

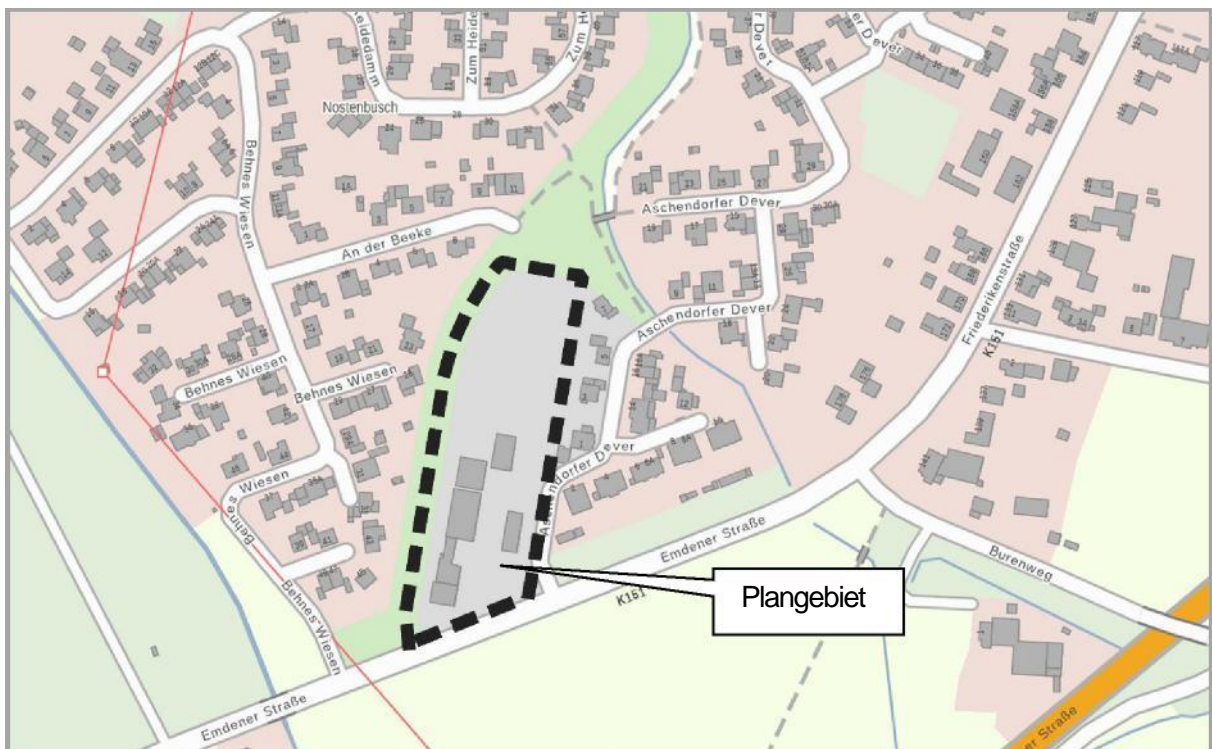
## Landkreis Emsland

### Bebauungsplan Nr. 268

„Nördlich Emdener Straße an der Aschendorfer Dever“

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB (a.F.) in Verbindung mit dem ergänzenden Verfahren gem. § 215a BauGB

### BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte

Stand: 25.04.2024

Stadt Papenburg  
Planen/ Klima  
Hauptkanal rechts 68-69  
26871 Papenburg

Planungsbüro Weinert  
Rosenstraße 7  
26529 Marienhäfe



# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen und Voraussetzungen der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Planungsvorgaben.....</b>	<b>6</b>
	4.1 Landesraumordnung .....	6
	4.2 Regionale Raumordnung .....	7
	4.3 Flächennutzungsplan .....	9
	4.4 Andere Bebauungspläne.....	10
<b>5</b>	<b>Bestand und gegenwärtige Nutzung .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Inhalt und Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>11</b>
	6.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
	6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	12
	6.3 Bauweise und Baugrenzen .....	12
	6.4 Beschränkungen der Zahl der zulässigen Wohnungen .....	13
	6.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen mit deren Zufahrten .....	14
	6.6 Grundstückszufahrten .....	14
	6.7 Verkehrserschließung / Verkehrsflächen.....	15
	6.8 Immissionen.....	15
	6.9 Flächen für die Wasserwirtschaft .....	18
	6.10 Grünordnerische Festsetzungen .....	18
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>37</b>
<b>10</b>	<b>Versorgungs- und Entsorgungsanlagen .....</b>	<b>37</b>
<b>11</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>39</b>

## Anlagen:

- Faunistisches Gutachten – NWP Planungsgesellschaft mbh – Oldenburg – 11.10.2019
- Orientierende Standortuntersuchung – Dr. Lüpckes - Papenburg – 23.11.2018
- Schalltechnische Stellungnahme – Büro für Lärmschutz – Papenburg – 27.04.2022
- Orientierende Baugrunduntersuchung – Büro für Geowissenschaften – Spelle – 31.08.2022
- **Vorprüfung des Einzelfalls zu ergänzenden Verfahren – Stadt Papenburg – 16.01.2024**

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 268 „Nördlich Emdener Straße an der Aschendorfer Dever“ ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Papenburg, eine Nachnutzung für die ehemalige Fläche der Stadtgärtnerei im Siedlungsbereich Nostenbusch zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 268 gem. §13b BauGB (a.F.) wird die Realisierung eines Wohngebietes vorbereitet.

Seit den 1960er Jahren wurde die Fläche des Plangebietes durch gärtnereibezogene Nutzungen geprägt. Die Stadt Papenburg hat diese Nutzungsprägung aufgegriffen und die stadteigene Gärtnerei auf dem Areal des Plangebietes betrieben. Aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen wurde der Gärtnereibetrieb an diesem Standort jedoch im Jahr 2015 eingestellt.

Das langgestreckte Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich „Nostenbusch“ südwestlich des Volkspark Bokel, anliegend an einem Altarm der Aschendorfer Dever und nördlich der Emdener Straße (K151). Das Areal ist seit den 1980er und 1990er Jahren von Wohngebieten im Norden, Westen und Osten umgeben.

Der Flächennutzungsplan der Stadt legt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche fest. Durch die vorliegende Bauleitplanung soll daher die planerische Grundlage für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohnbaugebietes geschaffen werden. Vor dem Hintergrund der in der Stadt Papenburg anhaltend hohen Nachfrage an Wohnbauflächen und Wohnraum ist beabsichtigt, konzeptionell sowohl Flächen für den Bau von Mehrfamilienhäusern als auch für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern auszuweisen. Im Segment der Mehrfamilienhäuser sollen zudem auch Anteile für den bezahlbaren Wohnraum berücksichtigt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 268 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wohnraumentwicklung geschaffen. Der Bebauungsplan ermöglicht im südlichen Bereich die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit einer vorgelagerten Stellplatzfläche zur Emdener Straße im Süden hin, durch welche sich u.a. auch eine Emissionsbarriere für die rückwärtigen Grundstücksbereiche Richtung Norden ergibt.

Im weiteren Verlauf Richtung Norden soll wiederum kleinteiligere Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern realisiert werden. Die Gehölzstrukturen im Bereich des Regenrückhaltebeckens und der Baumbestand im nördlichen Teil des Plangebietes, sowie einige großkronige Bäume innerhalb des Plangebietes, werden weitestgehend erhalten.

## 2 RAHMENBEDINGUNGEN UND VORAUSSETZUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend der genannten städtebaulichen Zielsetzung wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 268 gem. § 13b BauGB (a.F.) durchgeführt.

Nach der zum 20. Juli 2017 in Kraft getretenen Gesetzesänderung können für diese Bebauungsaufstellung Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, da

- der Bebauungsplan den Siedlungsrand arrondiert,
- die zusätzlich in Anspruch genommene Grundfläche unter 10.000 qm liegt,
- durch den Bebauungsplan Flächen für eine Wohnbebauung bereitgestellt werden,
- Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung / Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt, Bundestagsdrucksache 18/10942 vom 23.01.2017 enthält in der Begründung zur Einführung des § 13b BauGB (a.F.) in lfd. Nr. 14 folgendes:

"Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind."

Im vorliegenden Fall wird eine Brachfläche im innenliegenden Außenbereich gem. § 35 BauGB überplant. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Damit unterschreitet die Planung nach überschlägiger Berechnung den Schwellenwert gemäß § 13b BauGB (a.F.) von 10.000 qm Grundfläche. Ein räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang der Planung zu benachbarten Bebauungsplänen besteht nicht, da hier keine Änderungs- oder Aufstellungsverfahren vorliegen, die diese Kriterien erfüllen (B-Plan Nr. 97 – rechtsverbindlich seit 15.01.1986, B-Plan Nr. 97/I – letzte Änderung rechtsverbindlich seit 15.07.2016, B-Plan Nr. 97/II – rechtsverbindlich seit 30.03.2012).

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht. Ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB (a.F.) gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Rat der Stadt Papenburg hat am 22.03.2023 den (ersten) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 268 „Nördlich Emdener Straße an der Aschendorfer Dever“ nach § 13b BauGB (a.F.) gefasst.

Mit dem Bundesverwaltungsgerichtsurteil (BVerwG) vom 18.07.2023 ist § 13b BauGB (a.F.) mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) für unvereinbar erklärt worden. Mit dem Urteil des BVerwG wird deutlich, dass das Fehlen der Umweltprüfung und des Umweltberichtes als Teil der Begründung in Verfahren nach § 13b BauGB (a.F.) beanstandet wird. Fehler der Begründung und deren Auslegung sind nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB für einen Bebauungsplan beachtlich.

Der Bundesgesetzgeber hat daher eine Novellierung des Baugesetzbuches angestoßen, die seit dem 01.01.2024 in Kraft getreten ist. Unter Einführung des neuen § 215a BauGB wird ein Weg aufgezeigt, Bebauungspläne, die nach § 13b BauGB (a.F.) aufgestellt wurden, zu heilen. Hierfür sieht § 215a Abs. 2 und 3 BauGB ein ergänzendes Verfahren vor, welches die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB voraussetzt. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist der Begründung in der Anlage beigefügt. Im Ergebnis kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Das ergänzende Verfahren wurde für den Bebauungsplan Nr. 268 durchgeführt und die Satzung wird durch den Ratsbeschluss der Stadt Papenburg rückwirkend in Kraft gesetzt.

### **3 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 268 „Nördlich Emdener Straße an der Aschendorfer Dever“ liegt im Siedlungsbereich Nostenbusch, südwestlich des Volkspark Bokel. Im Süden wird das Plangebiet von der Emdener Straße (K151) und westlich von einem Altarm der Aschendorfer Dever eingerahmt. Konkret handelt es sich bei dem Plangebiet um die Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei des Bauhofes der Stadt Papenburg.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

Die genaue Lage und die Abgrenzung des Plangebietes ist dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen oder der dazugehörigen Planzeichnung.

---



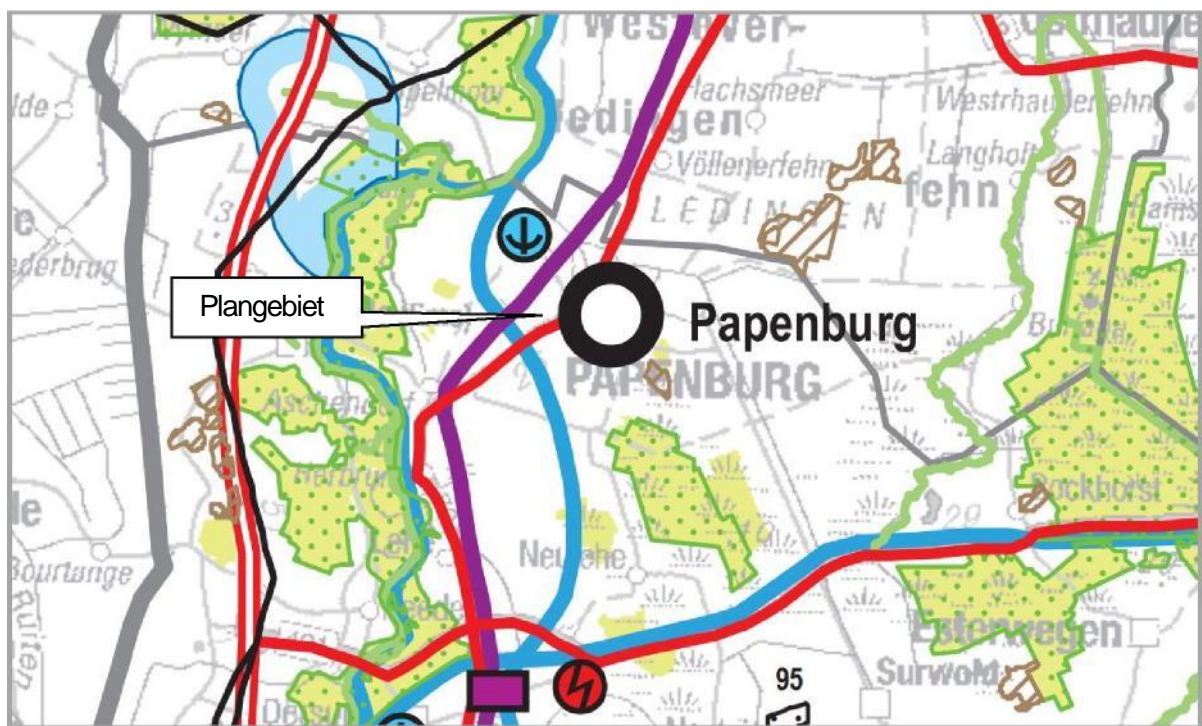
## 4 PLANUNGSVORGABEN

### 4.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 16. September 2022 in der Fassung vom 07. 09.2022 im Nds. GVBl Nr 39/2022, S. 1305 veröffentlicht worden.

Die aktuelle Fassung des LROP trifft keine Darstellung, welche das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 268 konkret betreffen.

Nördlich des Plangebietes wird eine Haupteisenbahnstrecke dargestellt. Südlich verläuft eine dargestellte Hauptverkehrsstraße. Der Hauptort Papenburg östlich des Plangebietes wird als Mittelzentrum dargestellt.



Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

Das Landes-Raumordnungsprogramm trifft folgende mittelbar für das Plangebiet betreffende beschreibende Aussagen:

- *Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. (2.1. 04 LROP)*
- *Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. (2.1. 05 Satz 1 LROP)*

Durch die gezielte Entwicklung einer dem Außenbereich zuzuschreibenden Brachfläche im innenliegenden Siedlungsbereich der Stadt Papenburg wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung vorangetrieben. Mit der Auswahl der Fläche wird das Vordringen in den unbeplanten Außenbereich außerhalb des Siedlungsbereiches unterbunden. Zudem wird das Plangebiet an ein bestehendes Siedlungsgebiet angeschlossen und ist durch die anliegende Kreisstraße K 151 mit Anschluss an die Bundesstraße B 70 auch an den überregionalen Verkehr angeschlossen.

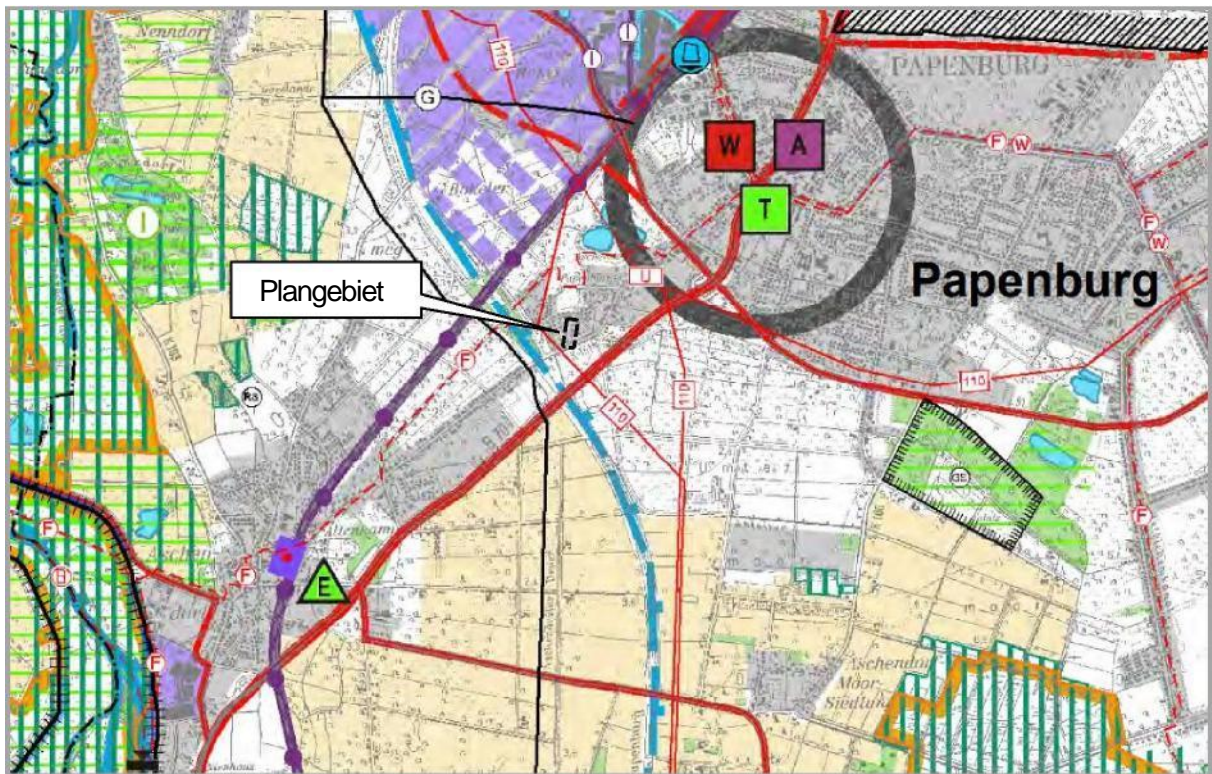
Die Planung ist damit und insoweit mit den Zielen und Grundsätzen der gegenwärtigen Landes-Raumordnung des Landes Niedersachsen im Einklang.

## 4.2 Regionale Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland ist die Stadt Papenburg als Mittelzentrum und als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des bauleitplanerisch gesicherten Bereiches und ist damit dem zentralörtlichen Bereich des Mittelzentrums zuzuordnen. Gem. 2.2 Ziffer 01 Satz 1 RROP ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf diesen Bereich auszurichten.

Das Plangebiet wird über die Emdener Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Hierüber, als auch über die Fuß- und Radwegeverbindungen, ist eine Erreichbarkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge (insb. Nahversorgungszentrum Moorstraße) und der Freizeit- und Freiraumstrukturen (insb. Volkspark Bokel) gegeben (2.1 01 RROP).

Durch die vorliegende Planung beabsichtigt die Stadt Papenburg Wohnbauflächen entsprechend ihrer mittelfunktionalen Funktion bereitzustellen und diese zu sichern. Den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird mit der vorliegenden Bauleitplanung entsprochen.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland (ohne Maßstab)

Das Regionale-Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland trifft folgende mittelbar für das Plangebiet betreffende beschreibende Aussagen:

- *Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Generell ist auf eine Innenentwicklung (durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung brachgefallener Standorte etc.) hinzuwirken. (2.1 03 Satz 2 ,3 RROP)*
- *Als Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten werden bestimmt die mittelzentralen Standorte [...], Papenburg [...]. An diesen Standorten ist ein entsprechendes Angebot an Wohnstätten zu sichern und zu entwickeln. (2.1 05 Satz 2 RROP)*
- *Zum Zentralen Siedlungsgebiet gehören die mit dem jeweiligen zentralörtlichen Standort zusammenhängenden Siedlungsflächen auf der Grundlage des nachrichtlich dargestellten vorhandenen oder bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereichs. (2.2 01 Satz 2 RROP)*

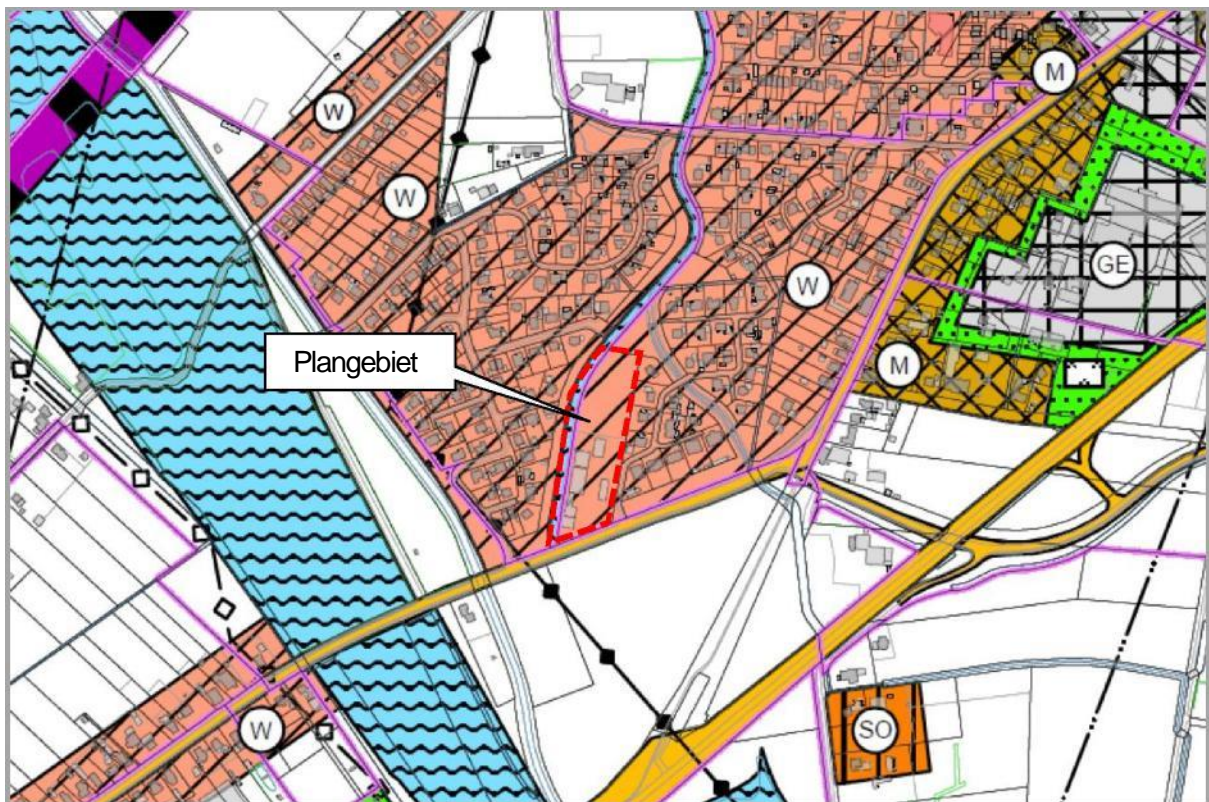


Mit der vorliegenden Planung wird ein innerörtlicher Bereich in einem bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereich der Stadt Papenburg überplant und eine Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche vorbereitet. Ebenso wird mit der vorliegenden Planung und der Festsetzung eines „Allgemeinden Wohngebietes“ (WA) die Entwicklung von Wohnstätten vorangetrieben.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die das Plangebiet umgebenden Flächen werden ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Südlich des Plangebietes ist eine örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Westlich anliegend an das Plangebiet ist eine Wasserfläche dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg (ohne Maßstab)

Da die geplanten Festsetzungen der Allgemeinen Wohngebiete (WA1 + WA2) den Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg entspricht, wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB beachtet.

#### 4.4 Andere Bebauungspläne

Rechtskräftige Bebauungspläne, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 268 liegen, liegen für den nördlichen, westlichen und östlichen Bereich vor. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 97/1 „Erweiterung Nostenbusch“ an. Der Bebauungsplan trifft eine Festsetzung über eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft für das nördlich angrenzende Flurstück 31/18. Westlich grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 97 „Nostenbusch“ an.

### 5 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei der Stadt Papenburg bzw. des Bauhofes der Stadt. Der Gärtnereibetrieb wurde an diesem Standort im Jahr 2015 eingestellt. Seitdem liegt die Fläche der ehemaligen Gärtnerei brach. Die baulichen Anlagen der Gärtnerei (Nutzgebäude, Gewächshäuser, Folientunnel) wurden bereits entfernt. Lediglich die Einzäunung ist noch sichtbar. Gegenwärtig wird die Fläche von dichter Vegetation eingenommen. Das Plangebiet wird weiter von zum Teil großkronigen Bäumen umsäumt. Im nördlichen Teil der Fläche stehen ebenfalls großkronige und gebietsprägende Bäume.



*Luftbild des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)*

## 6 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche für den Wohnungsbau in der Stadt Papenburg.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und der angrenzenden Gebietsprägung wird das Plangebiet als ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Gebietstypus „Allgemeines Wohngebiet“ werden aufgrund der jüngsten Rechtsprechung ausgeschlossen. Einem Urteil des VGH Bad-Württemberg nach (Beschluss vom 14.04.2020, 3 S 6/20) können in einem gemäß § 13b BauGB (a.F.) aufgestellten Bebauungsplan auch Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden, allerdings müssen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO wird der Gebietstypus der angrenzenden Wohngebiete weiterentwickelt und dadurch eine insgesamt homogene Siedlungsstruktur gewährleistet. Ferner lassen sich die hohen Schutzansprüche eines Reinen Wohngebiets im vorliegenden Fall städtebaulich nicht rechtfertigen.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1 – 5 BauNVO ausgeschlossen:

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

In der vorliegenden Planung werden die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Für diese Nutzungen besteht an dieser Stelle kein Bedarf und sie würden zudem den Charakter eines typischen Wohngebiets zuwiderlaufen. Diese Nutzungen würden durch ihren verhältnismäßig großen Grundflächenbedarf der städtebaulichen Zielsetzung einer Wohnbaulandschaftung durch Flächenentzug entgegenlaufen.



Der Ausschluss der Ferienwohnungen dient der städtebaulichen Zielsetzung der Bereitstellung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und zur Sicherung einer ausreichenden Wohnruhe, die durch einen erhöhten Nutzerwechsel nicht zu gewährleisten wäre.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA1** und **WA2** wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um das aufgelockerte Siedlungsbild aus dem anliegenden Bestand weiter zu entwickeln.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA1** wird eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt um zur Kreisstraße im Süden eine dichtere Bebauung zu ermöglichen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA2** wird aus der angrenzenden Umgebung abgeleitete Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Geschossigkeit der Bebauung wird unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und der angrenzenden Siedlungsstruktur im Allgemeinen Wohngebiet **WA1** auf zwei Vollgeschosse (II) beschränkt, sowie im **WA2** auf ein Vollgeschoss (I) festgesetzt.

Weiterhin wird eine aus der Umgebung abgeleitete Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer maximalen Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet **WA1** von 10,00 m und im Allgemeinen Wohngebiet **WA2** von 9,00 festgesetzt. Weiter wird eine Sockelhöhe (OKF – Oberkante Fertigfußboden) von max. 30 cm festgesetzt.

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden (unterer Bemessungspunkt) und dem höchsten Punkt der Dachhaut (oberer Bemessungspunkt). Als Höhenbezugspunkt gilt die nächstgelegene Erschließungsstraßenmitte (Planstraße) zum Gebäude.

Die Festsetzung der maximalen Höhen belässt innerhalb dieses Rahmens vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung. Die festgesetzten Höhen reichen aus, ortsübliche und ortstypische Gebäude in vielfältiger Weise zu errichten.

## 6.3 Bauweise und Baugrenzen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA1** und **WA2** wird entsprechend der anliegenden Bebauungsstruktur eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.



*In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch*

*a) je Einzelhaus mit einer Längenbeschränkung von max. 25,00 m in jede Richtung*

*b) je Doppelhaushälfte mit einer Längenbeschränkung von max. 12,50 m in jede Richtung*

*Die Beschränkung der maximalen Hauslänge gilt jeweils für Hauptwohngebäude, Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.s. § 14 BauNVO. Sofern diese Anlagen eine bauliche Verbingung zueinander aufweisen, sind sie gesamtheitlich zu bewerten.*

Gem. § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m errichtet werden. Baukörper in dieser Größenordnung fügen sich in diesem Bereich nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Aus diesem Grunde wurde eine abweichende Bauweise gewählt, die sich in ihren Abmessungen an der benachbarten Bebauung orientiert.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO) festgesetzt. Baugrenzen ermöglichen den Bauwilligen die größtmögliche Freiheit hinsichtlich der Stellung der Gebäude, ohne jedoch die Wirkung einer städtebaulichen Ordnung zu verlieren. Bei der Ausgestaltung der Baugrenzen wurde der zu erhaltende Baumbestand mit einem Abstand von 1,50m zum Kronentraufbereich berücksichtigt.

## **6.4 Beschränkungen der Zahl der zulässigen Wohnungen**

*Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes **WA 2** sind max. 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.*

Mit dieser Festsetzung soll einerseits eine größere Wohnruhe gewährleistet und zum anderen die gestalterische Zielsetzung nach einer kleingliedrigen Siedlungsstruktur, vorgegeben durch die umliegende Bebauung, unterstützt werden. Durch diese Festsetzung werden z.B. größere Mietshäuser und Wohnheime ausgeschlossen. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist diese Möglichkeit städtebaulich gewollt.

## 6.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen mit deren Zufahrten

*1. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße (Planstraße) und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.*

*2. Je Grundstück ist in dem Bereich nach Satz 1 bis zu ein unüberdachter Einstellplatz bis zu einer Größe von 14 m<sup>2</sup> zulässig, sofern dieser direkt an die Grundstückszufahrt angebunden ist.*

Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraums, welches eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist. Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und ihre Gestaltung überwiegen durch gärtnerische Anlagen und typische Einfriedungen erhalten.

## 6.6 Grundstückszufahrten

*Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** wird die maximale Breite der Grundstückszufahrten und -zuwegung zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 5 m je Einzelhaus und 4 m je Doppelhaushälfte begrenzt. Die Regelung für Doppelhaushälften gilt auch für Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten, sofern sie optisch wie ein Doppelhaus aufgebaut sind.*

Die Versiegelung von Flächen durch Zu- und Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, da eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge durch diese Flächen behindert und in Teilen verhindert wird. Gegenwärtig werden viele Einzelhäuser bereits mit mehreren Stellplätzen, Garagen oder Carports errichtet. Durch den Bedarf an mehrere Kraftfahrzeuge pro Wohneinheit werden in der Regel somit auch mehrere Zufahrten hergestellt. Überdimensionierte Zu- und Abfahrten mit der damit verbundenen Versiegelung sollen mit dieser Festsetzung unterbunden werden.

## 6.7 Verkehrserschließung / Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird mittels einer Stichstraße ausgehend von der Aschendorfer Dever (Straße), als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 5,30 m erschlossen. Die Stichstraße verläuft mittig durch das Plangebiet und endet im Norden in einer Wendeanlage. Abgehend von der Wendeanlage wird eine Fuß- und Radwegeverbindung in die umliegende Siedlung fortgeführt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes, im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet **WA1**, ist die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern gegeben. Für den ruhenden Verkehr für diesen Bereich ist eine private Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt, die zwischen der Bebauung im **WA1** und der Emdener Straße angeordnet ist. Die Anordnung der vorgelagerten privaten Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ trägt dazu bei, die Lärmbelastung durch Verkehrsimmissionen der K 151 im Bereich der Wohnbebauung zu reduzieren.

Über die Aschendorfer Dever ist das Plangebiet an das regionale Straßennetz angebunden (hier Emdener Straße, K 151).

Unter Beachtung der verkehrlichen Belange der Kreisstraße K 151 (Emdener Straße) wird zur Einhaltung eines Anbauverbotes gem. § 24 Abs. 1 Nr.1 NStrG im südlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Fläche die von Bebauung freizuhalten ist, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB festgesetzt. Entgegen des gem. § 24 Abs. 1 Nr.1 NStrG einzuhaltenden Abstandes von 20 m zur Fahrbahnkante für den Kraftfahrzeugverkehr, wird dieser aufgrund der örtlichen Lage und vorherrschenden Prägung nach Rücksprache mit den entsprechenden Fachämtern (Fachbereich Straßenbau des Landkreises Emsland) auf eine Tiefe von 15 m reduziert.

Entlang der Bauverbotszone wird östlich, südlich und westlich, ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

## 6.8 Immissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Verkehrslärm) durch das Büro für Lärmschutz Dipl.-Ing. A. Jacobs aus Papenburg ermittelt und entsprechend der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bewertet. Hierbei wurden die Immissionen ausgehend von der Kreisstraße K 151 (Emdener Straße) berücksichtigt.

Für die schalltechnische Bewertung des Plangebietes werden die folgenden Orientierungswerte der DIN 18005 -1 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen:

Verkehrslärm:

Tag (06.00 bis 22.00Uhr): 55 dB (A)

Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) 45 dB (A)

Die Berechnungsergebnisse sind in Berechnungsprotokolle für Einhaltung der Orientierungswerte und für die Lärmpegelbereiche aufgeführt (siehe Schalltechnische Stellungnahme, Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg vom 27.04.2022).

Aus den Aufführungen wird ersichtlich, dass während der Tages- und der Nachtzeit innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten werden.

Auf Grund der Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte hinsichtlich des Verkehrslärmes werden in der Planzeichnung Bereiche als „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ definiert. Innerhalb dieser Flächen wird eine textliche Festsetzung in Bezug auf „Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien)“ festgesetzt.

Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen.

Für die Lärmpegelbereiche auf Basis der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ werden folgende textliche Festsetzungen aufgenommen:

**Passiver Schallschutz**

*Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:*



Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel <i>L<sub>a</sub> in dB</i>	bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile <i>R'_{w,ges} erf. in dB</i>	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35

Auszug aus dem Lärmschutzgutachten Büro für Lärmschutz.

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

### **Lärmpegelbereich III:**

Für Schlafräume und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich III ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

### **Fläche für „Freiräume zum Aufenthalt von Menschen“**

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LPB II – III) dürfen nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden. Weiter ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 55dB(A) für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nicht überschritten wird.

## 6.9 Flächen für die Wasserwirtschaft

Für das zur Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen benötigte Regenrückhaltebecken wird im Geltungsbereich die Fläche des Altarms der Aschendorfer Dever entlang der westlichen Grenze herangezogen. Die Entwässerung des Oberflächenwassers der privaten Grundstücke erfolgt über das eigene Grundstück mittels Versickerung.

## 6.10 Grünordnerische Festsetzungen

### Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche sowie private Grünflächen festgesetzt.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird eine private Grünfläche festgesetzt, die der Abschirmung der künftigen Baukörper dienlich ist. Die private Grünfläche ist i.V.m. einer Erhaltung von vorhandenen Bäumen festgesetzt. Die Fläche ist im Bestand mit einem Gehölzstreifen bewachsen. Für die Ermöglichung späterer Gewässerunterhaltungsarbeiten können kleine und junge sowie kranke Gehölzstrukturen entfernt werden. Besondere Bäume – wie z.B. entsprechend der Baumschutzsatzung - sollen jedoch erhalten werden. Diese zu erhaltende Gehölzstrukturen haben eine landschaftsbildprägende Bedeutung, dienen der Eingrünung der künftigen Baukörper und haben eine positive Wirkung auf das Klima. Kleine und junge Bäume, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen, sowie kranke Bäume haben keine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie für das Klima und können gegebenenfalls entfernt werden.

Zwischen der gemeinschaftlich genutzten Stellplatzfläche und der Emdener Straße (K151) wird die Bauverbotszone als öffentliche Grünfläche festgesetzt und dient ebenso der Eingrünung des Plangebietes und der Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt.

Im nördlichen Plangebiet am östlichen Plangebietsrand wird ebenfalls eine öffentliche Grünfläche i.V.m. einer Erhaltungsfestsetzung getroffen. Die Festsetzung dient der Erhaltung von Grünstrukturen im Plangebiet sowie der Eingrünung des Plangebietes.

### Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

*1. Auf den Wohnbaugrundgrundstücken sind je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens zwei Bäume der Pflanzliste A oder ein Baum der Pflanzliste B zu pflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang muss zum Zeitpunkt*

der Pflanzung mindestens 10 cm betragen. Das unversiegelte Pflanzbeet pro Baum darf eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, festgesetzten Bäume einzurechnen.

2. Innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ ist je 6 Stellplätze mind. ein standortgerechter hochstämmiger Baum der Pflanzliste A und/oder B mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen und die Fläche hierdurch zu gliedern. Das unversiegelte Pflanzbeet pro Baum darf eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

0. Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

#### **Pflanzliste A**

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stielleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
 <i>Malus domestica</i>	 Boikenapfel, Grahams Jubiläumsapfel

---

<i>Pyrus communis</i>	Gallerts Butterbirne, Nordhäuser Forellenbirne
<i>Prunus avium</i>	Kirsche Große Prinzessinkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Bühler Frühzwetschke, Kirkespflaume
<i>Prunus domestica subsp. syriaca</i>	Nancymirabelle

**Pflanzliste B (Klimabäume)**

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

Über das Maß der bestehenden Festsetzung über die Anpflanzung der privaten Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ hinaus sind folgende Arten zu empfehlen:

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stielleiche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel

---



*Platanus hispanica*

Platane

Zudem werden vorhandene Gehölzstrukturen und Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt.

*4. Auf der Fläche mit Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang mit Pflanzen gem. Pflanzliste A und/oder B nachzupflanzen.*

Die Anpflanzungen bzw. Erhaltungsfestsetzungen dienen zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, der Ein- und Durchgrünung des Plangebietes und haben eine positive Wirkung auf das lokale Klima sowie das Orts- und Landschaftsbild. Bäume speichern unter anderem das klimaschädliche CO<sub>2</sub>, bieten Tieren und Pflanzen einen Lebensraum und filtern Wasser und Luft. Die Vorgabe von standortheimischen Laubbäumen entsprechend der Pflanzliste kommt der Fauna zugute, für die standortheimische Bäume Nahrungs- und Lebensraum darstellen. Die Qualitätsanforderungen dienen der Gewährleistung, dass die Anpflanzungen mittelfristig eine städtebaulich wirksame Größe erreichen. In den letzten Jahren zeigte es sich immer mehr, dass manche Baumarten den steigenden Temperaturen, geringerem Niederschlag und/ oder Extremwetterereignissen nicht gewachsen sind. An ihre Stelle können auch robustere Arten treten, die „Klimabäume“ (Pflanzliste B). Diese Art von Bäumen hat sich an die herausfordernden Wetterverhältnisse, die der Klimawandel mit sich bringt, angepasst. Zudem sind Klimabäume besonders resistent gegen Abgase und fehlenden Niederschlag. Die „Klimabäume“ resistenter sind, ist davon auszugehen, dass sie besser als die Bäume der Pflanzliste A mit den äußerlichen Faktoren zurechtkommen, sodass das Pflanzgebot im Sinne einer Qualität von Quantität für Bäume der Liste B auf einen Baum beschränkt wird. Gleichzeitig wird so auch eine Anregung geschaffen, vermehrt „Klimabäume“ zu pflanzen und zur nachhaltigen Weiterentwicklung der städtischen Grünstrukturen beizutragen

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 1. Im Plangebiet sind unüberdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.*
- 2. Zum Schutz der vorhandenen Bäume sind innerhalb der Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume und der in das Plangebiet*

*hineinragenden Baumkronen Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Pflanzungen in den Straßenverkehrsflächen.*

## **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die Stadt Papenburg trifft örtliche Bauvorschriften, um dem heutigen Ortsbild sowie anderen Erfordernissen zu entsprechen:

### **1. Oberflächenentwässerung**

*Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück versickert bzw. in Form einer optionalen Regenwassernutzungen verwertet werden. Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird. Die entsprechenden Nachweise sind im Zuge der Entwässerungsgenehmigung einzureichen.*

*Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in einem Regenrückhaltebecken westlich der Wohnbauflächen, innerhalb des Geltungsbereiches aufgefangen und versickert.*

Durch die örtliche Bauvorschrift wird die Beeinträchtigung des Grundwassers minimiert und ein geregelter Oberflächenabfluss sichergestellt.

### **2. Einfriedung**

*Grundstückseinfriedungen dürfen entlang der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche 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 beträgt 1,20 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straße.*

Die örtliche Bauvorschrift über die Grundstückseinfriedung richtet sich nach der ortstypischen Einfriedung zur Wahrung des Ortsbildes mit typischen Straßenrandstrukturen. Zudem haben Heckenanpflanzungen aus standortgerechten und heimischen Gehölzen positive Wirkungen für den Naturhaushalt. Offene Einfriedungen, z. B. in Form von Zaunanlagen, dürfen straßenseitig nur hinter der Heckenanpflanzung errichtet werden, um die Sichtbarkeit diese Anlagen zu unterbinden.

Folgende Arten sind zu empfehlen:

**Sträucher:**

<i>Cornus sanguine</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnlicher Spindelstrauch
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus spinos</i>	Schlehdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

**3. Vorgartenbereiche**

*Der straßenseitige, nicht überbaubare Grundstücksstreifen, der zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze liegt (Vorgartenbereich), ist unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte heimische Pflanzen zu verwenden. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Steine, Schotter und Kies) ist nicht zulässig. Grundstückszufahrten entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6, Stellplätze entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5, Beeteinfassungen bis 20 cm Breite, der Bereich des Dachüberstandes und ein Weg von höchstens 1 m Breite unmittelbar entlang des Hauses sind hiervon ausgeschlossen.*

Die örtliche Bauvorschrift zur gärtnerischen Anlage von Vorgärten soll die ortsbildtypischen Straßenrandstrukturen sichern. Großflächig versiegelte Bereiche oder sog. Schottergärten

---

passen nicht zum vorherrschenden Siedlungsbild. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil versiegelter oder teilversiegelter Flächen und ortsuntypischen Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufluchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden. Die Verwendung standortgerechter und möglichst heimischer Gehölze, Gräser, Blumen und Stauden dient ebenfalls der Wahrung des typischen Erscheinungsbildes der Straßenrandstrukturen sowie Natur und Landschaft insbesondere der heimischen Fauna.

Die Stadt Papenburg gibt als Empfehlungen für die Bepflanzung (vgl. örtliche Bauvorschrift Nr. 2. Einfriedung - Pflanz-Empfehlungsliste Sträucher).

#### 4. Dachformen

*1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind nur Sattel-, Walm- und Pultdächer mit folgenden Dachneigungen zulässig: - Sattel- und Walmdächer: zwischen 30 und 45 Grad - Pultdächer: mindestens 25 Grad.*

*Diese Dachneigung gilt nicht für Dachgauben, Terrassendächer sowie Winter- und Sommergärten.*

*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.*

*3. Für bauliche Anlagen nach Satz 2, die eine Grundfläche < 30 m<sup>2</sup> aufweisen, gilt diese örtliche Bauvorschrift nicht.*

Einen besonderen Wert legt die Stadt Papenburg auf die Gestaltung der Dachflächen. Diese sind besonders in der Fernwirkung Ortsbildprägend. Durch eine einheitliche und geordnete Dacheindeckung sowie Dachneigung wird ein ruhiges Siedlungsbild gefördert. Die örtliche Bauvorschrift bezüglich der Sattel-, Walm- und Pultdächer mit Dachneigungen für Sattel- und Walmdächer zwischen 30 und 45 Grad und von Pultdächern von mindestens 25 Grad orientiert sich an der Bestandsbebauung der Siedlungsstruktur im Umfeld des Geltungsbereiches. Zugleich werden künftigen Bauherren ein Gestaltungsfreiraum unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Wohngebietes eingeräumt.

Zu Gunsten eines individuellen Gestaltungsspielraumes gilt die örtliche Bauvorschrift nicht für Dachgauben, Terrassendächer sowie Winter- und Sommergärten.

Ebenfalls gilt die örtliche Bauvorschrift in Bezug auf die Dachneigung nicht für Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Anbauten, sofern sie eine Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> unterschreiten. Bei einer Grundfläche unter 30 m<sup>2</sup> ist keine besondere Fernwirkung bzw. negative Wirkung auf das Ortsbild zu erwarten. Jedoch ist bei einer Grundfläche > 30 m<sup>2</sup> bis 45 m<sup>2</sup> bei nicht Umsetzung der Dachneigung zu Gunsten des Klimaschutzes eine Dachbegrünung vorzunehmen. Zudem tragen Dachbegrünungen zur Durchgrünung des Ortsbildes bei. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie und Gründächern ist möglich.

## **5. 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.*

Die örtliche Bauvorschrift dient der Platzierung von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachfenstern und der Größenverhältnisse zum Dach sowie der Wahrung des vorherrschenden Ortsbilds in Hinblick auf die Erhaltung der ortstypischen Dachform und der Dachlandschaft. Durch die örtliche Bauvorschrift wird eine harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes und eine klare Dachgliederung gewährleistet.

## 8 UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan Nr. 268 der Stadt Papenburg wird im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB (a.F.) i.V.m. §13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich. Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird daher gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Befreiung von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung entbinden nicht von den Maßgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB – welcher die zu berücksichtigenden Belange von Umwelt- und Naturschutz vorgibt – sowie des Vermeidungsgebot gem. § 1a Abs. 3 BauGB. In diesem Zusammenhang gilt zu ermitteln, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 268 Artenschutzbestimmungen oder andere Belange des Schutz- sowie Biotopschutz berührt werden. Eingriffe in geschützte Biotope oder Flächen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind auszugleichen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Außenbereichsfläche im Verfahren nach § 13b BauGB (a.F.) überplant und zukünftig einer Wohnbebauung zugeführt.

Sämtliche Voraussetzungen des § 13b BauGB (a.F.) werden erfüllt: weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, Vorbereitung einer Wohnnutzung, Anschluss an zusammenhängenden Ortsteil, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigung der Natura 2000 Schutzgüter, keine Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens und förmliche Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022. Daher sind die Verfahrensvorschriften des § 13b BauGB (a.F.) anwendbar.

**Ergänzung:** Mit Blick auf die Durchführung des ergänzenden Verfahrens (siehe Kapitel 2) wird an dieser Stelle ebenfalls auf die Vorprüfung des Einzelfalls verwiesen (siehe Anlage).

Die Fläche des Plangebietes ist eine ehemalige Gärtnerei des Bauhofes der Stadt Papenburg und liegt im Siedlungsbereich Nostenbusch, südwestlich des Volkspark Bokel. Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Westen von Siedlungsflächen umgeben. Im Süden verläuft parallel zum Plangebiet die „Emdener Straße“ K 151 (Kreisstraße). Das Gelände der ehemaligen Gärtnerei wird schon seit längerer Zeit nicht mehr genutzt. Die verbliebenen Anlagen wie Gewächshäuser sind bereits abgeräumt worden. Es haben sich ruderalen Vegetationsstrukturen eingestellt. Auch größere Bäume mitunter auch Altbäume mit Höhlen sind im Plangebiet vorhanden. Im Westen des Plangebietes liegt ein Altarm der Aschendorfer Dever, der im Bereich des Plangebietes von einer dichten strauchigen Ufervegetation begleitet wird.



## Geschützte Bäume

Innerhalb des Plangebietes sind Gehölzstrukturen wie u.a. große Einzelbäume vorhanden. Die Stadt Papenburg hat eine Satzung über den Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Papenburg erlassen. Im gesamten Gebiet der Stadt Papenburg sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm - gemessen in einem Meter Höhe über den Erdboden – geschützt. Dies gilt ebenfalls für die Eibe, den Mammutbaum und die Zeder. Obstbäume (Wallnussbäume und Esskastanien gelten nicht als Obstbäume) sowie Birken, Erlen, Pappeln und Weiden fallen nicht unter die Satzung, es sei denn, sie stehen in Baumreihen aus mindestens drei Einzelbäumen oder Windschutzstreifen, die zur Abschirmung von Bebauungen oder Gliederung der Landschaft in der freien Landschaft angelegt worden sind und ebenfalls Teil der Satzung sind.

Ziel der Stadt Papenburg ist es durch die Planung möglichst alle erhaltenswerten und nach der Satzung geschützten Bäume zu erhalten. Jedoch lässt sich vor dem Hintergrund der Zielsetzung – der Bereitstellung von Wohnraum - nicht jeder dieser Bäume erhalten. Entsprechend ist ein Ausgleich zu erbringen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt lässt sich jedoch keine genaue Angabe machen, wie viele geschützte Bäume von einer Überplanung betroffen sein werden. Die Stadt Papenburg behält sich vor, die notwendigen Baumfällungen zu prüfen. Die Qualität und Art der entfallenden Bäume werden gelistet und der entsprechende Ausgleich entsprechend den Ausgleichsgrundsätzen festgestellt. Ersatzpflanzungen können innerhalb des Plangebietes – öffentliche Grünflächen – sowie auf einer nördlich des Plangebiets liegenden Grünfläche (Flurstück 31/18) vorgenommen werden. Jedoch sind auf der Fläche außerhalb des Plangebietes Versorgungsleitungen zu berücksichtigen.

Die Stadt Papenburg folgt dabei folgenden Ausgleichsgrundsätze gem. Anlage zur Satzung über den Schutz des Baumbestandes:

1. *Bei auf natürlichem Wege abgestorbenen Bäumen wird keine Ersatzpflanzung aufgegeben.*
2. *Ersatzpflanzungen sollen der gleichen Spezies wie der zu entfernende Baum angehören (ausdrückliche Ausnahme: Pappel) und möglichst ortsnah verwirklicht werden.*
3. *Die Anzahl der Ersatzbäume (Stammumfang mindestens 12 – 14 cm) wird in Abhängigkeit vom Stammumfang des zu entfernenden Baumes festgesetzt. Angelehnt an das Kompensationskonzept der Unteren Naturschutzbehörde ist in der Regel für je 30 cm Stammumfang ein Ersatzbaum zu fordern.*

- 4. Einvernehmliche Absprachen über andere (wertvollere) Spezies, höhere Anzahl von Bäumen mit geringerem Stammumfang o. ä. sind denkbar; sie sollen sich am vergleichbaren ökologischen Wert der Pflanzung orientieren.*

In Hinblick auf Nr. 4 ist auch der umgekehrte Fall denkbar. So ist es häufig bei einem Flächenmangel in Bezug auf die Kompensationserfordernis der Fall, dass eine geringere Anzahl von Neuanpflanzungen vorgenommen wird, dann jedoch die Pflanzqualität höher angesetzt wird als in Nr. 3 genannt. Die Stadt Papenburg behält sich dies - für den Fall, dass nicht genügend Flächen für die Kompensationspflicht geschützter Bäume zu Verfügung stehen - vor.

### **Artenschutz**

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Kommune nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanänderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Aufgrund des vorliegenden Altbaumbestandes und des Vegetationsbestandes im Allgemeinen wurde im Jahr 2019 eine Erfassung der örtlichen Fledermaus- und Brutvogelfauna sowie von Amphibien durch NWP Planungsgesellschaft mbH – Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung – durchgeführt und die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in einem faunistischen Gutachten zusammengefasst.

### Brutvögel

Nach dem faunistischen Gutachten konnten 26 Vogelarten – davon 20 als Brutvogelarten innerhalb des Plangebietes – erfasst werden. Sechs der festgestellten Arten brüten außerhalb des Plangebietes, nutzen das Plangebiet jedoch als Nahrungsrevier. Bei 19 der erfassten Brutvögel handelt es sich um bestätigte Brutverdachte (mind. 2-malige Registrierung) oder Brutnachweise.

Für die Art Nachtigall konnten nach dem Gutachten ausschließlich eine einmalige Brutzeitfeststellung registriert werden und die Brutzeitfeststellung des Stars wurde als Brutrevier angesehen. Besonders häufig wurden typische gehölzbrütende Arten wie Buchfink,

Kohlmeise und Zilpzalp im Plangebiet erfasst. Gebäudebewohnende Arten wie Dohle und Rauchschnalbe wurden lediglich als Nahrungsgäste nachgewiesen. Es konnten keine Eulen nachgewiesen werden.

Nach dem faunistischen Gutachten handelt es sich bei einem Großteil der erfassten Brutvogelarten um häufige und typische gehölzbrütende Arten wie Buchfink, Kohlmeise und Zaunkönig. Das Vorkommen von Rotkehlchen und Mönchgrasmücke zeigt ein dichteres und abwechslungsreiches Angebot an Sträuchern und niedrigeren Gehölzen an. Lediglich der Star - welcher als Höhlenbrüter sowohl in älteren Bäumen als auch an Gebäuden anzutreffen ist - wurde als Rote-Liste-Art mit einem Brutverdacht und einer Brutzeitfeststellung im Plangebiet erfasst. Dies ist nach dem faunistischen Gutachten als Brutverdacht bzw. Brutnachweis zu werten. Die Nachtigall (Vorwarnliste in Niedersachsen) wurde lediglich einmal im Süden des Plangebietes - in einem gebüschreichen Gehölzbestand am Rand des Gewässerlaufs Aschendorfer Dever - festgestellt. Ein Revier der Nachtigall konnte jedoch nicht bestätigt werden. In der Ufervegetation dieses Gewässerlaufs brütete das auf der Vorwarnliste geführte Teichhuhn. Weitere gefährdete Arten wie die Rauchschnalbe nutzen das Plangebiet nur als Nahrungshabitat.

Insgesamt kann dem Plangebiet nach dem Gutachten eine **geringe bis mittlere Bedeutung für Brutvögel** zugewiesen werden.

Nach dem faunistischen Gutachten kann das geplante Vorhaben in Bezug auf die Brutvögel voraussichtlich zu einem Verlust von Bäumen und Sträuchern und den darin befindlichen Brutplätzen führen. Eine Tötung oder Verletzung der geschützten Vögel gemäß **§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** wird vermieden, indem die Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit erfolgt. Eine erhebliche Störung gemäß **§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG** liegt nicht vor, da die vorkommenden Brutvogelarten nicht durch eine ausgeprägte Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind und Ausweichmöglichkeiten bestehen. Es kommt somit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population.

Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes **des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungsstätten)** ist gemäß **§ 44 Abs. 5 BNatSchG** maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß Runge et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist. Für die im Plangebiet festgestellte Art Star – die eine ökologisch anspruchsvollere und ihrem Bestand gefährdete Art ist, welche Höhlen in Bäumen oder Spalten an Gebäuden benötigt -

kann ein Ausweichen auf umliegende Flächen nicht ohne weiteres angenommen werden. Daher sind nach dem faunistischen Gutachten Maßnahmen erforderlich, die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang sicherstellen. Zur Schaffung von Ausweichmöglichkeiten wird daher die Installation und dauerhafte Pflege von mind. 6 Staren-Nistkästen (z.B. [http://www.schwegler-natur.de/portfolio\\_1408366639/starenhoehle-typ-3s/](http://www.schwegler-natur.de/portfolio_1408366639/starenhoehle-typ-3s/)) in der näheren Umgebung vorgeschlagen. Die Installation der Nistkästen kann im Winter erfolgen, so dass sie für die nächste Brutzeit nutzbar sind. Für die Nachtigall wird nicht von einem Revierverlust mit entsprechendem Maßnahmenbedarf ausgegangen, da eine erneute Bestätigung dieser auffällig singenden Art nicht gelang. Für die übrigen gehölzbrütenden Vogelarten wird davon ausgegangen, dass aufgrund ihrer geringen ökologischen Ansprüche ein Ausweichen auch ohne zusätzliche Maßnahmen möglich ist. Die Funktion des Plangebietes als Nahrungshabitat geht im Falle der geplanten Bebauung weitestgehend verloren. Diese Funktion ist jedoch artenschutzrechtlich nicht relevant.

**Nach dem faunistischen Gutachten besteht bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für die geplante Bebauung in Bezug auf Brutvögel.**

#### Fledermäuse

Nach dem faunistischen Gutachten wurden im Plangebiet fünf Fledermausarten – Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Braunes/ Graues Langohr und *Myotis spec.* – nachgewiesen. Quartiere wurden nicht festgestellt. Für alle fünf Fledermausarten weist das Plangebiet jedoch eine Jagdgebietenfunktion auf. Dabei wurden jedoch nur die Arten Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler direkt innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Die Jagdflüge der Zwerg-, und Breitflügelfledermaus fanden vor allem entlang der Strukturen, z.B. Gehölzreihen im Plangebiet statt. Der Große Abendsegler wurde jagend über einer Freifläche im Norden des Plangebietes gesichtet. Die angetroffenen Arten sind in Niedersachsen zwar gefährdet (Zwergfledermaus) bis stark gefährdet (Abendsegler, Breitflügelfledermaus), sie weisen allerdings, was ihr Jagdhabitat betrifft, keine besonderen ökologischen Ansprüche auf. Die festgestellten Individuenzahlen sind nach dem faunistischen Gutachten als gering einzustufen. Hervorzuheben ist allerdings der Nachweis des Braunen/ Grauen Langohrs welche knapp außerhalb des Plangebietes festgestellt wurde. Dort jagte die Art im Bereich des Grabens. Eine Nutzung des ehemaligen Gärtnereigeländes als Jagdhabitat kann für diese Art jedoch ebenfalls angenommen werden. Ebenfalls in diesem Bereich, nordwestlich des eigentlichen Plangebietes, wurde einmalig eine Art der Gattung *Myotis* festgestellt. Da es nur einmal einen kurzen Kontakt gab, kann nach dem faunistischen Gutachten über das Jagdverhalten dieser

Art in diesem Gebiet keine Aussage getroffen werden. Auch hier ist eine Nutzung des Plangebietes als Jagdrevier möglich.

Dass das Plangebiet eine besondere Funktion für Tages- oder Balzquartiere hat, konnte nicht festgestellt werden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass durch die Altbäume mit vorhandenen Höhlen und Spalten ein Potenzial für zumindest vorübergehend besetzte Quartiere von Fledermäusen gegeben ist, allerdings ohne, dass die vorliegende Untersuchung darauf Hinweise gegeben hätte.

Das Plangebiet kann nach dem faunistischen Gutachten insgesamt eine mittlere Bedeutung für Fledermäuse zugewiesen werden.

Nach dem faunistischen Gutachten würde die vorliegende Planung in Bezug auf die Fledermäuse zu einem teilweisen Verlust der Funktion als Jagdgebiet sowie – in Abhängigkeit vom Ausmaß der Beseitigung älterer Bäume – in Bezug auf baumbewohnende Arten auch zu einem gewissen Verlust von zumindest temporären Quartierpotenzialen führen.

Auch wenn nach dem faunistischen Gutachten keine Baumquartiere im Plangebiet nachgewiesen wurden, sollten Baumfällungen aus Vorsorgegründen möglichst nur im Zeitraum von Mitte November bis Ende Februar durchgeführt werden. Sollte die Fällung außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist unmittelbar davor eine Kontrolle der Bäume auf Höhlen und Spalten mit Fledermausbesatz erforderlich (ggf. mit Endoskop und Hubsteiger). Eine Durchführung dieser Kontrolle im Sommer ist nach dem faunistischen Gutachten nicht zielführend. Bei Durchführung dieser Maßnahmen wird nach dem faunistischen Gutachten der Verbotstatbestand der Tötung nach **§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** nicht ausgelöst und es bestehen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für die Fällung von Bäumen.

Eine erhebliche Störung gemäß **§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG** liegt nach dem faunistischen Gutachten ebenfalls nicht vor.

Neben baumbewohnende Arten - wie der Große Abendsegler – wurden auch gebäudebewohnende Arten - wie Zwerg- und Breitflügelfledermaus - im Plangebiet nachgewiesen. Nach faunistischen Gutachten sind die Quartiere dieser Arten in umliegenden oder auch weiter entfernten Siedlungen bzw. Gehölzen, da sich im Rahmen der Untersuchungen keine Hinweise auf Quartiere im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergaben.

Nach dem faunistischen Gutachten gehen durch die voraussichtliche Entfernung der festgestellten Höhlenbäume jedoch potenzielle Sommerquartiere von Fledermäusen verloren. Zur Sicherstellung der ökologischen Funktion in räumlichem Zusammenhang empfiehlt das faunistische Gutachten die Schaffung von Ausweichmöglichkeiten durch Installation von mind. sechs Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten. Die Installation der Kästen

kann im Verlauf des Winters bis Mitte Februar erfolgen, so dass sie für die nächste Fledermaussaison bzw. Brutzeit nutzbar sind. Unter Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahme wird nach dem faunistischen Gutachten der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG** nicht berührt.

Die betroffenen Jagdgebietsfunktionen sind analog zu den Brutvögeln artenschutzrechtlich nicht relevant. Die Tiere können auf Flächen im Umfeld des Plangebietes ausweichen.

**Nach dem faunistischen Gutachten bestehen bezogen auf Fledermäuse keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für die Bebauung.**

#### Amphibien

Nach dem faunistischen Gutachten konnten bei den durchgeführten Begehungen keine Amphibien festgestellt werden. Ein flächendeckendes Absuchen des gesamten Plangebietes nach Tieren im Landlebensraum ist jedoch nicht durchführbar, eine Nutzung als Landlebensraum durch häufige Arten - wie z.B. die Erdkröte – kann folglich nicht ausgeschlossen werden. **Eine besondere Bedeutung als Amphibienlebensraum ist nach dem faunistischen Gutachten jedoch nicht erkennbar.** Des Weiteren ergeben bezüglich der Artengruppe der Amphibien auf Grundlage der Untersuchungen keine gesonderten Auswirkungen und Hinweise zum Artenschutz.

Die Betroffenheit von Arten nach § 19 bzw. § 44 BNatSchG wird durch die folgenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Generell sind vor Umbau und Abrissarbeiten an Gebäuden diese auf die Anwesenheit von Vögeln oder Fledermäusen zu überprüfen,
- zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 2 BNatSchG hat die Fällung von Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis 15. November (besondere Rücksichtnahme auf potenzielle Fledermausquartiere) zu erfolgen. Sollte die Fällung außerhalb dieses vorgegebenen Zeitraums erfolgen, ist unmittelbar vorher von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden,
- Bei Hinweisen auf geschützte Arten zum Zeitpunkt von Baumaßnahmen ist die zuständige untere Naturschutzbehörde einzubeziehen und
- als artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahme sind mind. Sechs Staren-Nistkästen (Schwegler „Starenhöhle“ 3S) sowie mind. Sechs Fledermauskästen (Sommerquartiere, Wartungsfreie Flachkästen, die den jeweiligen Bedürfnissen der Arten entsprechen.) im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet (50-100 m



Umkreis) an Bäumen im Winter anzubringen. Effizienzkontrollen sind nach einen, nach zwei und fünf Jahren erforderlich.

### **Altlasten**

Die Fläche des Plangebietes wurde ehemals als Gärtnerei genutzt. Die Nutzung als Gärtnerei dauerte Jahrzehnte an. Zur Abschätzung der Gefährdung auf dem Direktpfad – Schhadstoffübertragen auf den Menschen durch direkten Bodenkontakt - sowie möglicher Auswirkungen auf dem Wirkungspfad Boden – Grundwasser 2018 – wurde eine orientierende Standortuntersuchung durch Dr. Lüpkes Sachverständige GbR erstellt (siehe Anlage).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass weder auf dem Direktpfad (Wirkungspfad Boden – Mensch, Wohnbebauung) noch für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser eine Gefährdung erkennbar ist. Bezüglich einer Nachnutzung zu Zwecken der Wohnbebauung bestehen somit aus Sicht des Sachverständigen keine Bedenken, da keine begründeten Hinweise auf Schutzgutgefährdungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 c und d BauGB vorliegen.

Entsprechend erfolgt im Rahmen dieser Bauleitplanung keine Kennzeichnung des Plangebietes.

Im Rahmen der weiteren Tief- und Ausbauplanung erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde hinsichtlich der Verwertung der humosen Böden sowie dem Rückbau eines vorhandenen Schotterweges.

### **Boden**

Nach der orientierenden Baugrunduntersuchung vom Büro für Geowissenschaften (2022) (vgl. Anlage) ist im Zuge von Erdarbeiten ein Abstand zum Grund- bzw. Schichtwasserspiegel von mind. 0,5 m einzuhalten. Aufgrund des gemessenen Grundwasserstandes und des zu erwartenden Grundwasserhöchststandes wird daher im Zuge der Erdarbeiten möglicherweise eine Wasserhaltung erforderlich werden. **Diese ist im Rahmen eines gesondert zu erstellenden Wasserhaushaltungskonzeptes zu bemessen.**

Des Weiteren kann das anfallende Wasser - nach Einholen einer entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis - ggf. in einem nahegelegenen Graben bzw. die Kanalisation abgeleitet werden.

Nach dem Büro für Geowissenschaften (2022) sollten um den Umfang einer Wasserhaltung möglichst gering zu halten, die Erdarbeiten vorzugsweise zu trockenen Witterungsperioden mit niedrigen Grundwasserständen (z.B. in den Sommermonaten) erfolgen.

Aufgrund des geringen Flurabstandes zum mittleren Grundwasserhochstand ( $< 1$  m) ist nach dem Büro für Geowissenschaften (2022) das untersuchte Areal bereichsweise für den Betrieb einer Versickerungsanlage - im aktuellen Zustand der Fläche - nur eingeschränkt geeignet.

Bei der Planung einer Versickerungsanlage ist in Anlehnung an die DWA (2005) zu berücksichtigen, dass zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserhochstand bzw. einer wasserstauenden Bodenschicht eine Sickerstrecke von mindestens 1 m einzuhalten ist.

Die Möglichkeit für eine Versickerung besteht nach dem Büro für Geowissenschaften (2022) an Standorten mit einem niedrigen Grundwasserflurabstand z.B. in einer Aufhöhung des Geländes am geplanten Versickerungsstandort mit einem für eine Versickerung gut geeigneten Boden sowie in der Ausführung von flachen Versickerungsmulden mit einer geringen Flächenbelastung (Au/As), bei der der Abstand von der Sohle der Versickerungsanlage zum mittleren Grundwasserhöchststand mind. 1 m beträgt.

Zur Bemessung von Versickerungsanlagen kann für die untersuchten (humusfreien) Sande ein kf-Wert von rd.  $3 \times 10^{-5}$  m/s angesetzt werden.

Nach dem Büro für Geowissenschaften (2022) kann nach der **Gründungsempfehlung für den Hochbau** nicht ausgeschlossen werden, dass die Baugrundverhältnisse außerhalb der Untersuchungspunkte von der aufgeschlossenen Bodenschichtung abweichen können. Die Gründungsempfehlung hat daher nur einen orientierenden Charakter. **Es sollte nach dem Büro für Geowissenschaften (2022) nach dem Vorliegen eines konkreten Bebauungsplanes nochmals objektbezogene Baugrunduntersuchungen ergänzt werden.**

Weiter lassen die aufgeschlossenen Böden nach dem Büro für Geowissenschaften (2022) eine konventionelle Flachgründung von Hochbaumaßnahmen grundsätzlich zu. Zur Herstellung eines tragfähigen Planums sind die nachfolgenden Maßnahmen durchzuführen:

*„- Der humushaltige Boden des Homogenbereiches 2 sowie der Torf des Homogenbereiches 3 sind für den Abtrag von Bauwerkslasten als ungeeignet zu bewerten und sollte daher im Gründungsbereich vollständig auskoffert und ggf. durch geeigneten Füllsand (s.u.) ersetzt werden.*

*- In Abhängigkeit von der Aushubtiefe und der vorgesehenen Einbindetiefe der Gewerke (Bodenplatte bzw. Fundamente) muss im Zuge der Aushubarbeiten ein seitlicher Überstand entsprechend der ausgekofferten Tiefe beachtet werden (Lastausbreitungswinkel  $45^\circ$ ), d.h. erfolgt der Erdaushub (Bodenaustausch) z.B. bis zu 1 m unterhalb der Gründungsebene (Einbindetiefe Fundamente), sollte der Aushub (Bodenaustausch) auch mit einem seitlichen*

Überstand von 1 m über die Außenkante der Gewerke hergestellt werden. Bei den Aushubarbeiten sind die Vorgaben der DIN 4123 zu beachten.

- Gemäß DIN 4124 darf beim Aushub von Baugruben ab einer Tiefe von 1,25 m unter GOK ohne rechnerischen Nachweis der Standsicherheit ein zulässiger Böschungswinkel von  $\beta$  450 bei nichtbindigen oder weichen bindigen Böden nicht überschritten werden. Bei mind. steif konsistenten, bindigen Böden ist ein Böschungswinkel von  $\beta > 60^\circ$  einzuhalten.

- Ausgekoftertes Material ist ggf. bis zur Sollhöhe des Planums durch geeignetes Material (humusfreies, verdichtungsfähiges, frostunempfindliches, kornabgestuftes Material, z.B. Bodengruppen SE, SI, SW nach DIN 18196) zu ersetzen, welches lagenweise einzubauen und in 6 - 10 Übergängen, bei einer Schüttstärke von max. je 0,4 m mit geeignetem Gerät auf mindestens mitteldichte Lagerung zu verdichten ist. Nach durchgeführten Verdichtungsarbeiten ist auf dem Sandplanum ein Verdichtungsgrad von  $E_{v2}$  70 MN/m<sup>2</sup> oder  $D_{pr2}$  98% nachzuweisen.

-Für die erforderlichen Erdarbeiten ist ein Abstand zum Grund- bzw. Schichtwasserspiegel von mind. 0,5 m einzuhalten [...].

-Die Gründung der Fundamente sollte in frostsicherer Tiefe von mind. 0,8 m unter Geländeoberkante erfolgen.

- Es muss damit gerechnet werden, dass in extrem niederschlagsreichen Witterungsperioden der maximale Grundwasserhöchststand (Bemessungswasserstand) ca. 1 m über den gemessenen Werten, d.h. bei ca. -1,3 m rel. Höhe bezogen auf den Höhenfestpunkt, liegen kann [...].

- Für erdberührte Gewerke, welche oberhalb des Bemessungswasserstandes einbinden, kann eine Abdichtung entsprechend der Wassereinwirkungsklasse W1-E „Bodenfeuchte und nicht drückendes Wasser bei Bodenplatten und erdberührten Wänden“ gemäß DIN 18533-1 Abs. 8.5 (ggf. in Kombination mit einer funktionsfähigen Dränung nach DIN 4095) erfolgen.

- Für erdberührte Gewerke, welche unterhalb des Bemessungswasserstandes einbinden, sollte die Bauwerksabdichtung entsprechend der Wassereinwirkungsklasse W2.1-E „Drückendes Wasser (Grundwasser, Hochwasser, Stauwasser)“ gemäß DIN 18533-1 Abs. 8.6.1 erfolgen (Büro für Geowissenschaften (2022), S. 9 ff.).“

Nach dem Büro für Geowissenschaften (2022) sollten im **Gründungsbereich der Verkehrsflächen** oberflächennah anstehende humushaltige Oberböden sowie Torf abgetragen und ggf. durch geeigneten Füllsand ersetzt werden. In Abhängigkeit von der Planungshöhe der Verkehrsflächen kann das Planum bei Bedarf mit gut verdichtungsfähigem, frostunempfindlichem, kornabgestuftem Bodenmaterial (z.B. Bodengruppen SE, SI, SW nach DIN 18196) aufgehöhht werden.

Auf dem Planum kann der Aufbau der neuen Verkehrsflächen entsprechend RStO 12 bei einer Bauweise mit einer Asphaltdecke beispielsweise nach Tafel 1, Zeile 5 für die Belastungsklasse Bkl. 1,0 erfolgen. Alternativ kann der Aufbau für die Verkehrsflächen entsprechend RStO 12 bei einer Bauweise mit einer Pflasterdecke nach Tafel 3, Zeile 3, für die Belastungsklassen Bkl 1,0 erfolgen.

Letzlich sind nach dem Büro für Geowissenschaften (2022) die für die Verkehrsflächen anzusetzende Belastungsklasse nach RStO 12 und der daraus resultierende Aufbau der Verkehrsflächen von planerischer Seite entsprechend dem zu erwartenden Verkehr (Lasten, Beanspruchung) festzulegen. Gegebenenfalls ist der Aufbau der Verkehrsflächen entsprechend anzupassen.

Zur Überprüfung einer ausreichenden Verdichtung des eingebauten Materials - insbesondere der Schottertragschicht - sollten auf dem Planum statische Plattendruckversuche gemäß DIN 18134 durchgeführt werden.

Bei der Herstellung des Planums, der Frostschutzschicht und der Tragschichten sind nach dem Büro für Geowissenschaften (2022) zudem die „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau" (ZTVE-StB 17) und die „Zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen für den Bau von Schichten ohne Bindemittel im Straßenbau" (ZTV-SoB-StB 04) zu berücksichtigen.

### **Kampfmittel**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen beteiligt.

Laut abgegebener Stellungnahme wurde das Luftbild nicht vollständig ausgewertet, es wurde keine Sondierung durchgeführt und die Fläche wurde nicht geräumt. Daher besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Ein Antrag auf Luftbildauswertung wurde beim LGLN eingereicht, die Ergebnisse werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet.

## 9 FLÄCHENBILANZ

<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	8.646 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.176 m <sup>2</sup>
Private Straßenverkehrsfläche	1.330 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	191 m <sup>2</sup>
Wasserflächen	2.568 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	1.064 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	691 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>15.666 m<sup>2</sup></b>

## 10 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Hümmling mit Sitz in Werlte.

### Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

### Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetzt wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem der Stadt Papenburg.

### **Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in einem Regenrückhaltebecken westlich der Wohnbauflächen, innerhalb des Geltungsbereiches aufgefangen und versickert. Die Entwässerung des Oberflächenwassers der privaten Grundstücke erfolgt über das eigene Grundstück mittels Versickerung.

### **Abfallentsorgung**

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.



## **11 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **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 u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig 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 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.

### **Altablagerungen / Altstandorte**

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 / 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.

### **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.

**Schallschutz**

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die straßenabgewandte Hausseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen davon liegenden Hausseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Südseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

**Immissionsschutz**

Das Siedlungsgebiet der Stadt Papenburg liegt in einem Jettieffflugkorridor. Aufgrund dieser Lage kann es durch den sich aus der militärischen Nutzung (Flugverkehr) ergebenden Lärm zu nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen kommen. Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr oder gegen die Stadt Papenburg ergeben sich hieraus nicht.

**Sichtfelder**

Gemäß § 31 Abs. 2 NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen der Straßen sind daher Sichtfelder einzuhalten. An der Einmündung der Stadtstraße (Aschendorfer Dever) in die Kreisstraße ist das Sichtdreieck mit den Schenkellängen von 10 m auf der Stadtstraße (Aschendorfer Dever) und 70 m auf der Kreisstraße, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, auf dem Privatgrundstück von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten.

**Bodenverunreinigung / Bodenschutz**

Treten bei den Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 KrWG zu Tage, sind die Bauarbeiten einstweilen einzustellen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Emsland ist hierüber unverzüglich zu informieren. Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- bzw. Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen (z.B. durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche) zur Folge haben. Die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Landkreis Emsland sind hierüber zeitnah zu informieren. Sofern Bauschutt als Füllmaterial eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts

---

die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln" (1997, 2003) zu erfüllen. Sofern Bauschutt mit den Zuordnungswerten Z1 und Z2 verwendet werden soll, bedarf dieses eines schriftlichen Antrags und einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde.

### **Artenschutz**

Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Rodungen und Baumfällungen sind nur in der Zeit Mitte November bis Ende Februar durchzuführen. Sollte die Fällung außerhalb dieses Zeitraums (jedoch nur außerhalb der Brutvogelzeit zwischen dem 1. März und dem 30. September eines jeweiligen Jahres) erfolgen, ist unmittelbar davor die Kontrolle der Bäume auf Höhlen und Spalten auf Fledermausbesatz erforderlich (ggf. mit Endoskop und Hubsteiger).

Die Durchführung dieser Kontrolle im Sommer ist nicht zielführend, da hierdurch keine Kenntnisse über die Quartiersnutzung im Herbst oder im Frühjahr erlangt werden können. Zur Schaffung von Ausweichmöglichkeiten für die Art Star, ist die Installation und dauerhafte Pflege von mind. 6 Staren-Nistkästen (z.B. [http://www.schwegler-natur.de/portfolio\\_1408366639/starenhoehle-typ-3s/](http://www.schwegler-natur.de/portfolio_1408366639/starenhoehle-typ-3s/)) erforderlich.

Die Installation der Nistkästen kann im Winter erfolgen. Zur Sicherung der ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang wird die Schaffung von Ausweichmöglichkeiten durch die Installation von mind. 6 Fledermausnistkästen für baumbewohnende Fledermausarten durchgeführt.

Die Installation der Kästen kann im Verlauf des Winters bis Mitte Februar erfolgen. Vor Umbauoder Abrissarbeiten an Gebäuden sind diese auf die Anwesenheit von Vögeln oder Fledermäusen zu überprüfen. Bei Hinweisen auf die Anwesenheit geschützter Arten zum Zeitpunkt der Baumaßnahme ist die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen

### **Kampfmittel**

Laut Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen besteht für die Fläche ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel

(Abwurfmunition, Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Papenburg oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN- Regionaldirektion Hameln - Hannover (Tel.: 0511/106-3000) zu benachrichtigen.

### **Grundwassererhaltung**

Im Zuge der Erdarbeiten ist ein Abstand zum Grund- bzw. Schichtwasserspiegel von mind. 0,5 m einzuhalten. Aufgrund des gemessenen Grundwasserstandes und des zu erwartenden Grundwasserhöchststandes wird daher im Zuge der Erdarbeiten möglicherweise eine Wasserhaltung erforderlich werden. Diese ist im Rahmen eines gesondert zu erstellenden Wasserhaltungskonzeptes zu bemessen. Das anfallende Wasser kann nach Einholen einer entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis ggf. in einem nahegelegenen Graben bzw. die Kanalisation abgeleitet werden. Um den Umfang einer Wasserhaltung möglichst gering zu halten, sollten die Erdarbeiten vorzugsweise zu trockenen Witterungsperioden mit niedrigen Grundwasserständen (z.B. in den Sommermonaten) erfolgen.

### **Nicht überbaute Grundstücksflächen**

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

### **Solaranlagen auf Gründächern**

Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie mit Gründächern ist möglich.

### **DIN -Vorschriften und sonstige Regelwerke**

Auskunft zu den im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke erteilt Ihnen die Stadt Papenburg.

### **Brandschutz**

Für sämtliche geplanten Maßnahmen ist die Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 zu beachten.

**Fledermaus- und Insektenschutz**

Die abendliche/nächtliche Beleuchtung der Allgemeinen Wohngebiete ist fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Lichtimmissionen sind grundsätzlich auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der angrenzenden Gehölzstrukturen vermieden wird. Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und ist so abzublenken, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie benötigt wird, wenn möglich mit Bewegungsmelder bzw. Dimmer. Es sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

Papenburg, den 21.06.2024

L.S.

gez. Gattung

.....

Die Bürgermeisterin  
Vanessa Gattung