



# Stadt Papenburg

Landkreis Emsland

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 118 „SPORTPARK OBENENDE“, 4.ÄNDERUNG**

Stand: Abschrift

Fassung vom: 12.12.2024

**Inhaltsverzeichnis:**

## Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Planaufstellung	4
2.	Lage des Geltungsbereichs und Darstellung der derzeitigen Nutzungen	5
3.	Darstellung der geplanten Nutzung	6
3.1	<i>Städtebauliche Ziffern und Werte</i>	6
3.2	<i>Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans</i>	7
3.2.1	Rechtliche Vorgaben	7
3.2.2	Übergeordnete Planungen	7
3.2.2	Art der baulichen Nutzung	8
3.2.3	Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen	8
3.2.4	Textliche Festsetzungen	9
3.2.5	Örtliche Bauvorschriften	10
3.2.6	Hinweise	11
4.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	12
4.1	<i>Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung</i>	13
4.1.1	Immissionen	13
4.1.1.1	Landwirtschaftliche Immissionen:	13
4.1.1.2	Lärm:	13
4.1.1.3	Schadstoffe	13
4.1.2	Alllasten, Kampfmittel	14
4.2	<i>Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege</i>	14
4.3	<i>Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes</i>	14
4.4	<i>Belange der Ver- und Entsorgung</i>	14
4.5	<i>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes</i>	17
4.5.1	Ersatzaufforstung	17
4.5.2	Ersatzmaßnahme	18
4.6	<i>Belange der Land- und Forstwirtschaft</i>	18
4.7	<i>Belange des Verkehrs</i>	18
4.8	<i>Technischer Umweltschutz und Klimaschutz</i>	19
4.8.1	Lärmschutz:	19
4.8.2	Klimaschutz:	19
4.8.3	Luftschadstoffe:	19
4.8.4	Bodenschutz:	19
4.9	<i>Sonstige Belange und Hinweise</i>	20
5.	Umweltbericht	20
5.1	<i>Einleitung</i>	20
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	20
5.1.2	Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	21
5.2	<i>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung</i>	22
5.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	22
5.2.1.1	Untersuchungsgebiet	22
5.2.1.2	Fläche	22
5.2.1.3	Boden	22
5.2.1.4	Wasser	23
5.2.1.5	Tiere, Pflanzen, Artenschutz	23
5.2.1.6	Biotopkartierung, Biologische Vielfalt	24
5.2.1.7	Orts- und Landschaftsbild	24

5.2.1.8	Schutzgebiete	24
5.2.1.9	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen	25
5.2.1.10	Altlasten	25
5.2.1.11	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe	25
5.2.1.12	Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete	25
5.2.1.13	Klima/Luft	25
5.2.2	Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	25
5.2.3	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</i>	26
5.2.3.1	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	26
5.2.3.2	Fläche	26
5.2.3.3	Boden	26
5.2.3.4	Wasser	26
5.2.3.5	Pflanzen, Tiere, Artenschutz	26
5.2.3.6	Waldersatz, Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs	29
5.2.3.6.1	Ersatzaufforstung für Wald gem. Niedersächsisches Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)	29
5.2.3.6.2	Eingriffsregelung	29
5.2.3.7	Orts- und Landschaftsbild	30
5.2.3.8	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen	30
5.2.3.9	Art und Menge erzeugter Abfälle	31
5.2.3.10	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe	31
5.2.3.11	Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete	31
5.2.3.12	Klima/Luft	31
5.2.3.13	Eingesetzte Techniken und Stoffe	32
5.2.3.14	Wechselwirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1 Abs.6 Nr.7a & i BauGB)	32
5.3	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen</i>	33
5.4	<i>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	34
5.5	<i>Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben</i>	34
5.6	<i>Zusätzliche Angaben</i>	35
5.6.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	35
5.6.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans	35
5.6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
5.6.4	Quellenangaben	37
6.	<b>Verfahren und Abwägung</b>	37
6.1	<i>Verfahren</i>	37
6.2	<i>Schlussbemerkung/Abwägung</i>	37

Anlagen:

Anlage 1)	Konzept Oberflächenentwässerung Bebauungsplan Nr. 118 „Sportpark Obenende“, 4. Änderung; Büro für Geowissenschaften M&O GbR, 48480 Spelle, 28. November 2023
Anlage 2)	Geotechnischer Bericht (nach DIN EN 1997-1 - Eurocode 7), Projekt: 6400-2023, Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sportpark Obenende“ am Bolwinsweg in Papenburg; Büro für Geowissenschaften M&O GbR, 48480 Spelle, 6. November 2023
Anlage 3)	Fachbeitrag Flora/Fauna 2023 inkl. Artenschutzprüfung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 (4. Änderung) „Sportpark Obenende“; Büro Sinning, Inh. Silke Sinning Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung, 26188 Edewecht-Wildenloh, 15. November 2023

## **1. Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Die Stadt Papenburg stellt den Bebauungsplan Nr. 118 „Sportpark Obenende“, 4. Änderung, auf, da sie entsprechend der aktuellen Erfordernisse den Bau von Wohnungen verstärken und unterstützen will. Städte und Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118, der Teilbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sportpark Obenende“ der Stadt Papenburg umfasst, soll die nunmehr vorgesehene Erschließung und Bebauung des Plangebietes ermöglicht werden. Dazu soll die ursprüngliche Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes beibehalten werden und um eine Straßenverkehrsfläche nebst Anschluss an den „Bolwinsweg“ ergänzt werden. Die Baugrenzen bzw. Baufelder sollen dem vorgesehenen Erschließungs-/Nutzungskonzept angepasst werden.

Laut Konzeptvorlage soll auf dem Areal ein Wohnquartier mit rund 60 Wohneinheiten und mit qualitativ hochwertigen und grünen Außenbereichsflächen entstehen. Es wird beabsichtigt am Bolwinsweg in Papenburg ein Wohnquartier zu schaffen. Dabei sollen folgende städtebaulichen Ziele erreicht werden:

1. Schaffung von 60 Wohneinheiten (WE) von denen 20 WE dem bezahlbaren Wohnraum zuzuordnen sind,
2. Klimaneutrale Bauweise durch autarkes Energiekonzept,
3. Starker Naturbezug durch Schaffung von Alleen, Garten- und Grünanlagen,
4. Erzeugung einer hohen Aufenthaltsqualität auf dem Grundstück.

Die favorisierte Fassadengestaltung besteht aus Klinkerflächen im Wechsel mit geputzten Wärme-Dämm-Verbundsystemen. Die zu bebauende private Grundstücksfläche liegt derzeit teils brach und ist teils bebaut. Die Fläche ist mit Bäumen bestanden und wird von einem Fußpatt durchzogen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine innere Erschließungsstraße mit zwei Anschlüssen an den „Bolwinsweg“ werden. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden auf den jeweiligen Baugrundstücken und den entsprechenden Wohneinheiten zugeordnet nachgewiesen und hergestellt.

Die Stadt Papenburg unterstützt das Vorhaben, weil die Bebauung von Flächen im Innenbereich und die Nutzbarmachung von innerörtlichen Freiflächen ein wichtiges städtebauliches Ziel ist. Weiterhin ist der Bedarf an Wohnraum in Papenburg immer noch ungebrochen.

Im Wohnungsmarktbericht der NBank („Heute und in Zukunft Wohnen gestalten, Perspektiven für Niedersachsen bis 2040“; Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank, 2021) wird u.a. ausgeführt: *„Vielfältige Wohnraumangebote im marktgerechten Preissegment sind vor allem innerörtlich nötig, jedoch nicht überall in gleicher Form. In Wohnungsmärkten mit steigenden Preisen werden Wohnungswechsel zur Herausforderung. Dies betrifft vor allem Situationen, die mit einer Veränderung der Lebenssituation einher gehen (Starterhaushalte, im Alter, bei Trennung etc.).“* ... *„Eigenheimgebiete durch integrierten Geschosswohnungsbau ergänzen. Auch Gemeinden und Städte, die überwiegend von Eigenheimen geprägt sind, sollten bei zusätzlicher Nachfrage nach Wohnraum Mehrfamilienhaus Typologien in den Blick nehmen. Mehrfamilienhäuser, die sich gestalterisch in die Eigenheimumgebung einpassen, können die Mischung vor Ort forcieren und wichtige Umzugsketten anstoßen. Ältere Menschen finden so in direkter Umgebung bedarfsgerechte Wohnangebote und ziehen Bestandsobjekte im Eigenheimsegment für die nachfolgende Generation früher frei. Diese lokalen Umzugsketten zu aktivieren, ist eine langfristige Aufgabe der Gemeinden.“* Ein dort aufgeführtes Ziel ist auch Flächen effizient zu nutzen: *„Auch die verschärften Klimaschutzanforderungen verlangen eine effizientere Flächennutzung. Das bedeutet insbesondere in wachsenden Gemeinden mehr bauliche Dichte beim Wohnungsneubau. Dabei sind die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen und ein konsequent hoher Geschosswohnungsanteil zwei Bausteine, die nicht nur in den Großstädten im Fokus stehen sollten.“*

Im Wohnraumversorgungskonzept Papenburg (Ergebnisbericht August 2017; GEWOS GmbH August 2017) wird ausgeführt, dass die Bevölkerung auch zukünftig weiter anwachsen wird. *„Es wird prognostiziert, dass die Bevölkerungszahl von rund 34.300 Personen im Jahr 2014 bis zum Jahr 2030 auf ca. 35.600 Personen ansteigen wird. Dies entspricht einem Zuwachs von 3,6 %. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Wohnungsnachfrage in der Stadt weiter zunimmt und sich der Wohnungsmarkt weiter anspannt, wenn nicht ausreichend neuer Wohnraum geschaffen wird. Zumal*

*bei der Erstellung dieser Prognose die Situation weiter verschärfende Entwicklungen, wie etwa die Flüchtlingskrise, nicht berücksichtigt wurden.“*

In Papenburg besteht dem Gutachten zufolge „ein deutlicher Neubaubedarf. 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. Die Analyse des preisgünstigen Wohnraums hat insbesondere bei kleinen Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> einen Nachfrageüberhang ergeben. Bei der prognostizierten dynamischen Entwicklung des derzeit schon angespannten Wohnungsmarktes kann sich diese Situation weiter verschärfen. Beim Wohnungsneubau sollte grundsätzlich darauf geachtet werden, dass auch das preisgünstige Segment bedient wird.“

Der Bau von Mehrfamilienhäusern in dem geplanten Wohnquartier entspricht den vorgenannten richtungsweisenden Ausführungen. Im Fazit ist daher festzuhalten, dass das Vorhaben auch den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Papenburg entspricht, da keine gegenstehenden Aspekte erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung der schon bestehenden Ausweisung als Wohngebiet sowie der Flächenverfügbarkeit ergab sich für das konkrete Vorhaben der nunmehr dargestellte Geltungsbereich. Aus diesen Gründen und aufgrund der hier praktizierten Innenentwicklung wird keine Alternative gesehen und keine Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen zu erkunden.

Ziel der Stadt Papenburg ist es, entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Wohnbedürfnisse, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsstruktur nachhaltig zu unterstützen und zu fördern. Dieses Planungsziel kann nur erreicht werden, wenn entsprechende städtebaulich sinnvolle und nachhaltige Vorhaben unterstützt werden. Im konkreten Fall möchte die Stadt Papenburg mit dieser Bebauungsplanänderung den Bau von Mehrfamilienhäusern in einem kleinen Wohnquartier ermöglichen.

Gemäß § 2 a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## **2. Lage des Geltungsbereichs und Darstellung der derzeitigen Nutzungen**

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,1829 ha liegt südöstlich des Stadtteils Vosseberg und östlich der Straße „Bolwinsweg“ im Stadtgebiet von Papenburg. Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sportpark Obenende“ (rechtskräftig seit dem 31.07.1987) und liegt in einem ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet.

Der Geltungsbereich, der sich als mit Gehölzen bestandene Fläche darstellt, befindet sich unmittelbar östlich des Bolwinsweges in Papenburg. Im Nordosten und Südwesten des Plangebietes befinden sich bereits vorhandene wohnbauliche Nutzungen. In südöstliche Richtung grenzt der Geltungsbereich an ein parkähnliches Areal. Dieses setzt sich aus zwei miteinander verbundenen Stillgewässern zusammen, die ihrerseits an einen südwestlich verlaufenden Entwässerungszug angeschlossen sind. Die Gewässerflächen werden von einem insbesondere aus Erlen zusammengesetzten flächigen Gehölzbestand eingerahmt und unterliegen durch die gegebenen Wegestrukturen einer Nutzung als Naherholungsgebiet. Die vorhandenen Wege sorgen für eine direkte Verbindung (zu Fuß oder als Radweg) zwischen dem Verkehrsweg Bolwinsweg, dem südlich gelegenen Sporthotel Papenburg sowie den sich östlich anschließenden Sportplätzen der Sportanlage Sportpark Obenende. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten.



Luftbild des Plangebietes und Umgebung

**3. Darstellung der geplanten Nutzung**

**3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte**

Die folgenden Werte der Planung wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	11.829	100%
2.	WA - Allgemeines Wohngebiet	9.076	76,7%
	davon: innerhalb der Baugrenzen überbaubar	4.998	
	überbaubar bei GRZ 0,4	3.630	
	Verkehrsfläche	1.440	12,2%
	davon: Wohnweg	1.286	
	Fuß-/Radweg	154	
	Grünfläche, öffentlich	1.313	11,1%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche	3.630	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	5.446	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)	1.008	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	432	



## 3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

### 3.2.1 Rechtliche Vorgaben

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Ø Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

### 3.2.2 Übergeordnete Planungen

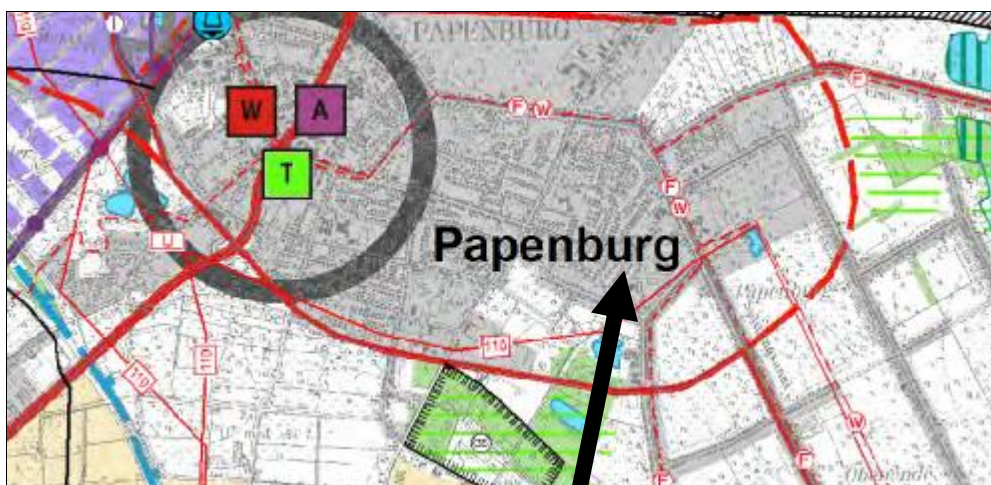
#### Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO; i.d.F. vom 26.09.2017)

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) legt die Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen. Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 5 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.

Die Stadt Papenburg erfüllt raumordnerisch die Funktion eines Mittelzentrums. Sie folgt mit diesem Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen, indem sie durch die geplanten Vorhaben die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau von benötigtem Wohnraum schafft.

#### Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010)

Im RROP 2010 für den Landkreis Emsland wurde der Stadt Papenburg die Aufgabe eines Mittelzentrums zugeteilt. Weiterhin wurde der mittellandzentrale Standort Papenburg als Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. An diesem Standort ist ein entsprechendes Angebot an Wohnstätten zu sichern und zu entwickeln. Im RROP liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, der als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt ist. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des RROP.



Ungefähre Lage des Plangebietes

### **Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche“ aus. Den Vorgaben, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wird daher weiterhin gefolgt.

### **Schutzgebiete**

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz ([umweltkarten.niedersachsen.de](http://umweltkarten.niedersachsen.de)) zufolge liegt der Geltungsbereich außerhalb von Schutzgebieten wie u.a. Naturpark, Nationalpark, Biosphärenreservat, Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Geschützte Biotop, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und sonstigen einschränkenden Rahmenbedingungen. Insgesamt gesehen ist der Standort aus städtebaulicher Sicht für die geplanten Nutzungen als geeignet anzusehen.

### **Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)**

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

### **Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan der Stadt Papenburg (September 2007) sind für das Plangebiet keine Darstellungen in Bezug auf schutzwürdige oder Entwicklungsbereiche für Natur und Landschaft enthalten. Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Bebauungsplanes, der seit 1987 rechtskräftig ist.

## **3.2.2 Art der baulichen Nutzung**

Die ursprüngliche Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung beibehalten und festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden ausgeschlossen, da diese nicht dem bestehenden und geplanten Gebietscharakter entsprechen.

## **3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA-1 und WA-2) erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Damit wird der bisher schon zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet nicht erhöht. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens 2 begrenzt.

Für die Höhe baulicher Anlagen werden folgende Festsetzungen getroffen: In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 + WA2) wird Firsthöhe auf höchstens 15,50 m und die Sockelhöhe auf maximal 0,50 m festgesetzt.

Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die örtlichen Gegebenheiten anpassen kann und städtebaulichen Erfordernissen nach Schaffung von Wohnraum nachkommt. Mit dem festgelegten Maß der baulichen Nutzung soll einer zu starken Versiegelung der Flächen in diesem Bereich entgegengewirkt werden. Als ein wichtiger städtebaulicher Belang muss auch die Erhaltung von Freiflächen gewahrt sein. Um diesen Belangen Rechnung zu tragen, wird für das Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt.

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



Baugrenzen sind so festgelegt, dass sie einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Nutzungen sichern.

### 3.2.4 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln.

1. **Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO):** Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA1 + WA2) sind nach § 4 BauNVO die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1-5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltung
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

*Begründung:* Diese textliche Festsetzung erfolgt zur Klarstellung der zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet. Die ausdrückliche städtebauliche Absicht der Stadt Papenburg war und ist die Schaffung eines Wohngebietes. Die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials nicht vorgesehen.

2. **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO):** Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA1 + WA2) gilt eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.
3. **Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18. Abs. 1 BauNVO):** Für die Höhe baulicher Anlagen werden folgende Festsetzungen getroffen:  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 + WA2): Firsthöhe = max. 15,50 m  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 + WA2): Sockelhöhe = max. 0,50 m  
Die Bezugshöhe der Gebäudehöhe und der Sockelhöhe ist die Fahrhahnoberkante der zu Erschließung des Grundstücks dienenden Straße / Wohnweg (gemessen in Fahrhahnmittle und Mittle des Gebäudes). Die Höhe der fertig ausgebauten Straße kann beim Fachbereich Tiefbau der Stadt Papenburg nachgefragt werden. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden (unterer Bemessungspunkt) und dem höchsten Punkt der Dachhaut (oberer Bemessungspunkt).

*Begründung:* Durch die Festlegung des Bezugspunktes wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung sowie der geplanten Nutzungsstruktur eine einheitliche und geregelte Gestaltung sicherzustellen.

4. **Begrenzung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):** Innerhalb der WA1 - Gebiete sind maximal 8 Wohnungen (=Wohneinheiten) je Einzelgebäude und innerhalb der WA2 - Gebiete maximal 10 Wohnungen (=Wohneinheiten) je Einzelgebäude zulässig.
5. **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO):** In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 + WA2) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Zulässig sind Stellplätze für PKW.
6. **Maßnahmen für Natur und Landschaft (§ 9 Nr. 1 Abs. 20 BauGB):** Versiegelte Flächen sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

*Begründung:* Mit dieser Festsetzung soll eine Versickerung von anfallendem Oberflächen-/Regenwasser am Ort der Entstehung erreicht und die Ableitung von Regenwasser minimiert werden. Dafür sind befestigte Flächen von unüberdachten Stellplätzen, Zufahrten und Wegen aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. Hierfür eignen sich z.B. Pflaster in Sandbett mit Rasenfuge,

*Rasengitter- oder Klinkerlochsteine, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene und -durchlässige Wegeaufbauten.*

7. **Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB): Innerhalb der Grünfläche sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen aus den Pflanzlisten A und/oder B (siehe Festsetzung Nr. 8) zu ersetzen.

*Begründung: Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass vorhandene und vitale Bäume mit einem Stammdurchmesser von >20 cm und damit eine Durchgrünung des Baugebietes erhalten bleiben. Abgängige und aus Verkehrssicherheitsgründen zu entnehmende Bäume mit einem Stammdurchmesser größer 20 cm sind entsprechend der Festsetzung Nr. 8 innerhalb des Baugebietes zu ersetzen.*

8. **Anpflanzungen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind auf der Grundstücksfläche mindestens zwei Bäume der Pflanzliste A oder ein Baum der Pflanzliste B zu pflanzen. Der Stammumfang muss zum Zeitpunkt der Anpflanzung mindestens 12 cm betragen. Das unversiegelte Pflanzbeet pro Baum darf eine Fläche von 9 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Die Anpflanzungen sind innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen aus den Pflanzlisten A und/oder B zu ersetzen.

#### Pflanzliste A

Alnus glutinosa	Schwarzerle	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Betula pendula	Sandbirke	Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pubescens	Moorbirke	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke	Salix alba	Silberweide
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix fragilis	Bruchweide
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Populus tremula	Zitterpappel	Malus domestica	Boikenapfel, Grahams Jubiläumsapfel
Prunus padus	Traubenkirsche	Pyrus communis	Gallerts Butterbirne, Nordhäuser Forellenbirne
Quercus petraea	Traubeneiche	Prunus avium	Kirsche Große Prinzessinkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Prunus domestica	Bühler Frühzwetschke, Kirkespflaume
Sorbus aucuparia	Eberesche	Prunus demestica	Nancymirabelle
		subsp. syriaca	

#### Pflanzliste B (Klimabäume)

Acer campestre	Feldahorn	Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	Parrotia persica	Eisenholzbaum
Castanea sativa	Esskastanie	Zelkova serrata	Zelkove
Corylus colurna	Baumhasel	Platanus hispanica	Platane
Mespilus germanica	Mispel		

### 3.2.5 Örtliche Bauvorschriften

#### 1. Dachform

- 1.1 Dachneigung und -form: Die Hauptgebäude sind mit mindestens zwei geneigten Dachflächen von jeweils mindestens 22° zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- 1.2 Für Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Anbauten mit einer Grundfläche zwischen 30 m<sup>2</sup> und 45 m<sup>2</sup> gilt abweichend von Satz 1 folgende Maßgabe: Die Dachfläche ist zu einem Anteil von mindestens 70 % mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen. Die Substratschicht ist mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen dienen oder für die Belichtung, Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind.
- 1.3 Für bauliche Anlagen nach Satz 2, die eine Grundfläche < 30 m<sup>2</sup> (Flachdach) aufweisen, gilt diese örtliche Bauvorschrift nicht.

## 2. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachfenster

Die Breite von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachfenstern darf in ihrer Länge nicht mehr als  $\frac{1}{2}$  der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen. Sie müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Abstände der Dachaufbauten untereinander sollen mindestens 1,00 m betragen.

## 3. Oberflächenentwässerung

Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände ist das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken ungezielt zu versickern. Das anfallende Oberflächenwasser der Dach-, Straßen- und Parkplatzflächen ist zu sammeln und gedrosselt an den angrenzenden Vorfluter abzuführen. Die PKW-Stellflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (Sicker-/Drainsteine, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen.

## 4. Einfriedung

Grundstückseinfriedungen dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 + WA2) entlang der Straßenverkehrsfläche 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 Einfriedungen an der zur Erschließung dienenden Straße beträgt 1,20 m bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraße. In Verbindung mit Hecken sind zusätzlich sich unterordnende, blickdurchlässige Zäune, die die Höhe der Hecke nicht überschreiten, zulässig. Ergänzt wird die örtliche Bauvorschrift mit dem Hinweis Sichtdreiecke.

## 5. Vorgartenbereich

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Erschließungsanlage (Vorgartenbereich), die zur Nutzung der baulichen Anlagen bzw. zur Herstellung von Stellplätzen nicht erforderlich sind, sind als Grünfläche zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte heimische Pflanzen zu verwenden. Eine flächige Gestaltung der Vorgärten mit Kies und Schotter oder der Einsatz von Folie, ist nicht zulässig. Stein- bzw. Schotterbeete sind nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 40 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet (§ 9 Absatz 2 NBauO in Verbindung mit den Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften des § 84 Absatz 3 Nummer 6 und Nummer 8 NBauO.).

### 3.2.6 Hinweise

1. Nicht überbaute Grundstücksflächen: Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO).
2. Solaranlagen auf Gründächern: Eine Kombination von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie mit Gründächern ist möglich.
3. Sichtdreiecke: An Knotenpunkte, 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).
4. Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Papenburg (erreichbar unter der E-Mail-Adresse [bauverwaltung@papenburg.de](mailto:bauverwaltung@papenburg.de)) gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. 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.
6. Lage der Versorgungsleitungen: Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.
7. Oberflächenentwässerung: Die Entwässerung des Baugebietes ist gemäß dem „Konzept Oberflächenentwässerung“ (Projektnummer: 6698-2023-EK-BP) des Büros für Geowissenschaften M&O GbR aus Spelle vom 25.01.2024 und der wasserrechtlichen Genehmigung des Landkreises Emsland vom 12.03.2024 herzustellen und umzusetzen.
8. Artenschutz: Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
9. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Anlieger der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrende Straße zur Abfuhr bereitstellen.
10. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sportpark Obenende“, 4. Änderung, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sportpark Obenende“, rechtskräftig seit dem 31.07.1987, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

#### **4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planänderung sollen anhand der in § 1 (6) BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende Belange sind von dieser Planung betroffen:

Folgende in § 1 (6) BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung
- 4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.7 Belange des Verkehrs
- 4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.9 Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

#### **4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung**

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch Beibehaltung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet mit den Festsetzungen werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

Eine sozialgerechte Bodennutzung lässt sich nach dem Verständnis des BauGB im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nur dadurch erreichen, dass Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung und dieser auch im sinnvollen Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklung steht. Der richtige Standort und die Durchmischung von Bevölkerungskreisen sind wichtig für spätere stabile Bewohnerstrukturen und den sozialen Frieden. Weiterhin muss es das Ziel der Planung sein, Wohnbaugrundstücke und Wohnungen zu sozial gerechten (Miet-)Preisen anzubieten, damit eine stabile Bevölkerungsstruktur erreicht werden kann. Diesen Zielen und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Papenburg wird mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen.

##### **4.1.1 Immissionen**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Immissionen zu berücksichtigen. Folgende Immissionen werden im Folgenden näher betrachtet:

###### 4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen:

Grundsätzlich sind die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und vorhandenen Tierhaltungsanlagen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Im Umkreis von weit mehr als 600 m zu diesem Bebauungsplan sind keine tierhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe oder Stallanlagen vorhanden. Beeinträchtigungen durch Immissionen aus der Tierhaltung sind daher nicht zu erwarten.

###### 4.1.1.2 Lärm:

Als lärmemittierende Quellen ist in erster Linie die Stadtstraße „Bolwinsweg“ nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzend zu nennen. Hierbei handelt es sich um eine Straße, die eine eher lokale Bedeutung hat und im Wesentlichen vom Individualverkehr der mit diesen Straßen erschlossenen Wohnbereiche genutzt wird. Das Plangebiet liegt am Rande eines bestehenden Wohnquartiers mit umgebender Wohngebietsbebauung.

Grundsätzlich wird durch jede Neuausweisung oder Änderung von Wohngebieten mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auch in bestehenden Gebieten zu rechnen sein. Da es sich um eine relativ kleine Baugebietsänderung handelt, ist von einer maßvollen Steigerung auszugehen. Die von den Straßen in der Umgebung ausgehenden Lärmemissionen sind typisch für das Wohnquartier im innerörtlichen Bereich von Papenburg. Daher ist eher von typischen, jedoch für die Wohngebietsnutzung noch hinzunehmenden Lärmimmissionen auszugehen.

###### 4.1.1.3 Schadstoffe

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Unzulässige Schadstoffimmissionen aus gewerblichen Betrieben sind ebenso wie nachbarschaftliche Risiken nicht zu beschreiben. Die vom Kfz-Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als Wohnbaufläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

Eine Unverträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet in lufthygienischer Sicht ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur nicht zu erwarten.

#### **4.1.2 Altlasten, Kampfmittel**

**Altlasten:** Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potenzielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländedenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

**Kampfmittel:** Der Geltungsbereich ist schon seit den 80er Jahren aus Wohngebiet ausgewiesen worden. Zuvor wurde das Gebiet offensichtlich als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Nach Auskunft der Eigentümerin gab und gibt es keine Verdachtsmomente auf Kampfmittel. Auch in der Umgebung gab und gibt es keine Verdachtsmomente oder Hinweise auf Kampfmittel. Aus diesem Grund wurde auf eine weitergehende Sondierung oder Auswertung verzichtet. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

#### **4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

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: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 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 ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **4.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht. Der Einbindung der zukünftigen Bauflächen in das Landschaftsbild kann durch den weitestgehenden Erhalt der nicht für die Bebauung zu entfernenden Gehölzstrukturen sowie aufwertende Eingrünungen mit heimischen Gehölzen auf den Baugrundstücken Rechnung getragen werden. Durch die Anbindung an die umliegend schon bestehende Bebauung sind die Auswirkungen insbesondere unter dem Gesichtspunkt der umgebenden Grünstrukturen nur als relativ gering einzustufen.

#### **4.4 Belange der Ver- und Entsorgung**

**Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation:** Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) „Hümmling“. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einem anderen Anbieter.

Gasversorgung: Laut Internetaussagen wird die EWE ab 2023 im Grundsatz auf strombasierte Lösungen in Neubaugebieten setzen, außer die Planung einer Gas-Erschließung ist bereits fortgeschritten. Spätestens ab 2025 ist davon auszugehen, dass in Neubaugebieten vorwiegend strombasierte Lösungen eingesetzt werden. Es bleibt dem jeweiligen Eigentümer selbst überlassen, für eine nachhaltige Wärmeversorgung zu sorgen.

**Schmutzwasser:** Das anfallende Schmutzwasser wird über Leitungen mit Anschluss an das Schmutzwasserkanalisationsnetz der Stadt Papenburg abgeführt. Das Schmutzwasser wird über Druck- bzw. Freispiegelleitungen in die vorhandene Kanalisation eingeleitet und der städtischen Kläranlage zugeführt.

**Regen-/Oberflächenwasser:** Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept entwickelt (vgl. Anlage 1). Geplant ist: „Das Niederschlagswasser soll teilweise abflussreduziert in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden sowie auf dem Grundstück ungezielt versickern. Für die Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers in das angrenzende Oberflächengewässer wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein Antrag auf Erlaubnis gem. § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gestellt.“

Weiter wird in dem Entwässerungskonzept ausgeführt:

*„Versickerungsfähigkeit*

*Gemäß Vermessungsdaten aus Unterlage 9 liegt das Gelände im aktuellen Zustand auf einer Höhe von ca. 3,75 m bis 4,2 m NHN (s. Abschn. 3.1). Es wird davon ausgegangen, dass das Gelände im Zuge der Baumaßnahmen soweit aufgehöhrt wird, dass die versiegelten Flächen bei mind. 4,2 m NHN und somit oberhalb der Rückstauenebene (s. Abschn. 3.6) liegen werden. Nach DWA-A 138 (2005) ist zwischen der Sohle von Versickerungsanlagen und dem mittleren Grundwasserhochstand ein Abstand von  $\geq 1,0$  m einzuhalten. Ausgehend von der angenommenen zukünftigen Geländeoberkante bei 4,2 m NHN kann der erforderliche Abstand selbst bei flachen Versickerungsmulden nicht eingehalten werden. Im Falle einer ungezielten Versickerung über Grünflächen sowie unterhalb wasserdurchlässiger Materialien (Dränpflaster, Rasengittersteine etc.) sollten die unterhalb des humosen Oberbodens ggf. anstehenden torfigen oder stark schluffigen Feinsande entnommen und durch versickerungsfähige Feinsande ersetzt werden, um einer Bildung von temporärem Schichtwasser und einer oberflächennahen Vernässung der entsprechenden Bereiche entgegenzuwirken. ...*

*Rückstauenebene*

*Zur Bestimmung der Rückstauenebene wurden die Deckelhöhen der Schächte der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation im Bolwinsweg hinzugezogen. Die Deckelhöhen liegen zwischen 4,16 m NHN und 4,19 m NHN. Die Rückstauenebene wird entsprechend auf der sicheren Seite liegend bei ca. 4,20 m NHN angesetzt. Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück verbleiben bzw. in das angrenzende Oberflächengewässer eingeleitet werden (s. Abschn. 4.1). Die Böschungsoberkante des Gewässers im Bereich der Einleitung weist eine Höhe von ca. 4,05 m NHN auf. In Bezug auf die Niederschlagsentwässerung wird entsprechend die Rückstauenebene auf dieser Höhe angesetzt.*

*...*

*Im Hinblick auf den Wasserhaushalt sollte Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickern oder verdunsten. Ist dies nicht möglich, kann das Regenwasser einem Oberflächengewässer zugeleitet werden. Um den Belangen des Wasserhaushalts trotz der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit auf dem betrachteten Areal (s. Abschn. 3.5) gerecht zu werden, wird das auf den Zuwegungen der Häuser sowie dem Fußpfad zwischen dem Bolwinsweg und den östlich gelegenen Sportanlagen anfallende Niederschlagswasser diffus über das Oberflächengefälle auf die angrenzenden Grünflächen abgeleitet und hier ungezielt versickert. Die hierzu genutzten Grünflächen sollten um einen Rückstau auf die versiegelten Flächen zu verhindern muldenartig vertieft werden. Weiterhin werden die PKW-Stellplätze gem. § 9 NBauO aus überwiegend wasserdurchlässigen Materialien (Dränpflaster, Rasengittersteine etc.) hergerichtet, wodurch ebenfalls eine Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers begünstigt wird. Das auf den übrigen versiegelten Flächen (Dach- und Verkehrsflächen, PKW-Einstellplätze) anfallende Niederschlagswasser soll über ein Grundleitungssystem (RW) gesammelt und schließlich über ein geplantes Pumpwerk in das östlich liegende Oberflächengewässer (s. Abschn. 3.1) eingeleitet werden. ... Das auf den Dachflächen und Balkonen anfallende Niederschlagswasser wird über Fallrohre und Grundleitungen in das RW-System geführt, das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und PKW-Einstellplätze über Straßenabläufe und Grundleitungen.*

*...*



Die zulässige Abflussspende vom Grundstück beträgt 2,5 l/s/ha (s. Abschn. 4.1). Der zulässige Drosselabfluss berechnet sich bei einer Grundstücksfläche von 11.829 m<sup>2</sup> auf rd. 3,0 l/s. Entsprechend wird das geplante Pumpwerk als Doppelhebeanlage mit einer Förderrate der Pumpen von jeweils 3,0 l/s ausgelegt.

Bei einer angeschlossenen undurchlässigen Fläche  $A_{u,m}$  von 3.438 m<sup>2</sup> (s. Tabelle 3) sowie einem Drosselabfluss von 3,0 l/s beträgt das erforderliche Speichervolumen im Bemessungsfall (r120,5) rd. 83 m<sup>3</sup>.

Der geplante Stauraumkanal mit einer Nennweite von DN 1000 und einer Länge von 100 m weist ein Speichervolumen von 78,5 m<sup>3</sup> auf. In dem Pumpenschacht DN 2000 steht bei einer nutzbaren Speicherhöhe von 1,8 m ein weiteres Retentionsvolumen von 5,7 m<sup>3</sup> zur Verfügung. Das insgesamt vorhandene nutzbare Speichervolumen beträgt entsprechend rd. 84 m<sup>3</sup> und ist ausreichend, das im Bemessungsfall ( $T = 5$ ) anfallende Niederschlagswasser schadlos zurückzuhalten.

Die Hauptsammler, von denen das Niederschlagswasser in den Stauraumkanal geleitet wird, sollen entsprechend DWA-A 118 eine Mindestnennweite von DN 300 aufweisen, alle übrigen Grundleitungen eine Nennweite von DN 125.

Die Einleitungsmenge in den Graben beträgt bei der angeschlossenen undurchlässigen Fläche von 3.438 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen jährlichen Niederschlagssumme von 822 mm an dem betrachteten Standort (DWD-Station Papenburg, langjähriges Mittel 1991 bis 2020, s. Abschn. 3.2) ca. 2.826 m<sup>3</sup>/a bzw. durchschnittlich ca. 7,7 m<sup>3</sup>/d. Der Abfluss ist weiterhin auf 3,0 l/s begrenzt (s. o.).“

**Fazit:** Dem Entwässerungskonzept zufolge ist eine schadlose Behandlung und Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers möglich. Für das Entwässerungskonzept ist eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt.

**Löschwasserversorgung, Brandschutz:** Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Um den nötigen Objektschutz gewährleisten zu können, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens das Bauvorhaben mit den Fachbehörden des Brandschutzes und mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Eine der baulichen Anlage entsprechende Löschwasserversorgung ist nachzuweisen. Wenn der nötige Objektschutz durch die Löschwasserversorgung nicht erreicht werden kann, ist ggf. eine Löschwasservorhaltung auf eigenem Grund und eigene Kosten entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und den sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen zu gewährleisten.

Hinweise:

- Für sämtliche geplanten Maßnahmen ist die Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 zu beachten und sicherzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
- Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) sind zu beachten und umzusetzen.
- Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer festzulegen.

**Abfallbeseitigung:** Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Anlieger der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrende Straße zur Abfuhr bereitstellen.

Hinweis: Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Befahrbarkeit des Plangebietes 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. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig. Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrende Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass

geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i. d. R. 80 m) nicht überschreiten.

## 4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

### 4.5.1 Ersatzaufforstung

Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass es im Zuge der Maßnahmendurchführung zum Wegfall von Wald kommt.

Gemäß § 8 Absatz 4 NWaldLG soll eine Waldumwandlung nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt werden, die den in § 1 Nr. 1 genannten Waldfunktionen entspricht, mindestens jedoch den gleichen Flächenumfang hat. Aufgrund der naturschutzfachlich hoch anzusiedelnden Wertigkeit des Waldes sowie der Struktur der betroffenen Gehölzbestände und unter Berücksichtigung der Lage innerhalb eines Gehölzkomplexes soll die Ersatzaufforstung in einem Verhältnis von 1: 1,6 erfolgen. Die Genehmigung zur Umwandlung von Wald bedarf keines gesonderten Verfahrens, sondern wird im Rahmen der Bauleitplanung mit erteilt.

**Bei einer wegfallenden Waldfläche von 7.084 m<sup>2</sup> ist somit eine Ersatzaufforstung von 11.334 m<sup>2</sup> vorzunehmen.** Hierfür soll ein Teil der Ackerfläche des Flurstücks 62 der Flur 28 in der Gemarkung Walchum herangezogen werden. Die Ackerfläche ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutz-/Forstbehörde für eine Ersatzaufforstung geeignet.



Quelle: [www.geobasis.niedersachsen.de](http://www.geobasis.niedersachsen.de), Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Hannover

Die Aufforstung erfolgt nach fachgerechter Standortkartierung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit heimischen Laubgehölzen mit der Zielentwicklung eines „Laubforst aus einheimischen Arten“ (WXH).

#### 4.5.2 Ersatzmaßnahme

Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass durch den Vergleich der Werteinheiten des angesetzten IST-Zustandes mit der Planung ein Kompensationsdefizit von 2.716 WE verbleibt.

Als Ersatzmaßnahme soll auf einem Teilstück der Ackerfläche des Flurstücks 62 der Flur 28 in der Gemarkung Walchum in Ergänzung der Ersatzaufforstung eine weitere Fläche aufgeforstet werden.

Die Ackerfläche wird dem sogenannten „Städtetagsmodell“ zufolge mit dem Wertfaktor 1 angesetzt. Die Aufforstung mit heimischen Laubgehölzen mit der Zielentwicklung eines „Laubforst aus einheimischen Arten“ (WXH) wird mit dem Wertfaktor 3 bewertet, so dass folgende Bilanzierung aufgestellt werden kann:

Aufforstung als Kompensation Naturschutz:			
Ansatz Bestand: Ackerfläche	1.358 m <sup>2</sup>	1	1.358 WE
Planung: Entwicklungsziel WXH	1.358 m <sup>2</sup>	3	4.074 WE
Aufwertung der Fläche um		2	2.716 WE

Mit Umsetzung der Aufforstung auf einer Fläche von 1.358 m<sup>2</sup> wird eine Aufwertung von 2 WE erreicht, so dass das Kompensationsdefizit 2.716 WE ausreichend ausgeglichen werden kann.

**Fazit:** Mit Anrechnung der vorgenannten Werteinheiten der o.g. Ersatzflächen kann das durch diese Bauleitplanung erforderliche Kompensationsdefizit von 2.716 WE ausreichend ausgeglichen werden. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege können somit ausreichend berücksichtigt werden.

#### 4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Nutzer des zukünftigen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Das zukünftige Baugebiet ist aufgrund der ländlichen Lage und der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Landwirtschaftliche Belange sind, da keine landwirtschaftlich nutzbaren Flächen beansprucht werden, ebenso wie immissionsschutzrechtliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

**Belange der Forstwirtschaft:** Forstwirtschaftliche Belange sind insofern berührt, als das eine als Wald anzusehende Fläche in Wohnbauland umgewandelt werden soll. Trotzdem es sich schon um ein ausgewiesenes Allgemeines Wohngebiet handelt ist die mit Gehölzen bestandene Fläche als Wald im Sinne des Nieders. Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) zu beurteilen. Für den Wegfall dieser Waldfläche werden Ersatzaufforstungen vorgenommen (vgl. Ausführungen unter Nr. 4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes).

#### 4.7 Belange des Verkehrs

Erschließungsstraßen sind innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Erschließung soll ausschließlich über bzw. von der im Nordwesten angrenzende Straße „Bolwinsweg“ her erfolgen. Ausreichende Stellplätze müssen auf den jeweiligen Grundstücken vorgehalten werden.

## **4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz**

### **4.8.1 Lärmschutz:**

Als lärmemittierende Quellen ist in erster Linie die Stadtstraße „Bolwinsweg“ nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzend zu nennen. Hierbei handelt es sich um eine Straße, die eine eher lokale Bedeutung hat und im Wesentlichen vom Individualverkehr der mit diesen Straßen erschlossenen Wohnbereiche genutzt wird. Das Plangebiet liegt am Rande eines bestehenden Wohnquartiers mit umgebender Wohngebietsbebauung. Grundsätzlich wird durch jede Neuausweisung oder Änderung von Wohngebieten mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auch in bestehenden Gebieten zu rechnen sein. Da es sich um eine relativ kleine Baugebietsänderung handelt, ist von einer maßvollen Steigerung auszugehen. Die von den Straßen in der Umgebung ausgehenden Lärmemissionen sind typisch für das Wohnquartier im innerörtlichen Bereich von Papenburg. Daher ist eher von typischen, jedoch für die Wohngebietsnutzung noch hinzunehmenden Lärmimmissionen auszugehen.

### **4.8.2 Klimaschutz:**

Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, dass „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz 2023 – GEG; 01.01.2023) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung.

Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Wärmepumpen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen. Erhebliche Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Dieser Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsvorschriften überlassen. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

### **4.8.3 Luftschadstoffe:**

Dem LÜN-Jahresberichtes 2022 vom 18.08.2023 zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht wesentlich auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch die Alarmschwelle nicht erreicht. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, vorerst nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten.

### **4.8.4 Bodenschutz:**

Für das Plangebiet wurden für den Geotechnischen Bericht (vgl. Anlage 2) mehrere Rammkernsondierungen vorgenommen. In dem Bericht wird ausgeführt: „*Laut Geologischer Karte 1:25.000 (NIBIS-Kartenserver) ist das Plangebiet im Tiefenbereich von 0 bis 2 m unter Geländeoberkante (GOK) geprägt von fluviatilen Sanden aus dem Weichsel-Glazial. Der mittlere Grundwasserspiegel ist im Untersuchungsgebiet entsprechend der Hydrogeologischen Karte 1:50.000*

(NIBIS-Kartenserver) bei ca. >2,5 bis 5 m NHN zu erwarten. Aus der Geländehöhe im Plangebiet von ca. 3,5 bis 4 m NHN folgt ein mittlerer Grundwasserflurabstand von ca. 0 bis 1,5 m. ...

In den Aufschlussbohrungen RKS 1 bis RKS 6 wurde ab Geländeoberkante bis zu einer Tiefe von etwa 0,3 m unter GOK und bis zu einer Tiefe von etwa 0,85 m unter GOK am Sondierungspunkt RKS 4 ein humoser Oberboden aus humosem bis schwach humosem, mittelsandigem, z.T. schwach schluffigem und z.T. schwach torfigem Feinsand erbohrt. Unterhalb der humosen Sande folgen bis zu einer Tiefe von etwa 0,35 m unter GOK (RKS 1) bis zu 0,95 m unter GOK (RKS 4) stark schluffige, schwach mittelsandige Feinsande. Diese werden bis zur Aufschlussendtiefe von 7 m unter GOK von schwach schluffigen, schwach mittelsandigen Feinsanden unterlagert.“

Schutzwürdige Böden oder Suchräume sind nicht zu beschreiben. Erlaubnisse gem. § 7 BbergG, alte Rechte, Bewilligungen gem. § 8 BbergG und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BbergG sowie Salzabbaugerechtigkeiten sind nach entsprechender Recherche (<https://nibis.lbeg.de>) für das Plangebiet nicht ersichtlich.

Hinweis: Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

## 4.9 Sonstige Belange und Hinweise

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 118 „Sportpark Obenende“, 4.Änderung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

#### 5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Papenburg stellt den Bebauungsplan Nr. 118 „Sportpark Obenende“, 4.Änderung, auf, da sie entsprechend der aktuellen Erfordernisse den Bau von Wohnungen verstärken und unterstützen will. Städte und Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118, der Teilbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sportpark Obenende“ der Stadt Papenburg umfasst, soll die nunmehr vorgesehene Erschließung und Bebauung des Plangebietes ermöglicht werden. Dazu soll die ursprüngliche Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes beibehalten werden und um eine Straßenverkehrsfläche nebst Anschluss an den „Bolwinsweg“ ergänzt werden. Die Baugrenzen bzw. Baufelder sollen dem vorgesehenen Erschließungs-/Nutzungskonzept angepasst werden.

Laut Konzeptvorlage soll auf dem Areal ein Wohnquartier mit rund 60 Wohneinheiten und mit qualitativ hochwertigen und grünen Außenbereichsflächen entstehen. Es wird beabsichtigt am Bolwinsweg in Papenburg ein Wohnquartier zu schaffen. Dabei sollen folgende städtebaulichen Ziele erreicht werden:

1. Schaffung von 60 Wohneinheiten (WE) von denen 20 WE dem bezahlbaren Wohnraum zuzuordnen sind,
2. Klimaneutrale Bauweise durch autarkes Energiekonzept,
3. Starker Naturbezug durch Schaffung von Alleen, Garten- und Grünanlagen,
4. Erzeugung einer hohen Aufenthaltsqualität auf dem Grundstück.

Die favorisierte Fassadengestaltung besteht aus Klinkerflächen im Wechsel mit geputzten Wärme-Dämm-Verbundsystemen. Die zu bebauende private Grundstücksfläche liegt derzeit teils brach und ist teils bebaut. Die Fläche ist mit Bäumen bestanden und wird von einem Fußpatt durchzogen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine innere Erschließungsstraße mit zwei Anschlüssen an den „Bolwinsweg“ werden. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden auf den jeweiligen Baugrundstücken und den entsprechenden Wohneinheiten zugeordnet nachgewiesen und hergestellt.

Die Stadt Papenburg unterstützt das Vorhaben, weil die Bebauung von Flächen im Innenbereich und die Nutzbarmachung von innerörtlichen Freiflächen ein wichtiges städtebauliches Ziel ist. Weiterhin ist der Bedarf an Wohnungsraum in Papenburg immer noch ungebrochen.

Ziel der Stadt Papenburg ist es, entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Wohnbedürfnisse, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsstruktur nachhaltig zu unterstützen und zu fördern. Dieses Planungsziel kann nur erreicht werden, wenn entsprechende städtebaulich sinnvolle und nachhaltige Vorhaben unterstützt werden. Im konkreten Fall möchte die Stadt Papenburg mit dieser Bebauungsplanänderung den Bau von Mehrfamilienhäusern in einem kleinen Wohnquartier ermöglichen.

Unter Berücksichtigung der schon bestehenden Ausweisung als Wohngebiet sowie der Flächenverfügbarkeit ergab sich für das konkrete Vorhaben der nunmehr dargestellte Geltungsbereich. Aus diesen Gründen und aufgrund der hier praktizierten Innenentwicklung wird keine Alternative gesehen und keine Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen zu erkunden.

Die von dieser Bebauungsplanänderung betroffene Fläche hat eine Größe von rd. 1,1829 ha. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine naturschutzfachlich wertvollen Bereiche tangiert.

Es wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt.

### **5.1.2 Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die vorliegende Umweltprüfung ermittelt und beschreibt mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Planung, führt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung durch und zeigt Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf. Die Ergebnisse werden als Umweltbericht zusammengefasst und fließen in die Begründung ein. Die Umweltprüfung erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung. Die Umweltauswirkungen werden nach den Vorgaben in §§ 1 und 1a BauGB, den Zielen und Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Ø Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Nach den Naturschutzgesetzen soll insbesondere eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes von Pflanzen- und Tierarten, Biotopen, Landschaft und biologischer Vielfalt sowie der Wechselwirkungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter zwischen- und untereinander vermieden bzw., wo unvermeidbar, vermindert oder ausgeglichen werden. Das Bundesbodenschutzgesetz verlangt den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden; das Baugesetzbuch setzt dies in die Forderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Möglichkeiten der Innenentwicklung um. Das Bundesimmissionsschutzgesetz regelt zusammen mit nachfolgenden Verordnungen und Technischen Anleitungen (z.B. TA Lärm) den zulässigen Ausstoß von Stoffen, Lärm u.a. zur Wahrung der Gesundheit des Menschen. Die vorliegende Planung dient der flächensparenden Nutzbarmachung von Wohnbaugrundstücken in Ortslage im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB.

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RROP)** bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten. Im RROP 2010 für den Landkreis Emsland wurde der Stadt Papenburg die Aufgabe eines Mittelzentrums zugeteilt. Weiterhin gilt der mittelzentrale Standort Papenburg als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. An diesem Standort ist ein entsprechendes Angebot an Wohnstätten zu sichern und zu entwickeln. Im RROP liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, der als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt ist. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des RROP.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche“ aus. Den Vorgaben, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wird daher weiterhin gefolgt.

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des §1a (3) BauGB zu beachten. Der landespflegerische Planungsbeitrag ist in diesem Umweltbericht integriert.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung**

### **5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **5.2.1.1 Untersuchungsgebiet**

Die Biotopkartierung umfasst den Planbereich dieser Änderung des Flächennutzungsplans in einer Größe von rund 1,1829 ha. Umgebende Flächen wurden soweit erforderlich einbezogen bzw. mit betrachtet.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001): Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Landschaftsplan: Im Landschaftsplan der Stadt Papenburg (September 2007) sind für das Plangebiet keine Darstellungen in Bezug auf schutzwürdige oder Entwicklungsbereiche für Natur und Landschaft enthalten. Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Bebauungsplanes, der seit 1987 rechtskräftig ist.

#### **5.2.1.2 Fläche**

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut. Teilweise wurden bestehende Wohnhäuser für die geplante Neubebauung abgerissen. Die Fläche ist zum größten Teil mit Gehölzen bestanden.

#### **5.2.1.3 Boden**

Für das Plangebiet wurden für den Geotechnischen Bericht (vgl. Anlage 2) mehrere Rammkernsondierungen vorgenommen. In dem Bericht wird ausgeführt: „*Laut Geologischer Karte 1:25.000 (NIBIS-Kartenserver) ist das Plangebiet im Tiefenbereich von 0 bis 2 m unter Geländeoberkante (GOK) geprägt von fluviatilen Sanden aus dem Weichsel-Glazial. Der mittlere*



*Grundwasserspiegel ist im Untersuchungsgebiet entsprechend der Hydrogeologischen Karte 1:50.000 (NIBIS-Kartenserver) bei ca. >2,5 bis 5 m NHN zu erwarten. Aus der Geländehöhe im Plangebiet von ca. 3,5 bis 4 m NHN folgt ein mittlerer Grundwasserflurabstand von ca. 0 bis 1,5 m. ...*

*In den Aufschlussbohrungen RKS 1 bis RKS 6 wurde ab Geländeoberkante bis zu einer Tiefe von etwa 0,3 m unter GOK und bis zu einer Tiefe von etwa 0,85 m unter GOK am Sondierungspunkt RKS 4 ein humoser Oberboden aus humosem bis schwach humosem, mittelsandigem, z.T. schwach schluffigem und z.T. schwach torfigem Feinsand erbohrt. Unterhalb der humosen Sande folgen bis zu einer Tiefe von etwa 0,35 m unter GOK (RKS 1) bis zu 0,95 m unter GOK (RKS 4) stark schluffige, schwach mittelsandige Feinsande. Diese werden bis zur Aufschlussendtiefe von 7 m unter GOK von schwach schluffigen, schwach mittelsandigen Feinsanden unterlagert.“*

Schutzwürdige Böden oder Suchräume sind nicht zu beschreiben. Erlaubnisse gem. § 7 BbergG, alte Rechte, Bewilligungen gem. § 8 BbergG und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BbergG sowie Salzabbaugerechtigkeiten sind nach entsprechender Recherche (<https://nibis.lbeg.de>) für das Plangebiet nicht ersichtlich. Hinweise auf Altlastenverdacht gibt es nicht.

#### 5.2.1.4 Wasser

##### Grundwasser

Der mittlere Grundwasserspiegel ist im Untersuchungsgebiet entsprechend der Hydrogeologischen Karte 1:50.000 (NIBIS-Kartenserver) bei ca. >2,5 bis 5 m NHN zu erwarten. Aus der Geländehöhe im Plangebiet von ca. 3,5 bis 4 m NHN folgt ein mittlerer Grundwasserflurabstand von ca. 0 bis 1,5 m.

Laut Bodengutachten (vgl. Anlage 2) liegt der Grundwasserspiegel 41-57 cm unter Geländeoberkante (GOK) bzw. bei +3,30 bis 3,37 mNHN.

In dem Gutachten wird zum Grundwasser ausgeführt: „Aufgrund der Witterung vor den Sondierungen ist davon auszugehen, dass der zum Untersuchungsdatum gemessene Grundwasserstand etwa dem mittlerem Grundwasserhöchststand entspricht. Es muss damit gerechnet werden, dass der maximale Grundwasserhöchststand (Bemessungswasserstand) noch etwa 0,5 m über den gemessenen Werten, d.h. bei etwa +3,9 m NHN, liegen kann.“

##### Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches und angrenzend befinden sich keine Gräben oder sonstigen Oberflächengewässer. Das Plangebiet stellt sich als flächig ausgeprägtes und begehbares Siedlungsgehölz dar und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu zwei südöstlich gelegenen (ebenfalls von Gehölzen eingefassten) Stillgewässern sowie der Sportanlage Obenende. Ausgewiesene Hochwassergefahren sind grundsätzlich nicht zu beschreiben.

#### 5.2.1.5 Tiere, Pflanzen, Artenschutz

Das Büro Sinning, Inh. Silke Sinning (Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung) aus Edewecht-Wildenloh hat einen Fachbeitrag Flora/Fauna 2023 (inkl. Artenschutzprüfung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 4. Änderung „Sportpark Obenende“) erarbeitet (vgl. Anlage 3). In der Zusammenfassung wird ausgeführt:

*„Im südöstlichen Stadtgebiet von Papenburg (Ortsteil Obenende) wird eine Erweiterung der vorhandenen wohnbaulichen Nutzung am Bolwinsweg geplant. Das geplante Vorhaben soll im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 118 („Sportpark Obenende“) realisiert werden. Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs sollen Allgemeine Wohngebiete mit 60 Wohneinheiten, Verkehrsflächen, Einstellplätze, Zuwegungen und ein Waldspielplatz entstehen. Das Plangebiet liegt im gegenwärtigen Zustand als flächig ausgeprägtes und begehbares Siedlungsgehölz vor und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu zwei (ebenfalls von Gehölzen eingefassten) Stillgewässern sowie der Sportanlage Obenende. Der Geltungsbereich verfügt über einen Flächenumfang von ca. 1,2 ha. Um zu überprüfen, inwiefern durch diese Planung artenschutzrechtliche Konflikte auftreten oder Belange der Eingriffsregelung berührt werden können, erfolgte im Jahre 2023 eine Bestandserfassung und –bewertung für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien. Darüber hinaus wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt.“*

Ergebnisse Fauna:

*„Für die **Brutvogelkartierung** wurden acht Termine zwischen Februar und Juni 2023 durchgeführt. Es wurden 29 Brutvogelarten mit insgesamt 82 Brutpaaren im Geltungsbereich sowie der unmittelbaren Umgebung kartiert. Das Gebiet wird als von geringer bis mittlerer Bedeutung als Brutvogellebensraum*

bewertet. Es kamen überwiegend häufige und weit verbreitete Brutvogelarten vor. Mit dem Star wurde lediglich eine Brutvogelart kartiert, die auf der Roten Liste der Brutvögel als gefährdet geführt wird.

Die **Fledermauskartierung** erfolgte durch eine Höhlenbaumsuche im zeitigen Frühjahr sowie fünf Erfassungsnächten zwischen Mai und September 2023. Im Geltungsbereich wurden sechs Höhlenbäume mit mind. mittlerem Quartierpotenzial kartiert. Während der Detektorbegehungen wurden sieben Fledermausarten bzw. Artengruppen festgestellt. Zwei Arten (Breitflügel- und Zwergfledermaus) kamen regelmäßig mit einstelligen Kontaktzahlen im UG vor, die weiteren Arten wurden lediglich als Einzelindividuen sporadisch kartiert. Das Gebiet hat insgesamt eine geringe Bedeutung als Funktionsraum für Fledermäuse. Ausgenommen sind dabei die beiden Quartierstandorte mit hoher Bedeutung.

Das UG wurde für die **Amphibienkartierung** an fünf Terminen sowohl nachts als auch tagsüber kartiert. Es wurden zwei (häufige und weit verbreitete) Amphibienarten jeweils mit Reproduktionsnachweis festgestellt: Erdkröte und Grasfrosch. Beide Arten kamen in kleinen Bestandsgrößen vor. Die Qualität der Gewässer im Untersuchungsgebiet ist im Hinblick auf die Bewertung als Amphibienlebensraums als gering einzustufen. Eine Nutzung des Geltungsbereichs ist für einzelne Individuen anzunehmen, wenngleich ein Nachweis hierfür nicht erfolgt ist.“

#### 5.2.1.6 Biotopkartierung, Biologische Vielfalt

Im Rahmen des Fachbeitrag Flora/Fauna 2023 (inkl. Artenschutzprüfung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 4. Änderung „Sportpark Obenende“) wurde auch eine Biotopkartierung durchgeführt mit folgendem zusammengefasstem Ergebnis (ausführliche Beschreibung und Kartendarstellung vgl. Anlage 3):

„Gemäß der **Biotoptypenkartierung** werden die im Kern des Plangebietes liegenden Flächen der Erfassungseinheit HSE (Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten) mit dem Nebencode WQ (Bodensaurer Eichenmischwald) zugeordnet. Entlang des Hauptweges haben sich im Übergang zu den Waldflächen Saumbiotope der Erfassungseinheiten UHM (Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte) oder BRR (Rubus-/Lianengestrüpp) entwickelt. Weiterhin gehören die Einheiten OEL (Locker bebautes Einzelhausgebiet) mit Nebencode PH (Hausgarten) und HEA (Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs) mit Nebencode GR (Scher- und Trittrasen) zum Gebiet.“

Einschätzung der Flächen bzgl. der Wertigkeit für die Belange des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild: Hier sind die vorhandenen im und an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen hervorzuheben. Derartige Strukturen sind, aufgrund des Alters und der teilweisen Präsenz von heimischen Arten, von Bedeutung für das Landschaftsbild. Sie besitzen zudem auch eine Bedeutung als (Teil-)Lebensraum für angepasste Vogelarten (Kulturfolger) so z. B. als Nistfunktion, Ansitzwarte etc.. Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Auf den Umweltkarten des Niedersächsischen Umweltministeriums in Hannover (Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)) sind für den Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung keine Darstellungen schützenswerter oder wertvoller Biotope vorhanden.

Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Pflanzen konnten nicht festgestellt werden und sind u.a. aufgrund der Nutzungsstruktur, dem teilweisen Auftreten von Störzeigern sowie dem an mehreren Stellen abgeladenen Müll / Grünschnitt und damit einhergehendem Störpotenzial eher nicht zu erwarten.

#### 5.2.1.7 Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich wird von vorhandenen Gehölzen dominiert. In der Umgebung finden sich Straßen, bebaute und (nach Gebäudeabriss) freie Wohngrundstücke sowie Stillgewässer und die Sportplätze der Sportanlage Sportpark Obenende. Das Landschaftsbild ist in der Gesamtbetrachtung somit schon deutlich anthropogen vorbelastet und geprägt.

#### 5.2.1.8 Schutzgebiete

Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 überlagern das Plangebiet nicht und grenzen auch nicht unmittelbar an dieses an. Aufgrund fehlender Fernwirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen von Schutzgebieten/-objekten der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 nicht zu befürchten.

#### 5.2.1.9 Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Das Plangebiet liegt südöstlich der Straße „Bolwinsweg“, von der weitere gemeindeeigene Straßen abgehen und von der die Erschließung der einzelnen Wohnhäuser erfolgt. Im Osten befinden sich die Sportplätze des Sportparks Obenende des SC Blau-Weiß 94 Papenburg. Eine entsprechende Vorbelastung ist dadurch schon gegeben. Weitere lärmemittierende Quellen sind nicht bekannt. Erschütterungen, Wärme oder Strahlungen sind nicht zu beschreiben. Extern einwirkende Lichtquellen sind nicht relevant oder vorhanden.

#### 5.2.1.10 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt oder vorhanden.

#### 5.2.1.11 Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Auf der Geltungsbereichsfläche und in der Umgebung sind keine schädlichen Einflussfaktoren auf die menschliche Gesundheit bekannt. Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt.

#### 5.2.1.12 Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben nächstgelegener Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt und nicht offensichtlich.

#### 5.2.1.13 Klima/Luft

Großklimatisch gesehen befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 650-700 mm, die Verdunstung liegt bei im Mittel bei 565 mm/Jahr. Die klimatische Wasserbilanz weist einen Wasserüberschuss von 212 mm/Jahr auf. Die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei ca. 9,2 °C (mittel). (Quelle: nibis Kartenserver)

Das Plangebiet bildet als Wald betrachtet ein homogenes Bestandsklima mit geringen Tagesamplituden aus. Neben der allgemeinen überregionalen Luftverunreinigung wirken sich lokale Emissionsquellen auf den Zustand der Luft aus. Dies sind sowohl Lärm- als auch Schadstoffemissionen. Der Geltungsbereich wird geringfügig durch die Emissionen aus dem Kraftfahrzeugverkehr belastet. Es besteht somit bereits eine Vorbelastung des Plangebietes.

Dem LÜN-Jahresberichtes 2022 vom 18.08.2023 zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht wesentlich auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch die Alarmschwelle nicht erreicht. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, vorerst nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die Vorhabenfläche besitzt eine relative mikro- bzw. makroklimatischen Schutzfunktion. Sie ist jedoch im Gesamtkontext nicht erheblich und wesentlich schützenswert.

### **5.2.2 Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Beibehaltung des Status Quo, also ohne die Realisierung des Planvorhabens, lässt sich keine wesentliche Beeinträchtigung aber auch keine wesentliche Verbesserung der Umweltqualität prognostizieren. Der Lebensraum der Fauna und Flora würde keine nennenswerten höheren ökologischen Wertigkeiten erlangen. Die Entwicklung der Vegetationsstrukturen unterliegt weiterhin den schon bestehenden Einflussfaktoren, die mit der Umgebungsnutzung verbunden sind. Spürbare Veränderungen der Umweltsituation bezogen auf die Schutzgüter Klima, Luft und Boden sind nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild würde ebenso keinen Änderungen oder Beeinträchtigungen unterliegen. Allerdings kann das städtebauliche Ziel in Bezug auf die vorgesehene Entwicklung nicht mehr an einem sinnvollen Standort umgesetzt werden und würde dadurch in Frage gestellt werden müssen.

## 5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

### 5.2.3.1 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Geplant ist der Bau von mehreren Einzelhäusern mit jeweils 8-10 Wohnungen. Abrissarbeiten erfolgen nicht mehr. Ehemals vorhandene Wohnhäuser wurden schon abgerissen. Baustraßen werden im Zuge der Planumsetzung und Erschließung des Wohngebietes hergestellt.

### 5.2.3.2 Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 11.829 m<sup>2</sup>, von dem abzüglich der vorgesehenen unversiegelten Verkehrsfläche (Wohnweg, Rad-/Fußweg; 432 m<sup>2</sup>) und der öffentlichen Grünfläche (1.313 m<sup>2</sup>) für die Bebauung und sonstigen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl 0,4 zzgl. der möglichen Überschreitung (=0,6) eine Gesamtversiegelung einschließlich versiegelter Planstraßenteil von 6.454 m<sup>2</sup> (=rd. 54% der Gesamtfläche) möglich ist.

### 5.2.3.3 Boden

**Beschreibung:** Im Zuge der Planungen wird eine derzeit mit Gehölzen bestandene und als Wald anzusprechende Fläche für die Wohnbebauung umgewandelt.

**Baubedingte Auswirkungen:** Potenzieller Abtrag sowie Auftrag von Boden für die Herrichtung der einzelnen Baufelder und Schaffung der baulichen Anlagen und Sicherstellung der ordnungsgemäßen Behandlung von Regenwasser. Die bisherigen Funktionen gehen in den versiegelten Bereichen verloren. Der Eintrag von Schadstoffen ist bei ordnungsmäßiger Durchführung der Maßnahme nicht zu erwarten.

**Anlagebedingte Auswirkungen:** Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch die Umwandlung in Wohnbauflächen vermindert. Durch die Anlage von offenen Flächenversickerungen und belassen der Freiflächen als Grünflächen kann ein Teil der Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten bleiben. Es kommt zu einer Minderung der Filter- und Pufferfunktion.

**Ergebnis:** Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Seine Funktion als potenzielle land-/forstwirtschaftliche (Produktions-)Fläche geht vollständig verloren. Die anderen Funktionen werden durch die Umwandlung ebenfalls abgewertet.

### 5.2.3.4 Wasser

**Beschreibung:** Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Zuge der Planungen sind im Plangebiet auch keine Regenbecken vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser soll teilweise abflussreduziert in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden sowie auf den Grundstücken ungezielt versickert werden. Quelfassungen und Wasserschutzgebiete sind im und für das Plangebiet nicht verzeichnet.

**Auswirkungen:** Auf der Fläche wird durch die auf den Grundstücksflächen maximal zulässige 60%ige Versiegelung die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen unterbunden, soweit nicht mit einer dezentralen Versickerung entgegengewirkt wird. Mit einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort und die Offenhaltung der nicht versiegelbaren Fläche können die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser geringgehalten werden.

**Ergebnis:** Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt Umweltauswirkungen zu erwarten.

### 5.2.3.5 Pflanzen, Tiere, Artenschutz

**Beschreibung:** Die Flächen des Plangebietes haben aufgrund der aktuellen Nutzungsstruktur (waldähnliche Gehölzstruktur) für lokale sowie geschützte Tierarten eine begrenzte Eignung. Diese bieten für verschiedene Brutvogelarten und Fledermäuse einen begrenzten Lebens- und Nahrungsraum.

**Baubedingte Auswirkungen:** Es kommt zu einem Verlust von waldähnlicher Gehölzstruktur durch die Herstellung des Baufeldes, der Straßen und dem dafür erforderlichen Ab- bzw. Auftrag von Boden. Daher handelt es sich um deutliche Störungen. Ausweichlebensräume sind in der direkten und nahen Umgebung vorhanden.

**Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen:** Das Plangebiet stellt für Tierarten auch nach dem Eingriff weiterhin eine potenzielle Jagdfläche dar. Durch den Erhalt von Bäumen und Sträuchern kann eine Minimierung des Eingriffs erreicht werden.

**Artenschutz:** Das Büro Sinning führt in der Ergebnisbewertung („Fachbeitrag Flora/Fauna 2023; vgl. Anlage 3) zu Brutvögeln und Fledermäusen aus:

#### **Brutvögel**

*„Die im Geltungsbereich festgestellten Arten stellen weitestgehend das zu erwartende Artenspektrum für einen gehölzdominierten Siedlungsrandbereich dar. Als einzige in der Roten Liste der Brutvögel als gefährdet geführte Vogelart kam im UG der Star vor, der an einem Bestandsgebäude gebrütet hat. Da die o.g. standardisierte Brutvogelbewertung nach BEHM & KRÜGER (2013) auf den Vorkommen von gefährdeten, stark gefährdeten und vom Aussterben bedrohten Vogelarten beruht, wird in diesem Fall (lediglich ein Brutpaar einer gefährdeten Vogelart) deutlich, dass dem UG keine Bedeutung zukommt. Durch die angrenzend liegenden Gewässer ist das Artenspektrum in der näheren Umgebung etwas erweitert, aber auch hier kamen keine seltenen oder gefährdeten Vogelarten hinzu. Die Anzahl von 29 Brutvogelarten mit insgesamt 82 Brutpaaren im UG inkl. Umfeld bei einer UG Größe von nur 2,4 ha kann allerdings gegenüber den Angaben aus FLADE (1994) als leicht erhöht eingestuft werden. Zusammenfassend wird dem UG inkl. Geltungsbereich eine gering bis mittlere Bedeutung als Brutvogellebensraum gegeben.“*

#### **Fledermäuse**

*„Aufgrund der starken Bestandsrückgänge fast aller Fledermausarten in Mitteleuropa seit der Mitte des letzten Jahrhunderts gilt die Artengruppe der Fledermäuse heute in hohem Maße als schutzbedürftig. Dies spiegelt sich in den Einstufungen aller Fledermausarten in den europäischen Richtlinien und Abkommen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, EUROBATsAbkommen) sowie in den deutschen Naturschutzgesetzen wider. So werden alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten im Anhang IV der FFH-RL aufgeführt. Für die Arten dieses Anhangs müssen besondere Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Diese Vorgabe wurde im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) derart umgesetzt, dass alle Arten des Anhangs IV der FFH-RL automatisch zu den streng geschützten Arten zählen (§ 7 Abs. 2, Nr. 14 b BNatSchG), für die nach § 44 BNatSchG spezielle Verbote gelten.“*

*Für die Bewertung von Landschaftsausschnitten mit Hilfe fledermauskundlicher Daten gibt es bisher keine anerkannten Bewertungsverfahren. Üblicherweise wird auf eine verbalargumentative Bewertung anhand von Artenspektrum, Individuenzahlen und Lebensraumfunktionen zurückgegriffen, anhand derer eine Einordnung auf einer dreistufigen Skala (geringe - mittlere - hohe Bedeutung) vorgenommen wird.*

*Grundsätzlich ist bei der durchgeführten Erfassung zu berücksichtigen, dass die tatsächliche Anzahl der Tiere, die ein bestimmtes Jagdgebiet, ein Quartier oder eine Flugstraße im Laufe der Zeit nutzen, nicht genau feststellbar oder abschätzbar ist. Gegenüber den stichprobenartigen Beobachtungen kann die tatsächliche Zahl der Tiere, die diese unterschiedlichen Teillebensräume nutzen, deutlich höher liegen. Diese generelle Unterschätzung der Fledermausanzahl wird bei der Zuweisung der Funktionsräume mittlerer und hoher Bedeutung berücksichtigt.*

*Auf der Grundlage vorstehender Ausführungen werden folgende Definitionen der Bewertung der Funktionsräume von geringer, mittlerer und hoher Bedeutung zugrunde gelegt:*

##### *Funktionsraum hoher Bedeutung*

- Quartiere aller Arten, gleich welcher Funktion
- Gebiete mit vermuteten oder nicht genau zu lokalisierenden Quartieren
- Alle bedeutenden Habitate: regelmäßig genutzte Flugstraßen und Jagdgebiete von Arten mit besonders hohem Gefährdungsstatus
- Flugstraßen und Jagdgebiete mit hoher bis sehr hoher Aktivitätsdichte

##### *Funktionsraum mittlerer Bedeutung*

- Flugstraßen mit mittlerer Aktivitätsdichte oder wenigen Beobachtungen einer Art mit besonders hohem Gefährdungsstatus
- Jagdgebiete mit mittlerer Aktivitätsdichte oder wenigen Beobachtungen einer Art mit besonders hohem Gefährdungsstatus (s.o.)

##### *Funktionsraum geringer Bedeutung*

- Flugstraßen und Jagdgebiete mit geringer Aktivitätsdichte

*Insgesamt liegt für das UG inkl. Geltungsbereich eine geringe Jagdaktivität mit einer mittleren Anzahl an Fledermausarten vor. Auf dieser Ebene wird das UG nach oben genannten Bewertungskriterien zunächst als von geringer Bedeutung als Funktionsraum eingestuft. Ausnahme bilden jedoch die beiden Quartierstandorte, die zu einer hohen Bedeutung als Funktionsraum führen.“*

### **Amphibien**

*„Im UG kamen mit Erdkröte und Grasfrosch nur zwei der für diese Region und die vorhandene Habitatausstattung zu erwartenden Amphibienarten vor. Unter Berücksichtigung der in Anhang 1 dargestellten artspezifischen Schwellenwerte für Bestandsgrößen wird für beide nachgewiesenen Arten von kleinen Bestandsgrößen im Plangebiet ausgegangen. Die Qualität der Gewässer im Untersuchungsgebiet ist im Hinblick auf die Bedeutung als Amphibienlebensraum als gering einzustufen. Eine Nutzung des Geltungsbereichs ist für einzelne Individuen anzunehmen, wenngleich ein Nachweis hierfür nicht erfolgt ist.“*

### **Einschätzung Eingriffsregelung Artenschutz**

#### Brutvögel:

Bei einer Umsetzung der Planung gehen zunächst große Teile eines Brutvogellebensraums geringer bis mittlerer Bedeutung verloren. Zwar werden sich nach der Umsetzung in den Gärten und den zum Bestandserhalt festgesetzten Gehölzen erneut Brutvögel der ubiquitären Arten ansiedeln. Dies kann aber aufgrund der reduzierten Größenordnung verbleibender Bruthabitate nicht mehr im gleichen Umfang geschehen, wie es zum jetzigen Zeitpunkt möglich ist. Die Bruthabitate von Star und Grünspecht als planungsrelevante Arten gehen ebenfalls zumindest zum Teil (Grünspecht) verloren. Alle beeinträchtigten Arten zählen zu den Siedlungsrandbewohnern, die im Umfeld weitere Habitate finden können und keine besonderen Ansprüche an die Kompensation stellen.

Die o.g. Auswirkungen sind als erhebliche Auswirkung im Sinne der Eingriffsregelung zu werten und wird im Rahmen des Umweltberichts bearbeitet werden. Ein Großteil des Plangebietes entfällt im Bestand auf Waldflächen gem. §2 NWaldLG. Vor diesem Hintergrund kann im Falle einer Rodung davon ausgegangen werden, dass Ersatzaufforstungen für eine Genehmigung des geplanten Vorhabens im Sinne von §8 Absatz 4 NWaldLG erforderlich sind. Zusätzlich wird die Eingriffsregelung nach Städtetagsmodell durchgeführt werden. Bei dem im Geltungsbereich festgestellten Artenspektrum handelt es sich um anpassungsfähige Vogelarten, die übergangsweise in der weiteren Umgebung Ersatzhabitate erschließen können. Durch die o.g. Ersatzaufforstungsmaßnahmen werden die Brutvogelarten zukünftig einen neuen Lebensraum erhalten. Die Bestandsschwankungen werden sich im üblichen Rahmen bewegen und nach Aufwachsen des Gehölzbestandes wieder ausgleichen. Allein Höhlenbrüter sind im Vergleich zu Freibrütern weniger flexibel in der Wahl ihres Nistplatzes. Dies gilt insbesondere für den nach der Roten Liste der Brutvögel gefährdeten Star. Hier käme das Aufstellen von Nistkästen in räumlicher Nähe als Kompensation in Frage (vgl. Artenschutzmaßnahmen C01 und C02). Es ist auf die artspezifischen Ansprüche der Arten zu achten. Die nachfolgende Zusammenstellung listet geeignete Nistkästen inklusive der Anzahl je Nistkastentyp auf, die möglichst im Umfeld des Eingriffes aufgehängt werden sollten (beispielhaft aus dem Sortiment der Fa. Schwegler zusammengestellt):

- für den Gartenbaumläufer: 2x Baumläuferhöhle 2BN
- für kleine Meisen: 4x Nisthöhle 2GR (Dreiloch)
- für große Meisen: 3x Nisthöhle 1B mit Fluglochweite 32mm
- für den Kleiber: 1x Kleiberhöhle 5KL
- für den Star: 3x Nisthöhle 3SV
- für den Zaunkönig: 2x Zaunkönigkugel 1ZA

#### Fledermäuse

Bei einer Umsetzung der Planung gehen zunächst große Teile eines Fledermauslebensraums geringer Bedeutung verloren. Der Großteil der vorkommenden Arten ist in Niedersachsen weit verbreitet und suchte das Gebiet lediglich zur Jagd auf. Letzteres gilt nicht für die Zwergfledermaus, für die zwei Quartiere kartiert wurden. Quartiere sind von hoher Bedeutung für den Fledermauslebensraum. Die Entfernung der Quartiere ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu sehen und wird im Umweltbericht entsprechend bearbeitet werden. Die Kompensation ist aus der artenschutzrechtlichen Maßnahme C03 abzuleiten: Für die Berechnung des angemessenen Umfangs wird zwischen den Ergebnissen einer reinen Höhlenbaumsuche und einer Höhlenbaumsuche mit anschließender Fledermauskartierung (wie im vorliegenden Fall) unterschieden. Bei der Kartierung festgestellte Fledermausquartiere werden 1:3 kompensiert, das heißt, für 1 festgestelltes Quartier werden 3 Fledermauskästen aufgehängt. Alle weiteren Baumhöhlen mit mind. mittlerer Quartiereignung

werden 1:1 kompensiert. Die Fledermauskästen müssen vor Rodung der Gehölze im räumlichen Zusammenhang angebracht werden. Im konkreten Fall bedeutet dies: 2 Fledermausquartiere (Zwergfledermaus), 4 weitere Höhlenbäume mit mind. mittlerer Eignung.

☉ Es werden 10 Fledermauskästen benötigt.

Hierbei ist darauf zu achten, dass unterschiedliche Quartierformen angeboten werden. Zudem sollten möglichst wartungsfreie Kästen zum Einsatz kommen. Die folgenden Fledermauskästen (beispielhaft aus dem Sortiment der Fa. Schwegler zusammengestellt) würden sich hierzu eignen:

- 4x Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF mit Inspektionsluke,
- 3x Fledermausflachkasten 1FF mit eingearbeiteter Holzrückwand,
- 3x Fledermaus-Grossraum- und Überwinterungshöhle 1FW.

#### Amphibien

Bei einer Umsetzung der Planung werden keine Amphibiengewässer direkt beeinträchtigt. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass der Gehölzbestand des Geltungsbereichs von einer geringen Anzahl von Erdkröten und Grasfröschen als Landlebensraum genutzt wird. Im räumlichen Zusammenhang steht auch nach Umsetzung der Planung weiterer Landlebensraum zur Verfügung. Der Eingriff selbst ist im Hinblick auf den Amphibienlebensraum als nicht erheblich im Sinne der Eingriffsregelung zu bewerten.

#### Zum Artenschutz sind folgende grundsätzliche Hinweise zu beachten:

Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01.März bis zum 30.September, durchzuführen. Bei vorzeitigem Baubeginn ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01.März bis zum 15.November) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

#### 5.2.3.6 Waldersatz, Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird eine Gesamtfläche von 11.829 m<sup>2</sup> für die vorgesehene Bebauung vorbereitet.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Gehölzbestand (Gehölzbestände aus heimischen Baum- und Straucharten) in einer Größe von 7.084 m<sup>2</sup>, der als Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) anzusehen ist.

#### 5.2.3.6.1 Ersatzaufforstung für Wald gem. Niedersächsisches Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Gemäß § 8 Absatz 4 NWaldLG soll eine Waldumwandlung nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt werden, die den in § 1 Nr. 1 genannten Waldfunktionen entspricht, mindestens jedoch den gleichen Flächenumfang hat. Aufgrund der naturschutzfachlich hoch anzusiedelnden Wertigkeit des Waldes sowie der Struktur der betroffenen Gehölzbestände und unter Berücksichtigung der Lage innerhalb eines Gehölzkomplexes soll die Ersatzaufforstung in einem Verhältnis von 1: 1,6 erfolgen. Die Genehmigung zur Umwandlung von Wald bedarf keines gesonderten Verfahrens, sondern wird im Rahmen der Bauleitplanung mit erteilt.

**Bei einer wegfallenden Waldfläche von 7.084 m<sup>2</sup> ist somit eine Ersatzaufforstung von 11.334 m<sup>2</sup> vorzunehmen.**

#### 5.2.3.6.2 Eingriffsregelung

Nach Ausgleich des Waldes durch eine Ersatzaufforstung wird die Fläche von 7.084 m<sup>2</sup> nunmehr mit einem Wertfaktor von 1 als Bestand für die weitere Berücksichtigung im Rahmen der Eingriffsregelung angesetzt. Grundlage für die Bilanzierung ist die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag, 2013). Die weiteren Biotope wie die bebauten Grundstücke des Einzelhausgebietes (OEL), die anteiligen zugehörigen Hausgärten



(PH) sowie die Straße (OVS) und der vorhandene Weg (OVW) werden bei der Bestandsermittlung wie folgt berücksichtigt:

Bestand:	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Ausgangslage nach Waldersatz: Wertansatz	7.084	1	7.084
OEL/PH - Locker bebautes Einzelhausgebiet/Hausgarten; Ansatz versiegelte Fläche 50%	1725	0	0
PH - Hausgarten	1725	1	1.725
OEL/PHb - Locker bebautes Einzelhausgebiet/Hausgarten; Ansatz versiegelte Fläche 50%	437	0	0
PH - Hausgarten	437	1	437
OVS - Straße	263	0	0
OVW - Weg	159	1	159
SUMME	11.829		9.405

Dem Bestand kann folgende Planung gegenübergestellt werden:

Planung/Kompensation:	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
gesamt versiegelbare Flächen (Straße, Bauflächen)	6.454	0	0
unversiegelte Flächen (unversiegelbare Grundstücksflächen und Straßenseitenraum)	4.062	1	4.062
Grünfläche, öffentlich	1.313	2	2.626
SUMME	11.829		6.688

Durch den Vergleich Bestand und Planung ergibt sich folgende Bilanzierung:

Flächenwert Eingriffsbilanzierung	9.405 WE
Flächenwert Kompensation	6.688 WE
Differenz	-2.716 WE

Durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung wird deutlich, dass eine Kompensation auf der Fläche nicht erreicht werden kann und ein Defizit von 2.716 WE verbleibt.

#### 5.2.3.7 Orts- und Landschaftsbild

**Beschreibung:** Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen als Wald anzusehenden Gehölzbestand sowie um Grundstücke eines Einzelhausgebietes. In der direkten Umgebung finden sich Wohngebiete sowie offene Wasserflächen, weitere Gehölzbestände und Sportanlagen sowie Straßenflächen.

**Baubedingte Auswirkungen:** Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Veränderung des Landschaftsbildes (Umwandlung in Baufläche) zu erwarten. Weiterhin ist mit Baulärm temporär zu rechnen.

**Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen:** Durch die mögliche Bebauung wird sich das lokale Erscheinungsbild deutlich von bebauten Wohngrundstücken und waldähnlichen Flächen zum Baugebiet verändern. Mit dem Erhalt von der Planung nicht betroffenen Baumbestände können die Auswirkungen abgemildert werden. Trotzdem geht eine Minderung für das Landschaftsbild mit der geplanten Bebauung einher.

**Ergebnis:** Es sind Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Zwar besteht insgesamt bereits eine anthropogene Überprägung, aber die neue Bebauung und Nutzung wird eine optische und gewohnungsbedürftige Störung bewirken. Allerdings ist aufgrund des vorgesehenen Erhalts der umgebenden Grünstrukturen und der umgebenden deutlich anthropogen geprägten Nutzung eine mittlere Betroffenheit des Schutzgutes Landschaftsbild anzunehmen.

#### 5.2.3.8 Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der unveränderten Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten. Die Vorbelastungen des Gebietes durch Verkehrslärm sind bekannt. Maßnahmen des vorsorgenden Lärmschutzes sind nicht erforderlich. Immissionen aus der Landwirtschaft (Flächenbewirtschaftung, Tierhaltung) sind, da im weiteren Umfeld keine tierhaltenden Betriebe oder Ställe vorhanden sind, nicht zu beschreiben.

Von der Straßenbeleuchtung geht häufig eine stark attrahierende Wirkung auf nachtaktive Insektenarten aus, wobei in einer offenen Landschaft Tiere auch aus weiteren Entfernungen angelockt werden. Das

Insektenauge nimmt überwiegend den UV-Anteil des Lichtes wahr, die nachtaktiven Arten werden von einer derartigen Lichtquelle stark angezogen und vermögen meist nicht, sich dem Bannkreis einer solchen Lampe zu entziehen. Sie umflattern die Lichtquelle bis zur völligen Erschöpfung und versäumen dabei Nahrungsaufnahme, Fortpflanzung und Eiablage. An den Lichtquellen führen massierte Nachtjägerkonzentrationen zusätzlich zu einem hohen Individuenverlust. Weiterhin kann sich bei Vögeln und Säugern der diurnale Rhythmus (Tagesrhythmik bzw. Aktivität nur während der Lichtphase eines täglichen Licht-Dunkel-Wechsels) verschieben.

Zur Vermeidung werden folgende Maßnahmen empfohlen: Geeignete Wahl der Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen und Wegen und möglichst

- Beleuchtungsstärke je nach Verkehrsbereich so klein wie möglich wählen;
- Lichtlenkung nur nach unten auf die Straße, um die Umgebung möglichst wenig zu erhellen und weniger Insekten anzulocken;
- Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß;
- Farbtemperatur von etwa 2.000 Kelvin wählen, so dass das Licht wenig Blauanteile enthält. Bläuliches Licht lockt Insekten besonders stark an;
- Straßenbeleuchtung wo immer möglich zwischen 22 und 5 Uhr abschalten oder dimmen.

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen. Erschütterungen sind nicht zu erwarten ebenso wie von dem neuen Baugebiet keine Belästigungen verursacht werden.

#### 5.2.3.9 Art und Menge erzeugter Abfälle

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

#### 5.2.3.10 Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Geplant ist die Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers in Nachbarschaft zu schon bestehenden Straßen und umgebenden Wohnhäusern. Aufgrund der vorgesehenen Ausweisung und Darstellung des Plangebietes sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten. Bei Umsetzung der Planung sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen erkennbar.

#### Bau- oder Bodendenkmale

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: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 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 ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 5.2.3.11 Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete

Die Kumulierung von Umweltproblemen tritt nicht auf und ist nicht zu befürchten.

#### 5.2.3.12 Klima/Luft

Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, dass „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz 2023 – GEG; 01.01.2023) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst

sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung. Damit werden Auswirkungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik minimiert.

Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Wärmepumpen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzackschnitzelanlagen) empfohlen. Eingriffe in klimatisch erheblich relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Im Zuge der Bauphase kommt es zu Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung, baubedingte Emissionen von Schadstoffen und damit Klimafolgen, wenngleich diese sich weder lokal noch regional nachweisen lassen. Nach Herstellung des Baugebietes kommt es zu Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch bestehende Bebauung und Bodenversiegelung, damit einhergehend zu Vergrößerung der Temperaturamplitude und der Änderung von Luftströmungen. Die Wechselwirkungen sind jedoch als sehr gering einzuschätzen. Die Luftqualität an sich wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt und ein Risiko für den Menschen und die Gesundheit ist nicht zu beschreiben.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist 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 dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Darstellung und Zuordnung von den verschiedenen Bauflächen sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch eher nicht zu erwarten. Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht.

#### 5.2.3.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen sowie der Versorgungsanlagen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete, moderne und nachhaltige Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

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

Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Ausmaß gegenseitig, wobei das Wirkungsgefüge stark von der jeweiligen Qualität und der Struktur des direkten Umfelds abhängt. Die einzelnen Auswirkungen auf Schutzgüter betreffen grundsätzlich ein stark vernetztes und komplex aufgebautes Wirkungsgefüge. So beeinflussen beispielsweise Bodenart und Wasserhaushalt die natürlich vorkommenden Pflanzenarten. Ohne entscheidende Beeinflussung durch den Menschen entwickeln sich hier Pflanzengesellschaften und Biotopstrukturen, die wiederum von charakteristischen Tierarten als Lebensraum genutzt werden.

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen. Wie aus den vorangegangenen Ausführungen hervorgeht, entstehen durch die Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen. Mit der vorliegenden Planung entstehen keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter) die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

#### Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Mit der Planumsetzung wird sich das Wirkungsgefüge verändern. Eine Bebauung bewirkt einen Verlust bzw. Veränderung von gewachsenem Boden, von Lebensräumen sowie Nahrungshabitaten und veränderten Landschaftsbildern.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Umweltauswirkungen:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	§ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	►
	§ Verlust und Neugliederung des Raumes	►
Pflanzen und Tiere	§ Verlust von Teillebensräumen und Möglichkeit zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung	►
Boden	§ Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Regenwasserretention)	▲
	§ Verlust von Bodenfunktionen (Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung)	▲
Wasser	§ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	▲
	§ Beschleunigung des Wasserabflusses	▲
	§ Verlust von Oberflächenwasserretention	▲
Klima/Luft	§ Veränderung des lokalen Kleinklimas durch Versiegelung und Bebauung	►
Landschaft	§ Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	►
Kultur- / Sachgüter	Keine	
Wechselwirkungen	§ Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Wald-Wohngebiet	►

▲ ▲ sehr erheblich, ▲ erheblich, ► weniger erheblich, ▼ nicht erheblich

Die Umweltwirkungen der zukünftigen Nutzung liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit neue Wechselwirkungen zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen sind die sowohl bau- als auch betriebsbedingten Lärmbelastungen für die Anwohner, die mit Realisierung von entsprechenden Bauvorhaben unvermeidbar sind. Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in der Gesamtbetrachtung als wenig erheblich einzuschätzen.

### 5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Der geplante Eingriff soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Folglich sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Durch die zusätzliche Umwandlung von Gehölzflächen in Wohnbaufläche werden keine schützenswerten oder wesentlich wertgebenden Biotopstrukturen entfernt oder gefährdet. Aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur sind erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich Wechselwirkungen eher nicht zu erwarten.

**Schutzgut Wasser:** Um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gering zu halten, sollte soweit wie möglich auf eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hingewirkt werden. Dezentrale Versickerungsanlagen sowie Regenrückhaltebecken führen zu einer Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser und damit zu einer Verbesserung der Funktion des Bodens im Wasserhaushalt.

**Schutzgut Mensch:** Nachteilige und unzulässige Lärmimmissionen werden nicht erwartet. Während der Bautätigkeiten sollen Emissionen von Schadstoffen (Abgase) und Staub etc. so weit wie möglich reduziert werden.

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter:** Im Plangebiet sind keine erkennbaren Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler bekannt und werden hier auch nicht vermutet. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich eine Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 6605.

**Schutzgut Tiere und Pflanzen:** Bauvorbereitende Maßnahmen (Abtrag des Bodens) sollten nach Möglichkeit in der Zeit von Oktober bis März durchgeführt werden. Der Eingriff wurde bilanziert und es werden Ersatzmaßnahmen und Ersatzaufforstungen gegengehalten. Es sollte eine geeignete Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen, Wegen und Straßen verwandt werden. Die Beleuchtungsstärke je nach Verkehrsbereich so klein wie möglich wählen. Lichtlenkung nur nach unten

auf die Straße, um die Umgebung möglichst wenig zu erhellen und weniger Insekten anzulocken. Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß. Eine Farbtemperatur des Lichtes von etwa 2.000 Kelvin wählen, so dass das Licht wenig Blauanteile enthält, da bläuliches Licht Insekten besonders stark anlockt. Die Straßenbeleuchtung wo immer möglich zwischen 22 und 5 Uhr abschalten oder dimmen.

**Artenschutz:** Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, durchzuführen. Bei vorzeitigem Baubeginn ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 15. November) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

Für die Brutvögel und Fledermäuse sind folgende Brut-/Nistkästen aufzuhängen:

- für den Gartenbaumläufer: 2x Baumläuferhöhle 2BN
- für kleine Meisen: 4x Nisthöhle 2GR (Dreiloch)
- für große Meisen: 3x Nisthöhle 1B mit Fluglochweite 32mm
- für den Kleiber: 1x Kleiberhöhle 5KL
- für den Star: 3x Nisthöhle 3SV
- für den Zaunkönig: 2x Zaunkönigkugel 1ZA
- 4x Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF mit Inspektionsluke,
- 3x Fledermausflachkasten 1FF mit eingearbeiteter Holzrückwand,
- 3x Fledermaus-Großraum- und Überwinterungshöhle 1FW.

**Schutzgut Boden:** Der zulässige Versiegelungsgrad sollte nicht überschritten werden. Versiegelbare Fahr- und Stellflächen sollten mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden. Bei Verwendung von versickerungsfähigen Belägen kann die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushalts (Funktion für den Wasserhaushalt) teilweise erhalten werden. Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) und fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.

**Schutzgut Landschaftsbild:** Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht vermeidbar, der Eingriff wird jedoch so gering wie möglich gehalten.

## 5.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118, der Teilbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sportpark Obenende“ der Stadt Papenburg umfasst, soll die nunmehr vorgesehene Erschließung und Bebauung des Plangebietes ermöglicht werden. Dazu soll die ursprüngliche Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes beibehalten werden und um eine Straßenverkehrsfläche nebst Anschluss an den „Bolwinsweg“ ergänzt werden. Die Stadt Papenburg unterstützt das Vorhaben, weil die Bebauung von Flächen im Innenbereich und die Nutzbarmachung von innerörtlichen Freiflächen ein wichtiges städtebauliches Ziel ist. Weiterhin ist der Bedarf an Wohnungsraum in Papenburg immer noch ungebrochen.

Unter Berücksichtigung der schon bestehenden Ausweisung als Wohngebiet sowie der Flächenverfügbarkeit ergab sich für das konkrete Vorhaben der nunmehr dargestellte Geltungsbereich. Aus diesen Gründen und aufgrund der hier praktizierten Innenentwicklung wird keine Alternative gesehen und keine Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen zu erkunden.

## 5.5 Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben

Das Wohngebiet erzeugen keine erkennbaren Möglichkeiten für schwere oder katastrophale Unfälle gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB.

## 5.6 Zusätzliche Angaben

### 5.6.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Ermittlung des Bestandes wurde eine Bestandserhebung durchgeführt und die Biotoptypen entsprechend dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (O.v.Drachenfels, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Stand 2021) aufgenommen. Zusätzlich wurden die Informationen der Umweltkarten Niedersachsen ([www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)) sowie des NIBIS® - Kartenservers (<https://nibis.lbeg.de>; Herausgeber: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) bei der Ermittlung der Bestandssituation und der vorgesehenen Entwicklungsziele berücksichtigt. Die Eingriffsregelung zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde in diesen Umweltbericht integriert. Die Eingriffsbilanzierung orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013).

Für die Planungen wurden Begutachtungen durchgeführt. Es wurde ein schlüssiges Konzept zur Oberflächenwasserentsorgung aufgestellt. Das anfallende Regenwasser wird über Rückhalteanlagen der vorhandenen Vorflut zugeleitet. Die wasserrechtliche Genehmigung ist beantragt. Grundlage für die wasserwirtschaftliche Betrachtung ist der Geotechnischen Bericht mit durchgeführten Untersuchungen und Ergebnisbewertungen. Für die umliegenden Wohnbereiche sind keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten zu erwarten. Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft sind nicht anzunehmen. Zum Artenschutz führt das begutachtende Büro aus, dass unter Beachtung der Hinweise keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen.

Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass ein Bebauungsplan nicht zur Durchführung eines Vorhabens ohne weiteres Verfahren direkt berechtigt, sondern lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft und in der Regel ein nachgelagertes materielles Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung) erforderlich ist. Daraus folgt, dass bei Aufstellung des Plans noch nicht bekannte Details einzelner Vorhaben nicht ermittelt und bewertet werden können, sondern dies einem nachgelagerten Genehmigungsverfahren vorbehalten bleibt.

### 5.6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans

Es werden Ersatzaufforstungen auf einem Teil der Ackerfläche des Flurstücks 62 der Flur 28 in der Gemarkung Walchum durchgeführt. Hierfür wird der Stadt Papenburg eine vertragliche Vereinbarung über die Verfügbarkeit und die Durchführung der Aufforstungen vorgelegt.

Im Rahmen der Bauausführung wird die Stadt Papenburg die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der festgelegten Ersatzmaßnahmen (-Aufforstungen) überprüfen. Dies betrifft die Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers als auch die Umsetzung der Aufforstungen. Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt betreffen, werden überprüft. Gegebenenfalls werden Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt.

### 5.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Prognose*

Auswirkungen: Durch die Planung können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Mensch entstehen: Beeinträchtigung durch Lärm und Luftschadstoffe durch vermehrten Kraftfahrzeugverkehr.

Prognose: Aufgrund der geplanten Nutzungen und der relativen Kleinflächigkeit des zukünftigen Baugebietes sind keine erheblichen Risiken zu beschreiben.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen*

Auswirkungen: Durch die Überbauung und Nutzungsänderung der Flächen sind Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen im Untersuchungsraum zu erwarten: Verlust einer Waldfläche.

Prognose: Die Beeinträchtigung durch Biotopverlust ist erheblich und kompensierbar. Eine Kompensation ist erforderlich.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere*

Auswirkungen: Verlust vorhandener und potenzieller Habitate für Tiere.

Prognose: Ausweislich der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und unter Beachtung der dort aufgeführten Maßnahmen (Anbringen von Nist- und Fledermauskästen) sind artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden*

Auswirkungen: Verlust von gewachsenem Boden durch Versiegelung und Bodenumbruch.

Prognose: Durch Bodenversiegelungen sowie Veränderung der zukünftigen Bauflächen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zu rechnen. Dieser Boden steht als Vegetationsfläche und Tierlebensraum nicht mehr zur Verfügung bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden eingeschränkt. Eine Kompensation ist erforderlich.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser*

Auswirkungen: Auf der Fläche wird durch die auf den Grundstücksflächen maximal zulässige 60%ige Versiegelung die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen unterbunden, soweit nicht mit einer dezentralen Versickerung entgegengewirkt wird. Mit einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort und die Offenhaltung der nicht versiegelbaren Fläche können die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser geringgehalten werden.

Prognose: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft*

Auswirkungen: Es sind Beeinträchtigungen des örtlichen Geländeklimas durch Beseitigung von Waldfläche und Versiegelung sowie Aufheizung durch Baukörper zu erwarten.

Prognose: Durch die Bebauung sind erhebliche klimatische Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Eine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft*

Auswirkungen: Durch die mögliche Bebauung wird sich das lokale Erscheinungsbild deutlich von bebauten Wohngrundstücken und waldähnlichen Flächen zum Baugebiet verändern. Mit dem Erhalt von der Planung nicht betroffenen Baumbestände können die Auswirkungen abgemildert werden. Trotzdem geht eine Minderung für das Landschaftsbild mit der geplanten Bebauung einher.

Prognose: Es sind Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Zwar besteht insgesamt bereits eine anthropogene Überprägung, aber die neue Bebauung und Nutzung wird eine optische und gewöhnungsbedürftige Störung bewirken. Allerdings ist aufgrund des vorgesehenen Erhalts der umgebenden Grünstrukturen und der umgebenden deutlich anthropogen geprägten Nutzung eine mittlere Betroffenheit des Schutzgutes Landschaftsbild anzunehmen.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*

Auswirkungen/ Prognose: Das geplante Vorhaben hat unter Berücksichtigung der Hinweise zum Denkmalschutz keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

#### *Wechselwirkungen*

Auswirkungen/ Prognose: Die verschiedenen Schutzgüter sind eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führt der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt. Der Verlust von Boden durch Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen sind die sowohl bau- als auch betriebsbedingten Lärmbelastungen für die Anwohner, die mit Realisierung von entsprechenden Bauvorhaben unvermeidbar sind. Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in der Gesamtbetrachtung als wenig erheblich einzuschätzen.



#### 5.6.4 Quellenangaben

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) NIBIS® Kartenserver: verschiedene Karten - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>

Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001)

Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

Konzept Oberflächenentwässerung Bebauungsplan Nr. 118 „Sportpark Obenende“, 4. Änderung; Büro für Geowissenschaften M&O GbR, 48480 Spelle, 28. November 2023

Geotechnischer Bericht (nach DIN EN 1997-1 - Eurocode 7), Projekt: 6400-2023, Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sportpark Obenende“ am Bolwinsweg in Papenburg; Büro für Geowissenschaften M&O GbR, 48480 Spelle, 6. November 2023

Fachbeitrag Flora/Fauna 2023 inkl. Artenschutzprüfung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 (4. Änderung) „Sportpark Obenende“; Büro Sinning, Inh. Silke Sinning Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung, 26188 Edewecht-Wildenloh, 15. November 2023

## 6. Verfahren und Abwägung

### 6.1 Verfahren

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	07.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung	15.07.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom bis (einschl.)	27.07.2022 bis 24.08.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	26.07.2022
Auslegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	20.06.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	05.07.2024
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	09.07.2024 bis 09.08.2024
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	01.07.2024
Satzungsbeschluss durch den Rat	12.12.2024

### 6.2 Schlussbemerkung/Abwägung

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 118 „Sportpark Obenende“, 4. Änderung, trägt die Stadt Papenburg als Träger der Planungshoheit dazu bei, dass in dem Geltungsbereich die geordnete Nutzung und Entwicklung entsprechend den städtebaulichen Zielen erfolgen kann. Insbesondere sind dabei sowohl die privaten als auch die öffentlichen Belange berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der schon bestehenden Ausweisung als Wohngebiet sowie der Flächenverfügbarkeit ergab sich für das konkrete Vorhaben der nunmehr dargestellte Geltungsbereich.

Aus diesen Gründen und aufgrund der hier praktizierten Innenentwicklung wird keine Alternative gesehen und keine Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen zu erkunden.

Dem Gebot, den § 1 Abs. 5 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, wird durch die vorgenommenen Darstellungen ausreichend Rechnung getragen. Insbesondere den allgemeinen Anforderungen an die Belange gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege wurde besondere Beachtung geschenkt.

Für die Entwässerung wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis auf der Grundlage des Entwässerungskonzeptes beantragt. Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Feststellungen sind unter Beachtung der aufgeführten Rahmenbedingungen keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Somit ist das Vorhaben unbedenklich und damit vollzugsfähig.

Für den wegfallenden Wald werden ausreichende Ersatzaufforstungen vorgenommen. Das noch verbleibenden Kompensationsdefizit wird über zusätzliche Aufforstungen ausgeglichen.

Erhebliche negative und nicht kompensierbare Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen, so dass diese Bauleitplanung aus Sicht der Stadt Papenburg vollzugsfähig ist.

Ausgearbeitet:

Haren (Ems), den 12.12.2024



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort  
Nording 21 \* 49733 Haren (Ems)  
Tel.: 05932 - 503515 \* [info@honnigfort.de](mailto:info@honnigfort.de)

Im Auftrag:

*gez. Honnigfort*

(Honnigfort)

**Die Entwurfsbegründung hat mit der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. Nr. 118 „Sportpark Obenende“, 4. Änderung, in der Zeit vom 09.07.2024 bis 09.08.2024 öffentlich ausgelegen.**

Papenburg, den 12.08.2024

*gez. Gattung*

-LS-

---

(Vanessa Gattung)  
- Bürgermeisterin -

**Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Papenburg in seiner Sitzung am 12.12.2024 den Bebauungsplan Nr. 118 „Sportpark Obenende“, 4. Änderung, als Satzung beschlossen.**

Papenburg, den 13.12.2024

*gez. Gattung*

-LS-

---

(Vanessa Gattung)  
- Bürgermeisterin -