflächen während der Bauphase führen zu einer Vergrößerung der Versickerungsfläche.	Die geringere Versiegelung führt zur Vergrößerung der Versickerungsfläche.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Die geringere Versiegelung und die Anlage von Grünflächen während der Bauphase führen zu einer Vergrößerung der Versickerungsfläche.	Die geringere Versiegelung führt zur Vergrößerung der Versickerungsfläche.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen Belästigungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen Belästigungen aus.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die geringere Flächenversiegelung führt zu einer geringeren Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der entstehenden Grünstrukturen nicht zu erwarten.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neusten Technik.
---	---	--

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des zuständigen Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen. Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten. Auf die Wirkungen durch die Bodenversiegelung auf das Grund- und Oberflächenwasser wird mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen reagiert.

Grundwasser

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als unerheblich einzustufen. Dies beruht auch auf der bestehenden hohen Versiegelungsrate. Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist. Die Entsiegelung führt zu einer Erhöhung der Grundwasserneubildung.

Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser

Durch die Entsiegelung verringert sich der Oberflächenwasserabfluss innerhalb des Geltungsbereiches. Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist daher auf den natürlichen Oberflächenwasserabfluss auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und darf nur gedrosselt an die Regenwasserkanalisation im Geltungsbereich abgeschlagen werden.

2.b.4 Klima / Luft

Im Falle der Bebauung von Landschaftsräumen sind Umwelteinwirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Vor dem Hintergrund der zukünftig möglichen Bebauung und der Entsiegelung der Fläche treten gegenüber dem bisherigen Zustand wahrnehmbare positive kleinklimatische Veränderungen ein. Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet können positive kleinklimatische Wirkungen (u.a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichener Tagesgang der Lufttemperatur) haben.

Tabelle 5: Auswirkungen auf Luft und Klima

Luft und Klima		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die Entsiegelung führt zu einer geringen positiven Änderung des Mikroklimas.	Durch die Nutzung der vorgesehenen Planung kommt es zu kleinflächigen positiven Änderungen des Mikroklimas.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Die Entsiegelung führt zu einer geringen positiven Änderung des Mikroklimas.	Durch die Nutzung der vorgesehenen Planung kommt es zu kleinflächigen positiven Änderungen des Mikroklimas.

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Kurzeitige Erhöhung von Immissionen während der Bauphase. Minderung durch den Einsatz neuester Technik.	Zunahme des Schadstoffausstoßes durch Heizung und Individualverkehr. Minderung durch den Einsatz neuester Technik.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die geringere Flächenversiegelung führt zu einer geringeren Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der entstehenden Grünstrukturen nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz der neuesten Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neuesten Technik.

2.b.5 Landschaft

Es folgt eine Betrachtung des Schutzgutes Landschaft. Die folgende Tabelle stellt die relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft kurz dar.

Tabelle 6: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Luft und Klima		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die bestehende Nutzung der Fläche wird verändert. Es kommt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, angepasst an die urbane Lage.	Die bestehende Nutzung der Fläche wird verändert. Es kommt zu einer positiven Veränderung des Landschaftsbildes / Stadtbildes. Bisherige unästhetische gewerbliche Bebauung wird durch ein dem urbanen Charakter des Plangebietes angepasstes deutlich grüneres Quartier ersetzt. Auch mit positiven Folgen auf die angrenzende Fernradroute.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Die bestehende Nutzung wird beseitigt und es erfolgt die Errichtung eines urbanen Quartiers. Das Plangebiet wird für mehrere Jahre teilweise eine Baustelle sein.	Anstelle einer unästhetischen und dem Standort nicht entsprechenden gewerblichen Bebauung entsteht ein urbanes und deutlich grüneres Quartier.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen Belästigungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen Belästigungen aus.

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltschutzzulassung oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die geringere Flächenversiegelung führt zu einer geringeren Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der entstehenden Grünstrukturen nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz der neuesten Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neuesten Technik.

2.b.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB)

Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter steht in enger Wechselwirkung untereinander. Stoffumwandlungsprozesse des Bodens beeinflussen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, selbst lokalklimatische Besonderheiten oder Veränderungen wirken sich auf das Schutzgut Wasser, beispielsweise die Rate der Grundwasserneubildung aus. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Klima / Luft sind selbst in einem bereits vorbelasteten Raum ständig gegeben.

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf die Wechselwirkungen wurde z.T. bereits bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter eingegangen. Es bestehen direkte Beziehungen zwischen dem Boden, Oberflächenwasser, Pflanzen und Tieren sowie zwischen dem Grundwasser und dem Oberflächenwasser.

Tabelle 7: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Geltungsbereich

Leserichtung	Mensch	Fläche	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		o	+	+	o	o	o	-	o	o
Fläche	+		+	+	+	o	o	o	o	o
Pflanzen	+	o		+	+	o	o	o	++	o
Tiere	+	+	+		+	o	o	o	+	o

Boden	+	+	+	+		o	o	o	o	o
Wasser	+	+	o	o	+		o	o	o	o
Klima	+	+	+	+	o	o		o	+	o
Luft	+	o	+	+	o	o	+		+	o
Landschaft	o	o	++	o	o	o	+	o		+
Kultur- und Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	

-- stark negative Wirkung/ -negative Wirkung/ o neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/ ++ sehr positive Wirkung

Im Plangebiet führt die Entsiegelung von Boden zu einer Verbesserung der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch kann sich dieser Oberflächenwasserabfluss verringern.

Ein möglicher Ausgleich der Wechselwirkungen wird durch das angewendete Bilanzierungskonzept (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) abgehandelt. So ist in der Regel zu berücksichtigen, dass mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme auch ein Ausgleich für weitere Schutzgüter erreicht werden kann sowie umgekehrt eine Eingriffsmaßnahme meistens auch mehrere Schutzgüter beeinträchtigt. Darüber hinaus wird der Ersatz im Rahmen der Baumschutzsatzung separat betrachtet.

Multifunktionalität: Bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen ist generell darauf zu achten, dass diese multifunktional wirksam sind, dies bedeutet, dass eine Maßnahme nicht nur einem Schutzgut zugutekommt, sondern möglichst immer mehreren Schutzgütern gleichzeitig. Auch sollten die jeweiligen Maßnahmen nicht kleinteilig verstreut im Raum liegen, sondern vorzugsweise als eine große Komplexmaßnahme ausgearbeitet werden, um eine besonders hohe naturschutzfachliche Wirksamkeit auf kleiner Fläche zu erreichen.

2.b.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Gebiet befindet sich südöstlich des Geltungsbereiches in rund 3,7 km Entfernung. Es handelt sich hierbei um das Naturschutzgebiet „Aschendorfer Obermoor / Wildes Moor“.

2.b.8 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgung der für Urbane und Kerngebiete bzw. allgemeines Wohngebiet typischen Abfälle/Wertstoffe (Hausmüll, Papier, Bioabfall etc.) erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

2.b.9 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen wurden schallgutachterlich untersucht und es wurden Maßnahmen empfohlen. Diese wurden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt, so dass die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte für urbane Gebiete eingehalten werden.

Weitere relevante Immissionen sind nicht vorhanden.

2.b.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Erschließung werden nach dem derzeitigen Planungskonzept keine kumulierenden Wirkungen mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete herausgestellt.

2.b.11 Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Es konnten keine erheblichen Auswirkungen herausgestellt werden. Ein Hinweis auf § 14 Abs. 1 und 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ist nachrichtlich in die Begründung aufzunehmen.

2.c Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich (gem. Anlage 1 Ziff. 2c zum BauGB)

2.c.1 Tiere

Es wird herausgestellt, dass es zu keinen erheblichen Einwirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse kommt, wenn die folgenden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht notwendig. Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden ebenfalls nicht erfüllt.

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die vorhandenen Hallen und Gebäude sind vor ihrem Abriss von fachkundigem Personal (Biologie, Ornithologie, Landespflege, Naturschutzverbund) auf die Anwesenheit von Vögeln oder Fledermäusen inkl. Entwicklungsstadien (Eier, Jungtiere etc.) und deren Brut- und Lebensstätten (Nester etc.) zu überprüfen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor einer unabwendbaren Fällung potentieller Höhlenbäume von fachkundigem Personal (s.o.) zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt oder bewohnt werden.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen) sind gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG auf das unumgängliche Maß zu beschränken und dürfen gem. den 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 gehölbewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend dürfen die Gehölze nur dann geschlagen werden, wenn es bautechnisch zwingend notwendig ist.

- Vermeidungsmaßnahme 4: 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.

2.c.2 Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation

A Bestandswert	B Planungswert	A-B Kompensationsbedarf
2.229	3.758	- 1.529

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 2.229 WE und des Planungswertes von 3.758 WE geht kein Kompensationsbedarf hervor.

Unabhängig davon ist aber eine Ersatzpflanzung im Rahmen der Baumschutzsatzung der Stadt Papenburg notwendig. Der notwendige Ersatz von 4 standortgerechten Laubgehölzen mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm ist im Geltungsbereich zu pflanzen. Die notwendige Befreiung bzw. Ausnahme von der Baumschutzsatzung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

2.c.3 Fläche und Boden

Generell gilt vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes die Versiegelung und somit den Flächenverbrauch auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Des Weiteren sind versiegelte Bereiche im möglichen Umfang zu entsiegeln, zu lockern und eine Wiedernutzbarkeit herzustellen.

Da es zu keiner zusätzlichen Bodenversiegelung kommt bzw. sogar zu einer Entsiegelung gibt es auch keinen Kompensationsbedarf.

Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird in einem ersten Schritt für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen jedoch 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.

Bodenschutz

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden auf die nachfolgenden Hinweise zu Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen hingewiesen:

- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.
- Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 196839 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).
- Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden.
- Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden.

- Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731).
- Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft sollte vermieden werden.
- Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Altlasten

Aufgrund der Nutzung als Werkstatt- und Betriebsgelände wurde Kontakt zum Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, untere Abfall- und Bodenschutzbehörde aufgenommen.

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 Information 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.

Vor diesem Hintergrund wurde eine weiterführende gutachterliche Untersuchung des Werkstattareals durchgeführt (Bericht Orientierende Untersuchung Betriebsgelände Fa. Bunte, Hauptkanal links 88, Papenburg, Projekt: 6034-2022, Büro für Geowissenschaften M & O GbR, 27.02.2023).

Die Untersuchung kommt zu folgender Bewertung:

„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 NKW- 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.“

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 folgender Anmerkungen und Hinweise bei der Erschließung der Grundstücke für die beabsichtigte Nutzung entfallen:

- 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 und sachgerecht gemäß den rechtlichen Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des BBodSchG zu entsorgen sind.
- In Bezug auf den Umgang mit Bodenaushuben 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 Umfangs das Erfordernis gesehen, einen geeigneten Sachverständigen (s.o.) in die weitere Planung und Ausführung der Leistungen zu

e) Rückbau der vorhandenen Bausubstanz

f) Erdarbeiten einzubinden.

(Merkblätter zu Abfallrecht und Bodenschutz werden auf der Internetseite des Landkreises Emsland zur Verfügung gestellt)

- 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 Wasser 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 Verschmutzung 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.

2.c.4 Wasser

Durch die Umsetzung des Vorhabens erfolgt eine Entsiegelung mit einem positiven Effekt auf das Schutzgut Wasser. Darüber hinaus ist das Entwässerungskonzept bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Dieses sieht die Erneuerung und Verbesserung der vorhandenen Regenwasserkanalisation vor. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zurückzuhalten und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Eine Versickerung ist unter Vorhalten eines entsprechenden Einzelnachweises ebenfalls möglich. Der Abfluss des Oberflächenwassers wird somit reduziert und optimiert. Die Grundwasserneubildungsrate steigt aufgrund der durch die Entsiegelung vergrößerten Versickerungsmöglichkeiten ebenfalls an.

2.c.5 Erfordernisse des Klimaschutzes

Durch die Entsiegelung im Plangebiet entstehen positive kleinklimatische Wirkungen (u.a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur). Durch die Begrenzung der bebaubaren Flächen wird sichergestellt, dass ausreichend Flächen zur Wahrung der klimatischen und ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden gelten zudem die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die anlagenbezogenen Anforderungen aus dem Energiefachrecht (EEWärmeG, EEG, EnEG und EnEV). Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes entgegenkommen.

Das Quartier liegt in einer sehr guten Lage mit kurzen Wegen in das Zentrum, zu Nahversorgern, zum Bahnhof und anderen Einrichtungen, sodass ein Verzicht auf den motorisierten Individualverkehr leichter fällt. Überdachte Fahrrad-Stellplätze, abgeschlossene Räume, Wege und Ladestationen für Fahrräder und E-Bikes sind ein weiterer wichtiger Bestandteil der Planung.

Das Abbruchmaterial soll unter Beachtung bodenrechtlicher Vorschriften, soweit möglich, auf dem Gelände als Schotterschicht belassen und eingebaut werden, um zusätzlich CO₂ beim Abtransport und bei der Entsorgung einzusparen. Damit wird ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet.

2.c.6 Landschaft

Zusätzliche Maßnahmen des Landschaftsschutzes sind aufgrund des engen Bezugs zur angrenzenden Bebauung nicht notwendig. Jedoch sind Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (nicht überbaubare Grundstücksflächen) vorzusehen, die für eine Durchgrünung des Gebietes sorgen.

2.c.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird der Fund unverzüglich gemeldet. Diese Fundorte werden bis auf weiteres nicht verändert.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl (gem. Anlage 1 Ziff. 2d zum BauGB)

Durch diese Bauleitplanung wird im Stadtgebiet Papenburg ein urbanes Quartier an einem zentralen und gut erschlossenen Bereich ermöglicht. Es handelt sich um einen bereits vollständig mit einem Gewerbebetrieb bebauten Bereich. Andere Standorte in einer solchen zentralen Lage und mit einer solchen Bestandsnutzung stehen derzeit nicht zur Verfügung. Aufgrund der Vorbelastung des Standortes sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt positiv. Eine Alternativenprüfung ist somit nicht notwendig.

2.e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. Anlage 1 Ziff. 2e zum BauGB)

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist keine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle gegeben. Im näheren und weiteren Umfeld sind zudem keine Betriebe oder Anlagen bekannt, die als Störfallbetrieb im Sinne der 12. BImSchV / KAS 18 einzustufen sind. Die geplante Nutzung beinhaltet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Nutzung, von der besondere Risiken ausgehen.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN (ANLAGE 1 ZIFF. 3 ZUM BAUGB)

3.a Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung (Ziff. 3a) Anlage 1 BauGB)

Umweltbericht / Eingriffsregelung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde dieser Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf eine flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2013) beruft.

Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (NLWKN 2020) verwendet. Alle weiteren Punkte wurden verbal-argumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet.

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nimmt nahezu ausnahmslos naturferne, stark anthropogen genutzte Grundflächen, hier Betriebs- und Kfz-Einstellflächen sowie Betriebshallen eines großen Tiefbauunternehmens ein. Wiederholt bezogene Fortpflanzungs- und Ruhestätten können in Form von Hohlräumen, Nischen, Spalten etc. vorhanden sein.

Die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt sein.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird jedoch für nicht erforderlich erachtet, da die betroffenen Hallen und Flächen keinen natürlichen Lebensraum geschützter Arten zugeordnet werden können und nach fachlicher Prüfung des Sachverhalts eine Betroffenheit von Arten nach § 19 bzw. § 44 BNatSchG nicht zu erwarten ist. Damit auf die Durchführung einer saP verzichtet werden kann, sind Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Dazu sind die Vermeidungsmaßnahmen aus Kapitel 2.c.1 des Umweltberichtes zu berücksichtigen.

Entwässerungskonzept

In den urbanen Gebieten ist das auf den Dach- und Terrassenflächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentlichen Regenwasserentwässerungsanlagen einzuleiten.

Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland und der Stadt Papenburg auch eine Versickerung vorgesehen werden.

Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser (z.B. Speicher) bzw. für die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Emissionen / Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Lärmemissionen ein. Diese wurden schalltechnisch untersucht und es wurden entsprechende Maßnahmen in die Bauleitplanung aufgenommen. Weitere erhebliche Emissionen wirken nicht auf das Plangebiet ein. Vom Plangebiet gehen keine erheblichen Immissionen aus.

Schwierigkeiten bei der Erhebung

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden.

Weiterhin besteht die Schwierigkeit ein komplexes Wirkungsgefüge in kompakter Form darzustellen. Bis zum Abschluss des Verfahrens können sich durch eingehende Stellungnahmen neue Fragestellungen ergeben, die entsprechend ihrer Wertigkeit in diesen Umweltbericht eingearbeitet werden.

3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB umfasst der Umweltbericht die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt. Diese Überwachung wird als Monitoring bezeichnet. Für das Monitoring sind die Gemeinden zuständig, wobei genauere Festlegungen bzgl. der Überwachungszeitpunkte, der Methoden oder der Konsequenzen den Gemeinden freigestellt sind. Zu solchen Überwachungsmaßnahmen können z.B. gehören: Artenkontrollen, Dauerbeobachtung von Flächen, Gewässergütemessungen oder Erfolgs-/ Nachkontrollen von Kompensationsmaßnahmen. Der Schwerpunkt des Monitorings liegt lt. Gesetz aber nicht in der Vollzugskontrolle, sondern in der Erkennung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen.

Nach § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Gemeinden beim Monitoring die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Demnach sind die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren.

Aus der Eingriffsbilanzierung ergibt sich kein Kompensationsbedarf und somit auch keine Ersatzmaßnahme, die zu überprüfen ist. Die Ersatzpflanzungen, nach der Baumschutzsatzung, gelten erst als erfüllt, wenn die Gehölze angewachsen sind. Sie sind dauerhaft zu pflegen und unterliegen ab diesem Zeitpunkt dem Schutz der Baumschutzsatzung (§ 9 Abs. 6 Satzung über den Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Papenburg (Baumschutzsatzung)).

Umweltauswirkungen werden vor allem während der Bauzeit erzeugt. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Die Ausführung festgelegter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird erstmalig ein Jahr nach der Anlage der Erschließung, der Infrastruktur und der Gebäudeflächen und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Vorhabens unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind.

3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 2, Begründung, Teil I) entnommen werden. Es handelt sich größtenteils um eine Fläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB. Im südlichen Bereich besteht ein Bebauungsplan. Die Fläche wird bisher gewerblich genutzt und ist fast vollständig versiegelt ist. Der Gewerbebetrieb soll zum Großteil einem urbanen Quartier weichen. Im urbanen Quartier sind neben Wohnungen auch (verträgliche) gewerbliche Nutzungen vorgesehen bzw. möglich. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha. Die räumliche Eingrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch einen Gewerbebetrieb sowie Wohn- und Geschäftshäuser im Westen, eine Stichstraße mit dahinterliegendem Gehölzbestand im Norden, eine Sammelstraße, die teilweise im Geltungsbereich liegt und dem dahinterliegenden Wohngebiet im Osten sowie einer Hauptverkehrsstraße, die durch das Zentrum der Stadt Papenburg führt, im Süden. Damit sorgt die vorliegende Planung für eine, der zentralen Lage des Plangebietes, angemessene urbane Bebauungsmöglichkeit.

Das Plangebiet wird bereits siedlungsstrukturell genutzt (Gewerbe). Die überwiegend versiegelten Flächen können nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand Februar 2020, dem Wertfaktor 0 (siehe Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage, 2013, vom Niedersächsischen Städtetag) zugeordnet werden. Den wenigen Bereichen, in denen Grünstrukturen bestehen, werden entsprechend höhere Wertfaktoren zugeordnet. Die Bäume, die unter die

Baumschutzsatzung der Stadt Papenburg fallen, sind nach den Vorgaben ebendieser zu ersetzen und werden in der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt.

Die Anbindung des Baugebietes an das überregionale Straßennetz erfolgt über die Hermann-Lange-Straße.

Folgende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, sind im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung zu untersuchen:

- Wiederherstellung von Boden und Bodenfunktionen durch Entsiegelung,
- damit verbunden ein verringerter Oberflächenabfluss und
- eine erhöhte Grundwasserneubildungsrate sowie
- die Schaffung von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen,

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Bodenversiegelung und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen) werden im Umweltbericht unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden im Umweltbericht dokumentiert.

Um die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen, wurden Vermeidungsmaßnahmen benannt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung durch diese Bauleitplanung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3.d Referenzliste der Quellen

Literatur und Quellen

DRACHENFELS, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FF-Richtlinie. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4 1-326, Hannover

DRACHENFELS, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung - Informationsdienst des Naturschutz Niedersachsen 32. Jg. Nr. 1 1-60, Hannover

LANDKREIS EMSLAND (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Emsland

LANDKREIS EMSLAND (2010): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage

Rechtsgrundlagen

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. September 1970)

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), aktuelle Fassung

Bundesartenschutzverordnung (**BArtSchV**) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), aktuelle Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), aktuelle Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), aktuelle Fassung

Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (**32. BImSchV**) vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), aktuelle Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), aktuelle Fassung

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (**NNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (**NBodSchG**) vom 19. Februar 1999, aktuelle Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (**NWaldLG**) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**NUVPG**) vom 30. April 2007 (Nds. GVBl. Nr. 13/2007 S. 179), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (**NROG**) vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (**NWG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. Nr. 5/2010 S. 64), aktuelle Fassung

Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), aktuelle Fassung

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie, **VogelSch-RL**) (ABl. Nr. L 103 S. 1), aktuelle Fassung

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**FFH-Richtlinie**, FFH-RL) (ABl. Nr. L 206 S. 7), aktuelle Fassung

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – **TA Luft** (Neufassung der 1. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 18. August 2021 (GMBI 2021 Nr. 48-54, S. 1050)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – **TA Lärm** (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

Hinweise auf Internet-Adressen

Server des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) / NIBIS-Kartenserver

<http://nibis.lbeg.de>

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landvermessung Niedersachsen

http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/

Server des Bundesumweltministeriums

<http://www.umweltbundesamt-umwelt-deutschland.de>

http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale_klimapolitik/doc/5698.php

<http://www.umweltbundesamt.de/gesundheit/laerm/index.htm>

TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN

1 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN

Siehe Anlage

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.

Das Gleiche gilt gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB für das Ergebnis der Umweltprüfung.

Die Abwägungsvorgänge sind bereits ausführlich in den Teilen I und II sowie oben unter Teil III Ziff. 1 dieser Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Als Abwägungsergebnis ist der Plan unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge auch in Bezug auf den Umweltbericht zu beschließen.

Unzumutbare Immissionen wirken nicht auf den Geltungsbereich. Der Eingriffsbilanzierung wird insofern Rechnung getragen, als dass konkrete Maßnahmen aufgrund des bestehenden Kompensationsüberschusses nicht erforderlich sind. Des Weiteren stehen artenschutzrechtliche Belange bei Beachtung bzw. Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Die Stadt Papenburg stellt daher insgesamt die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von gemischten Bauflächen vor die anderen Belange, so dass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann. Als Abwägungsergebnis ist der Plan unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge auch in Bezug auf den Umweltbericht zu beschließen.

3 VERFAHREN

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 282 „Hauptkanal / Hermann-Lange-Straße“, wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den 04.06.2026

.....
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Stadt Papenburg.

Papenburg, den _____.____._____

.....
Bürgermeisterin

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen wurden vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

Papenburg, den __.__.____

.....
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht und Anlagen beschlossen.

Papenburg, den __.__.____

.....
Bürgermeisterin