

**BEGRÜNDUNG
MIT
UMWELTBERICHT**

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 272
„BOLANDE, WESTLICH DAMMSTRASSE“
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO**

DER STADT PAPENBURG

IM LANDKREIS EMSLAND

STAND: 01.12.2025

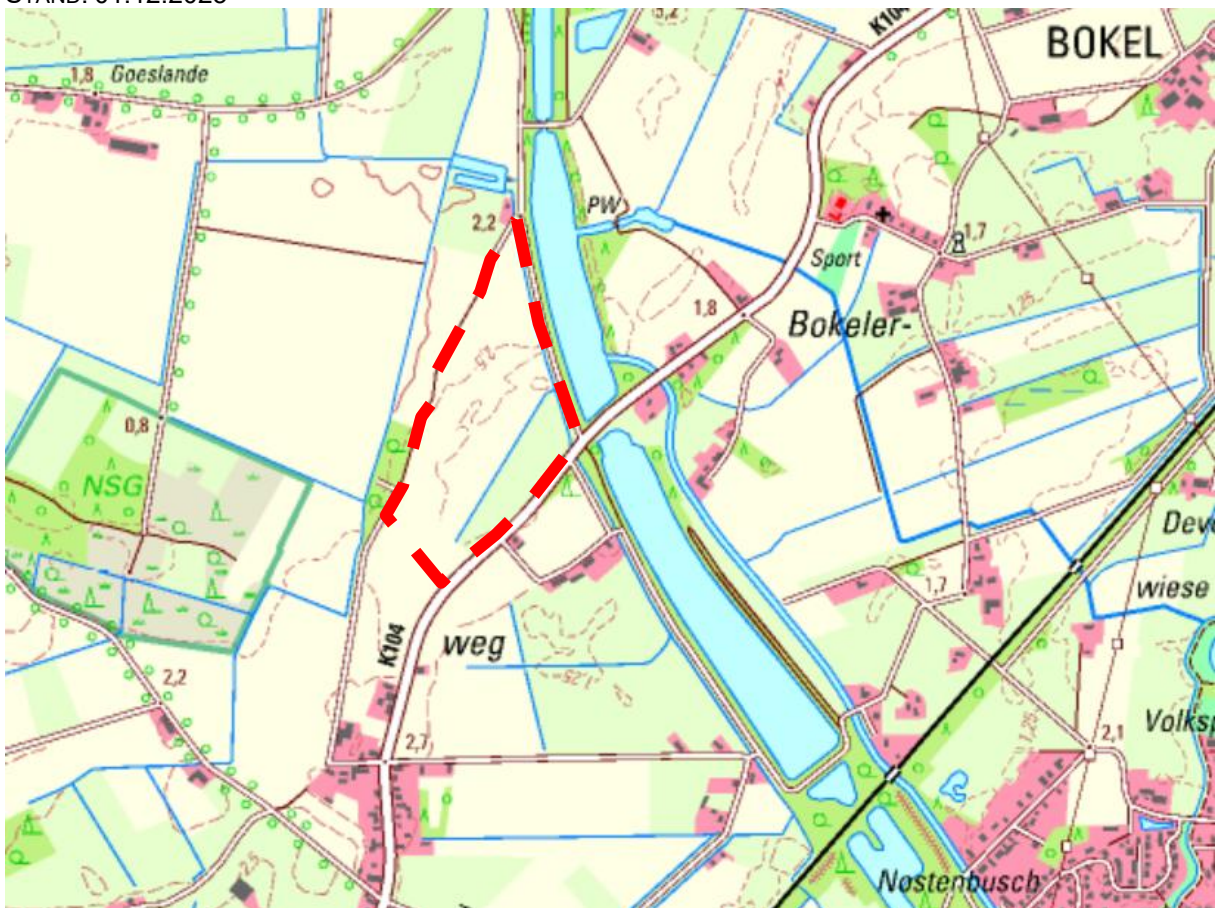


Abbildung 1: Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereiches; unmaßstäblich (NLWKN 2024)

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL 1: BEGRÜNDUNG	4
1 ALLGEMEINES	4
2 PLANUNTERLAGE	4
3 LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	5
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	6
4.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)	6
4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010) des LK Emsland	6
4.3 Landschaftsrahmenplan (LRP 2001) des Landkreis Emsland	7
4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	8
5 ZIELE UND ZWECHE DER PLANUNG (PLANERFORDERNIS/PLANINHALT/ STANDORT)	9
5.1 Aufgaben des Bebauungsplanes	9
5.2 Planerfordernis/Planinhalt/Standort	9
6 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE, ABWÄGUNG ZUM UMWELTBERICHT	13
6.1 Belange von Natur und Landschaft	13
6.2 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen/Immissionen)	15
6.3 Belange der Landwirtschaft	17
6.4 Belange der Infrastrukturversorgung	18
6.5 Belange des Verkehrs	18
6.6 Belange der Ver- und Entsorgung	18
6.6.1 TRINKWASSERVERSORGUNG	19
6.6.2 LÖSCHWASSERVERSORGUNG, BRANDSCHUTZ	19
6.6.3 ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG	20
6.6.4 TELEKOMMUNIKATION	20
6.6.5 SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG	21
6.6.6 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG/OBERFLÄCHENGEWÄSSER	21
6.6.7 ABFALLENTSORGUNG	21
6.7 Belange des Denkmalschutzes	22
6.8 Belange des Klimaschutzes	22
6.9 Belange der Bundeswehr/Kampfmittel	23
7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	23
7.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung und betriebsbezogenes Wohnen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO	23
7.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 1 BauNVO	24
7.3 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO	24
7.4 Bauweise der Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO	24
7.5 Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	24
7.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 20 BauGB	24
8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO	25
8.1 Dachform und -neigung gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO	25

8.2	Farbe Dacheindeckung gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO	25
8.3	Farbe Außenwandflächen gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO	26
8.4	Behandlung von Oberflächenwasser gem. § 84 Abs. 3 Satz 1 Nr. 8 NBauO	26
9	HINWEISE	26
9.1.	Baunutzungsverordnung	26
9.2.	Bodenfunde	26
9.3.	Versorgungsleitungen	26
9.4.	Altlasten	27
9.5.	Kampfmittel	27
9.6.	Straßenverkehr	27
9.7.	Anbauverbot und -beschränkung	27
9.8.	Vermeidungsmaßnahmen	27
9.9	Belange des angrenzenden Naturschutzgebiets (NSG) sowie potenziell FFH-relevanter Lebensräume	28
10	SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN	28
11	REFERENZLISTE DER QUELLEN (ZIFF. 3D) ANLAGE 1 BAUGB)	29
TEIL 2: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN		31
1.	ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN	31
2.	ABWÄGUNGSERGEBNIS	31
3.	VERFAHREN	32

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereiches; unmaßstäblich (NLWKN 2024)	1
Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich, unmaßstäblich (LGLN 2023)	5
Abbildung 3: Ausschnitt zum Landesraumordnungsprogramm mit Geltungsbereich.....	6
Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Landkreis Emsland (2010).....	7
Abbildung 5: Auszug aus dem LRP Landkreis Emsland (2001), unmaßstäblich (grün = Wald; blau = Fließgewässer).....	8
Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg	9
Abbildung 7: Schutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereiches (LGLN 2023) ..	13
Abbildung 8: Übersichtslageplan der umliegenden Immissionspunkte (FIDES 2024) ..	17

ANLAGEN:

- Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung, Büro für Landschaftsplanung, Ökologie und Umweltforschung, Westoverledingen, 2024.
- Biotoptypenkarte, Büro für Landschaftsplanung, Ökologie und Umweltforschung, Westoverledingen, 24.08.2023.
- Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. GS23144.1+2/02 über die geruchstechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes BPL Nr. 272 und die Flächennutzungsplanänderung „Bolande, Westlich Dammstraße“ in der Stadt Papenburg (FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter 22.03.2024, Lingen).
- Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

TEIL 1: BEGRÜNDUNG

1 ALLGEMEINES

Im Außenbereich der Stadt Papenburg wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 „Bolande, westlich Dammstraße“ erforderlich. Dieser Bebauungsplan dient der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets (SO) mit den Zweckbestimmungen „Tierhaltung und betriebsbezogenes Wohnen“.

Das Planungsziel besteht darin, eine Aussiedlung eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes aus dem bisherigen Standort im Bokeler Bogen in den Außenbereich zu realisieren. Hintergrund dieser Bauleitplanung ist ein anderes städtebauliches Vorhaben im bisherigen Gebiet des landwirtschaftlichen Betriebs, welches somit eine Verlagerung notwendig macht.

Der betroffene Betrieb umfasst eine Hähnchenmast mit 80.000 Tieren sowie eine Milchviehwirtschaft. Ziel der Umsiedlung ist es, Strukturen zu schaffen, die eine Weiterentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes ermöglichen, ohne die Interessen des neuen Standortes zu beeinträchtigen.

Der neue Standort im Außenbereich soll so gestaltet werden, dass moderne Tierhaltungsanlagen, die für den Betrieb notwendig sind, integriert und der Betrieb langfristig gesichert wird.

Mit der Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets (SO) wird außerdem sichergestellt, dass die für den Betrieb notwendigen Infrastrukturen wie betriebliche Nebenanlagen, Wohnnutzung, Trafostation, Biogasanlage und Biomassetank mit BHKW in das neue Gebiet verlagert und optimal in den Außenbereich integriert werden. So soll gewährleistet werden, dass sowohl die Weiterführung des landwirtschaftlichen Betriebes als auch die städtebaulichen Interessen miteinander in Einklang gebracht werden.

2 PLANUNTERLAGE

Als Kartengrundlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1:2.000. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Stadt Papenburg, Gemarkung Bokel, Flur 22. Die Kartengrundlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Lingen zur Verfügung gestellt.

3 LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND



Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich, unmaßstäblich (LGLN 2023)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 272 liegt im westlichen Außenbereich der Stadt Papenburg und westlich angrenzend an den Ems-Seiten-Kanal. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg wird der Änderungsbereich derzeit überwiegend als Fläche ohne Darstellung dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung und betriebsbezogenes Wohnen“ festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 16,3 ha. Nordwestlich wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftliche Nutzfläche und Gehölzstrukturen begrenzt. Südlich befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen. Südöstlich wird der Geltungsbereich durch die Bokeler Straße (K104) begrenzt. Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden überwiegend ackerbaulich bewirtschaftet, so dass hier der Biotoptyp Acker (A) herausgestellt wird. Hinzu kommen geringfügige Gehölzstrukturen sowie ein

Entwässerungsgraben. Die Erschließung soll über die Dammstraße sowie die Bokeler Straße erfolgen. Auf diese Weise kann die überörtliche Erschließung gesichert werden.

Das Gelände kann als bewegt bezeichnet werden. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 2,0 und 2,5 m NHN.

Die Lage des Geltungsbereiches kann den Abbildungen 1 und 2 entnommen werden.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

4.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)

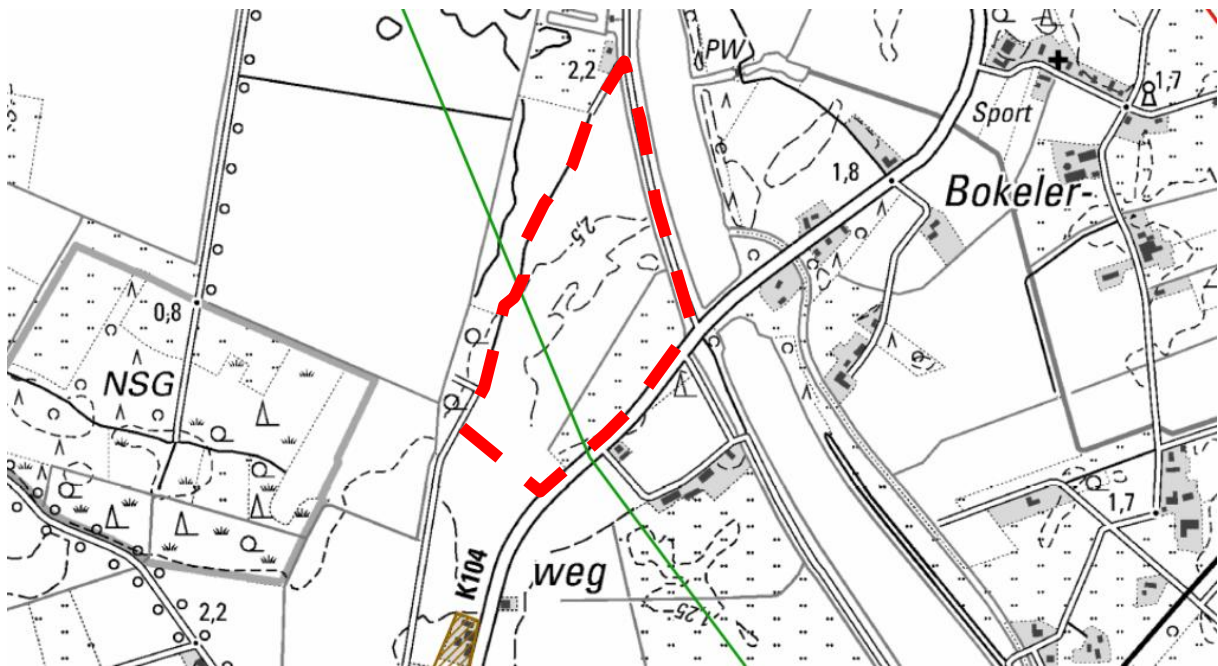


Abbildung 3: Ausschnitt zum Landesraumordnungsprogramm mit Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Landes-Raumordnungsprogramm (2017) weitestgehend ohne Darstellung. Es wird lediglich die durch die Fläche laufende Erdgasleitung dargestellt. In der zugehörigen Beschreibung heißt es:

Die Landwirtschaft soll aufgrund ihrer Funktion als regional bedeutsamer Wirtschaftszweig, vornehmlich für die Nahrungsmittelproduktion [...] erhalten und weiterentwickelt werden.

Da die Fläche landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt und zukünftig auch für die Landwirtschaft genutzt werden soll, wird den Forderungen des LROP gefolgt.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010) des LK Emsland

Nach dem zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland (2010) liegt der Geltungsbereich und die nähere Umgebung in einem Bereich ohne Darstellung. Es befindet sich lediglich eine *Rohrfernleitung (Gas)* (4.9 04) in diesem Gebiet und durchquert das Planungsgebiet von Nordwest nach Südost. Westlich befindet sich *Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials)* (3.7 02). Richtung Südwesten befinden sich überlagert *Vorrang- (Z) und Vorbehaltsgebiet (G) für Natur und Landschaft* (3.3 06) sowie *Vorbehaltsgebiet (G) für Erholung* (3.10 05). Richtung Osten liegt ein *Vorbehaltsgebiet (G) für Schifffahrt* (4.6 01) und daran anschließend *Vorbehaltsgebiet (G) für*

Industrielle Anlagen und Gewerbe (2.1 06) sowie Vorranggebiet (G) für Hafenorientierte wirtschaftliche Anlagen (2.1 06). Richtung Süden befindet sich großflächig Fläche ohne Darstellung.

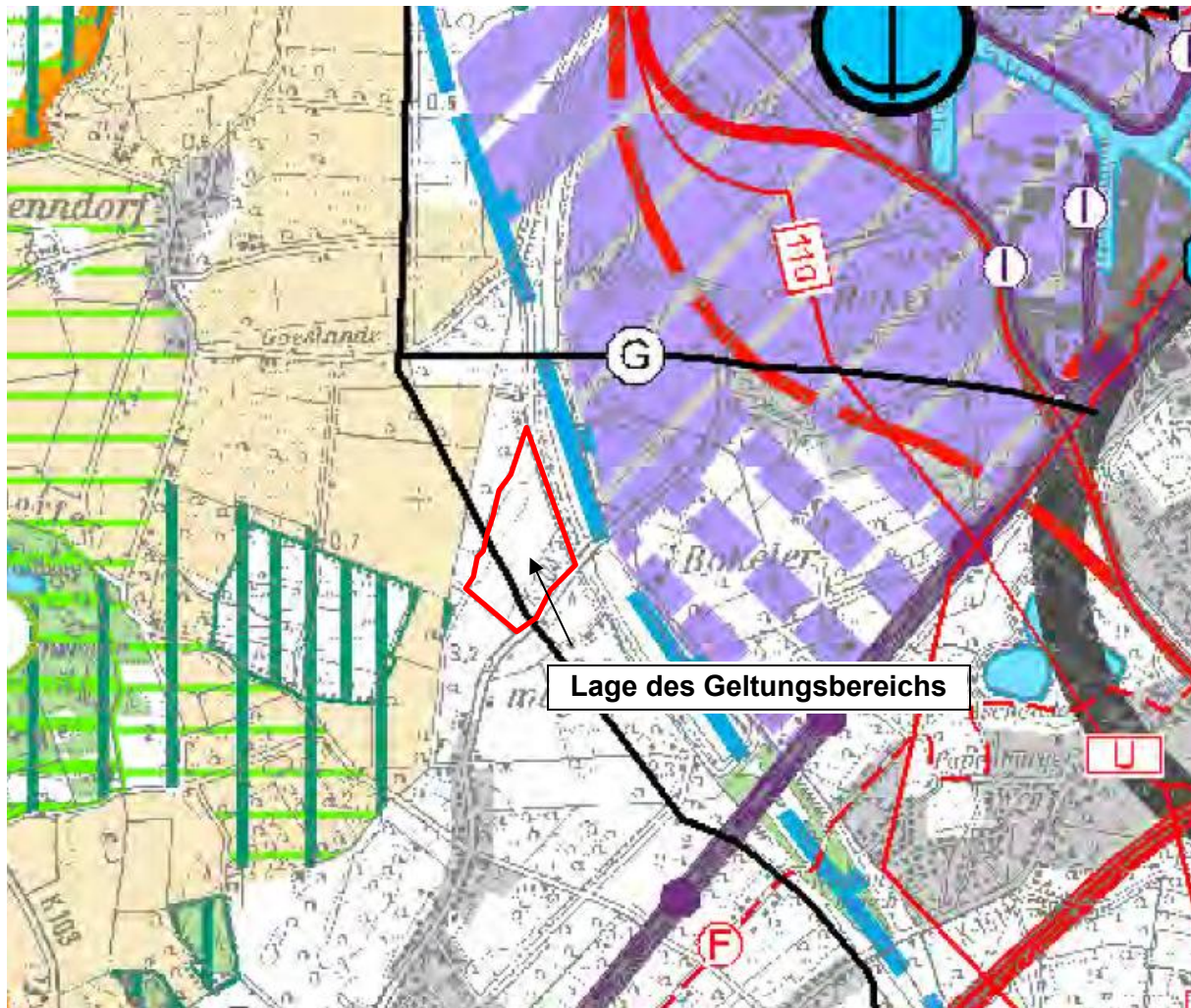


Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Landkreis Emsland (2010)

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist die Stadt Papenburg als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums festgelegt worden. Papenburg werden im RROP 2010 die besonderen Schwerpunktaufgaben der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus zugewiesen.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind gemäß des RROP 2010 zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung in erforderlichem Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen und Arbeitsplätze im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen. Dieser Vorgabe wird mit der Erhaltung/Schaffung von Arbeitsplätzen für den Betrieb der Stallanlage der vorliegenden Planung sowie dem Freimachen von Innenentwicklungsfläche für Wohnraum durch die Umsiedlung der Hofstelle entsprochen.

4.3 Landschaftsrahmenplan (LRP 2001) des Landkreises Emsland

Die folgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan (2001) des Landkreises Emsland.

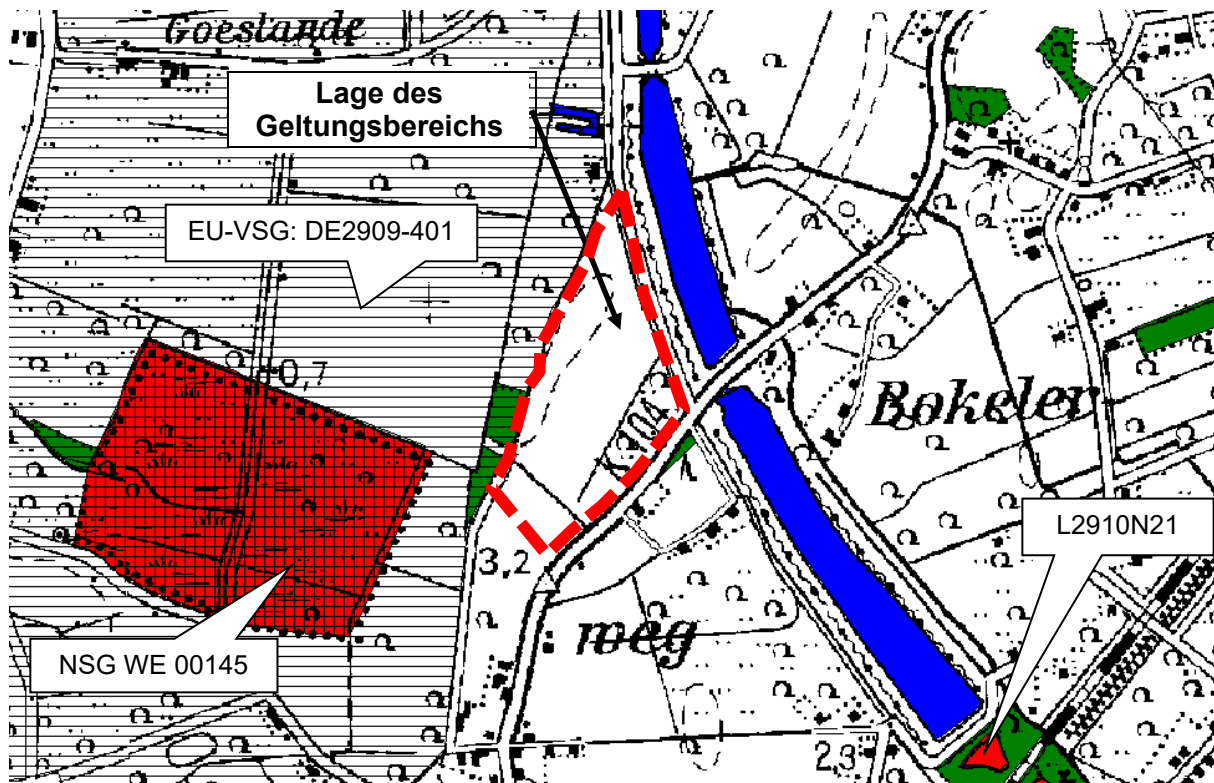


Abbildung 5: Auszug aus dem LRP Landkreis Emsland (2001), unmaßstäblich (grün = Wald; blau = Fließgewässer).

Der Geltungsbereich überplant keine schutzwürdigen Bereiche oder Objekte. Im Westen grenzt er an das Landschaftsschutzgebiet „Emstal“ (LSG EL 00023). Südöstlich in ca. 1 km ist ein landesweit geschütztes kleinflächiges Rohrkolben-Röhricht zu finden (L2910N21). Etwa 2 km westlich befindet sich ein EU-Vogelschutzgebiet mit der Bezeichnung „Emstal von Lathen bis Papenburg“ (EU-Kennzahl: DE2909-401). Durch eine Eingrünung des Planungsgebietes mit ausgeprägten Gehölzstrukturen wird eine Einbindung der Fläche in das Landschaftsbild vorgenommen.

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg überwiegend als Fläche ohne Darstellung versehen. Im westlichen Randbereich befindet sich eine Fläche zur *Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts*. Richtung Westen befindet sich in geringer Entfernung ein *Naturschutzgebiet*. Nordöstlich angrenzend befindet sich der Ems-Seiten-Kanal als *Wasserfläche*. Südöstlich verläuft eine *Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße*. Südlich befindet sich in einiger Entfernung *Wohnbaufläche* (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO). Als Art der baulichen Nutzung ist im Rahmen der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren) die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung und betriebsbezogenes Wohnen“ vorgesehen. Weitere Erläuterungen zur Zulässigkeit und Bedarfserläuterung sind in den nachfolgenden Kapiteln enthalten.

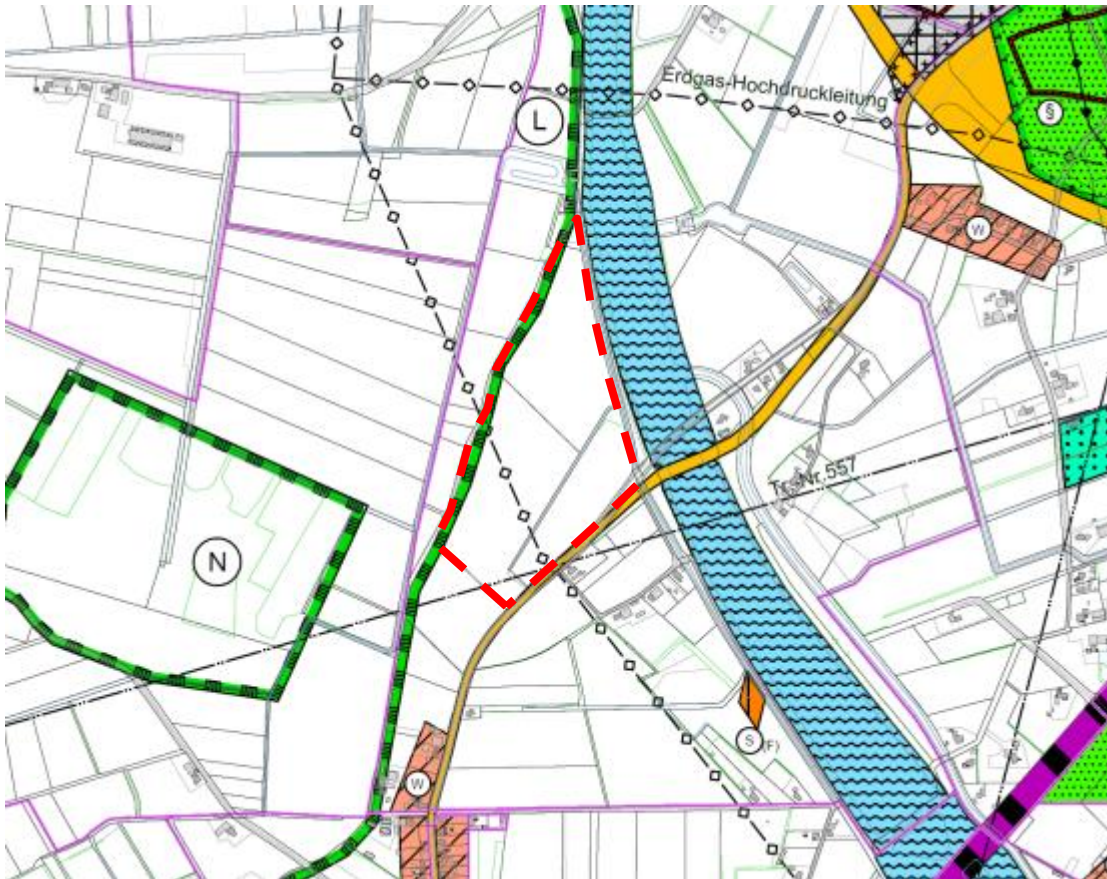


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg

Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG (PLANERFORDERNIS/PLANINHALT/STANDORT)

5.1 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan der Stadt Papenburg (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB).

5.2 Planerfordernis/Planinhalt/Standort

Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Mit dieser Planung sollen insbesondere die Belange der Landwirtschaft bzw. der tierhaltenden Betriebe durch die Schaffung von erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Ausgangspunkt für diese Bauleitplanung sind die Planungen für die Industriegebiets-, Gewerbegebiets- und Hafengebietserweiterungen im Bereich „Bokeler Bogen“ nebst der zugehörigen Verlegung der K158 (Rheiderlandstraße). Der Rat der Stadt Papenburg hat 2014 i.S.d. Hafenentwicklungskonzeptes den Bebauungsplan Nr. 239 „Südlich Rheiderlandstraße zwischen Ems-Seiten-Kanal und Bahnlinie“ beschlossen. Seitdem ist der vorgenannte Bebauungsplan die Grundlage für die Industrie- / Gewerbe- / Hafenerweiterung „Bokeler Bogen“, die sich aktuell mit dem Bau der Verlegung der K158 auch schon in der Umsetzung befindet. Im Rahmen des Vorhabens „Bokeler Bogen“ wurden Bereiche überplant, die zuvor eine klassische Außenbereichsnutzung vorhielten. Zur nachhaltigen Gebietsentwicklung wurden mit den von der eingangs genannten Planung betroffenen Landwirten und Grundstückseigentümern Grundstückstausche und Umsiedlungsvereinbarungen getroffen. Im Rahmen der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Papenburg wurde unter Berücksichtigung einer zukunftsfähigen Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes auf der Basis städtebaulicher Kriterien (Flächenanteil im Eigentum des umzusiedelnden Betriebes, Arrondierungsmöglichkeiten am Standort, insg. ca. 15,0 ha Flächengröße, weitere Bewirtschaftungsflächen im Nahbereich, möglichst geringe Beeinträchtigung von Wohnbebauung, Lage außerhalb von LSGs / NSGs, Erschließung herstellbar bzw. vorhanden) der Standort als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung und betriebsbezogenes Wohnen“ festgelegt bzw. dargestellt. Hierbei wurde die Zulässigkeit einer Tierhaltung mitberücksichtigt, da diese am derzeitigen Standort des landwirtschaftlichen Betriebs bereits Bestandteil ist. Weitere städtebaulichen Gründe für die Umsiedlung ergaben sich auch aus der dem Bebauungsplan Nr. 239 zugrunde liegenden städtebaulichen Gesamtkonzept.

Der geplante Standort für die neue Betriebsstätte lässt sich somit nicht nur durch praktische und wirtschaftliche Gründe, sondern auch aus städtebaulicher Sicht gemäß § 1 Abs. 6 BauGB (Baugesetzbuch) rechtfertigen. Im vorliegenden Fall entspricht die ausgewählte Fläche den städtebaulichen Zielen, da sie sowohl aus ökologischer Sicht als auch hinsichtlich ihrer Einbindung in das bestehende ländliche Gefüge Vorteile bietet. Die Fläche befindet sich in einem Gebiet, das die nachhaltige Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Infrastruktur unterstützt, ohne die umliegenden Siedlungsstrukturen übermäßig zu belasten. Ihre Nähe zu bereits erschlossenen ländlichen Gebieten erleichtert zudem die Anbindung an die vorhandene Infrastruktur, was im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB, der die wirtschaftliche Erschließung von Flächen fordert, einen klaren Vorteil darstellt.

Die Wahl dieser Fläche fördert zudem ein ausgewogenes Verhältnis zwischen landwirtschaftlich genutzten und unbebauten Flächen, was zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere nach § 1 Abs. 6 BauGB, beiträgt. Das Vorhaben unterstützt eine nachhaltige Nutzung von Flächen, indem unnötige Eingriffe in andere naturnahe oder städtebaulich sensible Bereiche vermieden werden, die stärker in das ökologische Gleichgewicht eingreifen würden.

In diesem Zusammenhang kommt den Geruchsimmissionen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB eine besondere Bedeutung zu. Der Standort bietet die Möglichkeit, die Wohnnutzung wirksam vor den landwirtschaftlichen Gerüchen zu schützen, wodurch der Erhalt und die Förderung der landwirtschaftlichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB unterstützt werden. Dies trägt langfristig zur Bewahrung der dörflichen Strukturen bei und ermöglicht ein geordnetes Nebeneinander von Wohnbebauung und Landwirtschaft. Durch die Variantenberechnungen wurde zudem aufgezeigt, dass noch keine konkrete Tierhaltungsform festgelegt werden muss. Dies kann unter Berücksichtigung der umgebenden Standortfaktoren im weiteren Verfahren erfolgen.

Die betroffene Fläche weist bereits eine intensive landwirtschaftliche Vorprägung auf, etwa durch Maßnahmen wie Tiefpflügen, Drainage und regelmäßige Bodenbearbeitung. Diese Vorbelastung erleichtert die Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebes, ohne das Landschaftsbild wesentlich zu verändern. Diese Vorgehensweise entspricht auch den Grundsätzen des § 1a BauGB, der eine sparsame und schonende Nutzung von Grund und Boden fordert.

Insgesamt ist der geplante Betriebsstandort nicht nur aus wirtschaftlicher, sondern auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und entspricht den Zielen des § 1 Abs. 6 BauGB, indem er eine ressourcenschonende, nachhaltige und langfristig tragfähige Entwicklung des ländlichen Raums ermöglicht.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird die Planung durch Baugrenzen, Eingrünungen und Festsetzungen zum Baumerhalt ergänzt um Festsetzungen zur Bauweise / Bauhöhe nebst örtlichen Bauvorschriften weiterentwickelt, um Wirkungen auf die angrenzenden Nutzungen (Wohnen, Erholung, Orts- und Landschaftsbild, angrenzende Schutzgebiete) auf ein verträgliches Maß zu minimieren. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Geruch sind gemäß den Variantenberechnungen im Immissionsschutztechnischen Bericht Nr. GS23144.1+2/02 (FIDES 2024) nicht zu erwarten. Im Zusammenhang mit den möglichen vorhabensbedingten Immissionen können durch die Tierartenwahl und weiteren technischen Maßnahmen diese auf ein zulässiges Maß reduziert werden.

Nach der Novellierung des BauGB vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548, ist der § 35 BauGB ergänzt bzw. detailliert worden. So ist gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB für die Zulassung einer entprivilegierten Tierhaltungsanlage nunmehr neben einem Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) auch die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens (Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes) erforderlich, wenn:

- a) die Tierhaltungsanlage nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb (i.S. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) zuzurechnen ist, und
- b) die Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder
- c) die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind.

Tierhaltungsanlagen, die nicht unter die o.g. Kriterien für „Landwirtschaft“ fallen, gelten als gewerbliche Nutzung und sind insofern nicht gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert.

Ist es im Weiteren je nach Tierzahl erforderlich, eine standortbezogene bzw. allgemeine Vorprüfung oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vorzusehen, dann ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Ansiedlungsvoraussetzungen die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens (Änderung des F-Planes und Erstellung eines Bebauungsplanes) erforderlich. Aufgrund möglicher kumulierender Wirkungen durch geplante Tierhaltungsanlagen kann für das Vorhaben gemäß der Anlage 1 Nr. 7.11.3 eine standortbezogene Vorprüfung nach dem UVPG gefordert werden. Daher haben die Vorhabenträger die Einleitung des Bauleitplanverfahrens bei der Stadt Papenburg beantragt.

Die Durchführung der Bauleitplanung ist die Voraussetzung für das anschließend noch erforderliche Genehmigungsverfahren gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) als baurechtliche und immissionsschutzrechtliche Grundlage für die Errichtung einer geplanten Tierhaltungsanlage und den anschließenden Betrieb dieser Anlage.

Es ist erforderlich, dass ein Vorhabenträger, der die Errichtung einer entprivilegierten Tierhaltungsanlage plant, die Aufstellung eines Bebauungsplanes bei der Gemeinde beantragt. Die Gemeinde hat dann gemäß § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zu entscheiden.

Die Antragssteller planen die bestehende Hofstelle umzusiedeln und auszubauen.

Im Geltungsbereich sind folgende Vorhaben geplant:

- Tierhaltungsanlagen
- Wohngebäude, deren Nutzung dem Betrieb dient
- Biogasanlage, deren Nutzung dem Betrieb dient
- Biomassetank mit Blockheizkraftwerk
- Trafostationen
- Nebenanlagen, soweit sie in einem unmittelbaren Zusammenhang zu einer der oben genannten Nutzungen stehen
- Erschließungsflächen/Wege
- Pflanzungen zur Eingrünung

Planungsanlass ist es, eine Aussiedlung des gegenwärtigen landwirtschaftlichen Betriebes innerhalb des Stadtgebietes im Außenbereich zu realisieren. Hintergrund für die gegenständliche Bauleitplanung sind fortgeschrittene Aussiedlungsverhandlungen mit einem im Bokeler Bogen ansässigen Landwirt.

Dabei stehen die Hofübernahme und unternehmerische Perspektive für die nächste Generation im Fokus. Gegenwärtig werden auf der aktuell noch bewirtschafteten Hofstelle im städtischen Bereich eine Hähnchenmast (80.000 Tiere) sowie eine Milchviehwirtschaft betrieben.

Ziel ist es, im Wege der Aussiedlung des Betriebes Strukturen zu schaffen, die eine Weiterentwicklung und Sicherung der landwirtschaftlichen Hofstelle mit entsprechenden Tierhaltungsanlagen für die betriebliche Nachfolgeneration zu fördern.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 272 liegt im westlichen Außenbereich der Stadt Papenburg und westlich angrenzend an den Ems-Seiten-Kanal. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg wird der Änderungsbereich derzeit überwiegend als Fläche ohne Darstellung und somit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung und betriebsbezogenes Wohnen“ festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 16,3 ha. Nordwestlich wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftliche Nutzfläche und Gehölzstrukturen begrenzt. Südlich befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen. Südöstlich wird der Geltungsbereich durch die Bokeler Straße (K104) begrenzt. Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden überwiegend ackerbaulich bewirtschaftet, so dass hier der Biotoptyp Acker (A) herausgestellt wird. Hinzu kommen geringfügige Gehölzstrukturen sowie ein Entwässerungsgraben. Die Erschließung soll über die Dammstraße sowie die Bokeler Straße erfolgen. Auf diese Weise kann die überörtliche Erschließung gesichert werden.

Das Gelände kann als bewegt bezeichnet werden. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 2,0 und 2,5 m NHN.

Im Vorhinein sind zwar einige andere Flächen in Erwägung gezogen worden, die nun vorliegende, hat sich dabei allerdings als am naturschutzfachlich und anthropogen etc. am sinnvollsten erwiesen. Zudem befindet sich dort bereits eine Fläche im Besitz des Landwirtes.

6 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE, ABWÄGUNG ZUM UMWELTBERICHT

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

6.1 Belange von Natur und Landschaft

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

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Der Geltungsbereich ist hauptsächlich durch Ackerfläche sowie kleinere Gehölzstrukturen und einen Entwässerungsgraben geprägt.

Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wird verzichtet, da dessen Inhalte vollumfänglich in den Umweltbericht (Teil II der Begründung) aufgenommen werden.

Schutzgebiete

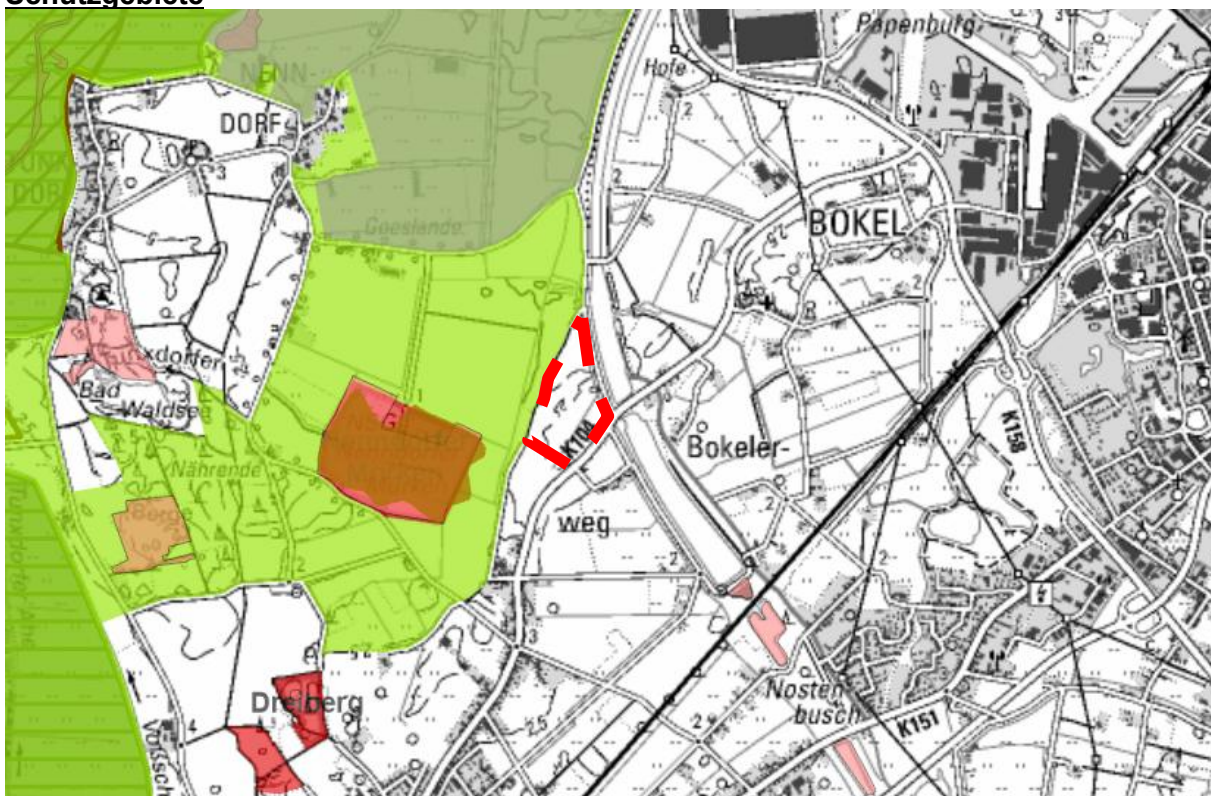


Abbildung 7: Schutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereiches (LGLN 2023)

Das Vorhaben liegt nicht innerhalb eines Natura-2000- oder sonstigen Schutzgebiets gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Natura-2000-Schutzgebiet ist das in einer Entfernung von ca. 2,2 km westlich liegende EU-Vogelschutzgebiet „Emstal von Lathen bis Papenburg (DE2909-401). Direkt angrenzend zum Geltungsbereich befindet sich westlich des Landschaftsschutzgebiets „Emstal“ (LSG EL 00023). Dieses wird zusätzlich überlagert von den in einer Entfernung von rund 200 m liegenden Naturschutzgebieten „Nenndorfer Mörken“ (NSG WE 00145), Fläche des Moorschutzprogramm Teil II von 1986 „Hochmoor am Tunxdorfer Torfweg“ (267) sowie von der Fläche Landesweiter Biototypenkartierung 1984 – 2004 (2910005). Nördlich befindet sich in einer Entfernung von rund 500 m ein für Brutvögel wertvoller Bereich 2010 (ergänzt 2013) (2910.1/1).

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen eines etwaigen späteren Genehmigungsverfahrens nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) eine umfassende immissionschutzrechtliche Prüfung durchzuführen ist. Dabei sind insbesondere die Auswirkungen auf das nahegelegene Naturschutzgebiet „Nenndorfer Mörken“ sowie mögliche FFH-relevante Lebensräume zu berücksichtigen. Dies schließt eine detaillierte Bewertung von Stickstoffdeposition, Ammoniakemissionen, Bioaerosolen, Staub- und Lärmemissionen sowie ggf. weiteren relevanten Stoffeinträgen ein. Die Genehmigung ist nur zulässig, wenn die gesetzlichen Anforderungen des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes eingehalten werden.

Bodenschutz

Nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS-Kartenserver) des Landesamtes für Bergbau und Geologie (LBEG) befinden sich innerhalb sowie unmittelbar angrenzend des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung keine Bohrungen. Altablagerung, Rüstungsaltslasten sowie Schlammgrubenverdachtsflächen sind ebenfalls nicht gekennzeichnet. Fast über die gesamte Fläche des Geltungsbereiches verteilt, befindet sich Plaggenesch als Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Suchräume für schutzwürdige Böden). Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist jedoch nicht davon auszugehen, dass der Boden noch in seiner historischen Form vorhanden ist. Zudem kommt im Gemeindegebiet der Stadt Papenburg großflächig *Plaggenesch unterlagert mit Podsol* vor, sodass es sich hier insgesamt verhältnismäßig nur um einen kleinflächigen Eingriff handelt. Erdgas- und Erdölförderplätze, Erdöl- und Erdgaslagerstätten sowie archäologische Denkmale werden für den Geltungsbereich nicht geführt.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ergänzt. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 196839 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen jedoch keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen

Berichts sollten gemäß der DIN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Artenschutz

Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten der Avifauna und Beachtung des Verbotes zum Gehölzschnitt in der Zeit von 1. März bis 30. September (vgl. § 39 BNatSchG).

Überprüfung potenzieller Habitatbäume (Höhlungen) auf Besatz und Verschließen von unbesetzten Höhlen nach Ende der Brutzeit bzw. vor dem Aufsuchen von Winterquartieren durch Fledermäuse etwa September/Oktober vor Baubeginn.

Bauflächenkontrolle im Hinblick auf das Vorhandensein geschützter Arten (v.a. Vögel, Fledermäuse, Amphibien) unmittelbar vor Baufeldfreimachung (=Baufeldfreigabe), regelmäßig über den gesamten Bauzeitraum sowie insbesondere vor dem Verfüllen von Stillgewässern und Gräben.

Einzelfallbezogene Überprüfung von zu beseitigenden Gehölzen auf besetzte Höhlungen, Spalten, Nester und Horste unmittelbar vor Schnitt/Rodung und Umsiedlung betroffener bzw. vorgefundener Arten/Individuen in geeignete Habitate nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Verzicht auf nächtliche Baustellenausleuchtung innerhalb der Brutzeit und der Aktivitätszeiten von Fledermäusen.

Die nächtliche Beleuchtung ist fledermaus- / insektenfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden. Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und muss so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung). Zudem ist die Beleuchtung auf das notwendige Maß zu reduzieren (insbesondere Anzahl und Lichtpunkthöhe). Es sind Leuchten mit LED-Technik oder Natriumdampflampen zu verwenden. Lampen mit einer Temperatur von über 60 °C sollten nicht eingesetzt werden. Lampen mit Wellenlängen unter 590 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur >2700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Leuchten sollten ein abgedichtetes Gehäuse besitzen, um das Eindringen von Tieren zu unterbinden.

Ausweisung von Tabuzonen bzw. nicht zu betretenden/befahrenden Bereichen sowie Auszäunung von zu erhaltenden Gehölzen und Biotopen mittels standfestem Bauzaun gemäß DIN 18920 bzw. R-SBB.

Einzelbaumschutz von Gehölzen im direkten Arbeitsbereich sowie im Bereich von Baustelleneinrichtungsflächen mittels Bohlenummantelung (Höhe mindestens 2,0 m), die ohne Beschädigung der Bäume anzubringen ist. Die Ummantelung darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden. Nach dem Ende der Arbeiten ist der Schutz schonend und rückstandslos zu entfernen (vgl. ZTV-Baum/DIN 18920/R-SBB).

Vgl. auch Kapitel 5.1 des Umweltberichtes.

6.2 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen/Immissionen)

Die Belange des Immissionsschutzes (Emissionen/Immissionen) der geplanten Hofstelle mit Stallbauvorhaben werden durch eine geruchstechnische Untersuchung (FIDES 2024, Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. GS23144.1+2/02) aufgezeigt. Das vollständige Gutachten befindet sich im Anhang. Nachfolgend wird die Zusammenfassung des Gutachtens aufgeführt:

„Innerhalb des Plangebietes soll die Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Tierhaltung ermöglicht werden. Im Rahmen der immissionsschutztechnischen Untersuchung sollte geprüft werden, in welcher Höhe Geruchsimmissionen durch eine Tierhaltung in Papenburg hervorgerufen werden können, so dass bei der vorhandenen Vorbelastung die Immissionswerte für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen insgesamt eingehalten werden.“

Mittels Ausbreitungsrechnung wurde anhand der ermittelten Geruchsemissionen die Vorbelastung an Geruchsimmissionen berechnet. Bei der Ermittlung der Vorbelastung an Geruchsimmissionen wurden alle Betriebe berücksichtigt, die auf die Immissionspunkte im Umkreis von ca. 600 m um das Plangebiet einwirken. Die Vorbelastung an Geruchsimmissionen ist in der Anlage 3 [vgl. Immissionsschutzgutachten FIDES 2024] dargestellt.

Bei den zu betrachtenden Immissionspunkten handelt es sich um Wohnhäuser im Außenbereich. Hinsichtlich des Immissionswertes für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen ist der im Anhang 7 [vgl. Immissionsschutzgutachten FIDES 2024] der TA Luft für Wohnhäuser im Außenbereich angegebene maßgebliche Immissionswert von bis zu 25 % heranzuziehen.

Der Immissionswert von 25 % der Jahresstunden abzgl. der in Anlage 3 [vgl. Immissionsschutzgutachten FIDES 2024] angegebenen Vorbelastung an dem jeweiligen Immissionspunkt stellt die aus dem Plangebiet hervorgerufene maximale Gesamtzusatzbelastung dar, um eine Einhaltung des Immissionswertes sicherzustellen.

In der nachfolgenden Tabelle sind beispielhaft Geruchsstoffströme unter Berücksichtigung verschiedener Nutztierhaltungen (Gewichtungsfaktoren) und Ableitbedingungen aufgeführt, die das o.g. Kriterium an die maximale Gesamtzusatzbelastung an Geruchsimmissionen im Bereich der umliegenden Wohnhäuser erfüllen.

Die Auflistung stellt einen allgemeinen Anhaltspunkt dar und beinhaltet keine abschließende Planung hinsichtlich der Positionierung von Stallgebäuden, Abluftpunkten sowie ablufttechnische und ggf. emissionsmindernde Maßnahmen. Weiterhin berücksichtigt diese Aufstellung ausschließlich Geruchsemissionen im Hinblick auf die diesbezüglich geltenden Immissionswerte. Weitere einschränkende Wirkungen auf konkrete Planmaßnahmen aufgrund weiterer Emissionen durch geplante Maßnahmen (z.B. Ammoniak und Staub) wurden in dieser Untersuchung nicht berücksichtigt.

Eine Umrechnung der aufgeführten Geruchsstoffströme in mögliche Tierbestände unterschiedlicher Tierarten kann anhand der in den Tabellen 3 und 4 [vgl. Immissionsschutzgutachten FIDES 2024] aufgeführten GV-Faktoren und Emissionsfaktoren der VDI-Richtlinie 3894, Blatt 1 erfolgen.

Maximale Geruchsstoffströme hervorgerufen durch verschiedene Tierhaltungen im Plangebiet

Gewichtungsfaktor	Geruchsstoffstrom (MGE/h)	
	Ableitung diffus (offene Stallgebäude)	Ableitung gefasst (über Abluftschornsteine)
0,5 (z.B. Rinder)	700	
0,75 (z.B. Schweine)	100	150
1,00 (z.B. Legehennen)		70
1,50 (z.B. Mastgeflügel)		35

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit einem konkreten Vorhaben (Anlagenstandort, Ausbaugröße, Ableitbedingungen etc.) ist zu prüfen bzw. sicherzustellen, dass die immissionsschutztechnischen Anforderungen erfüllt werden.

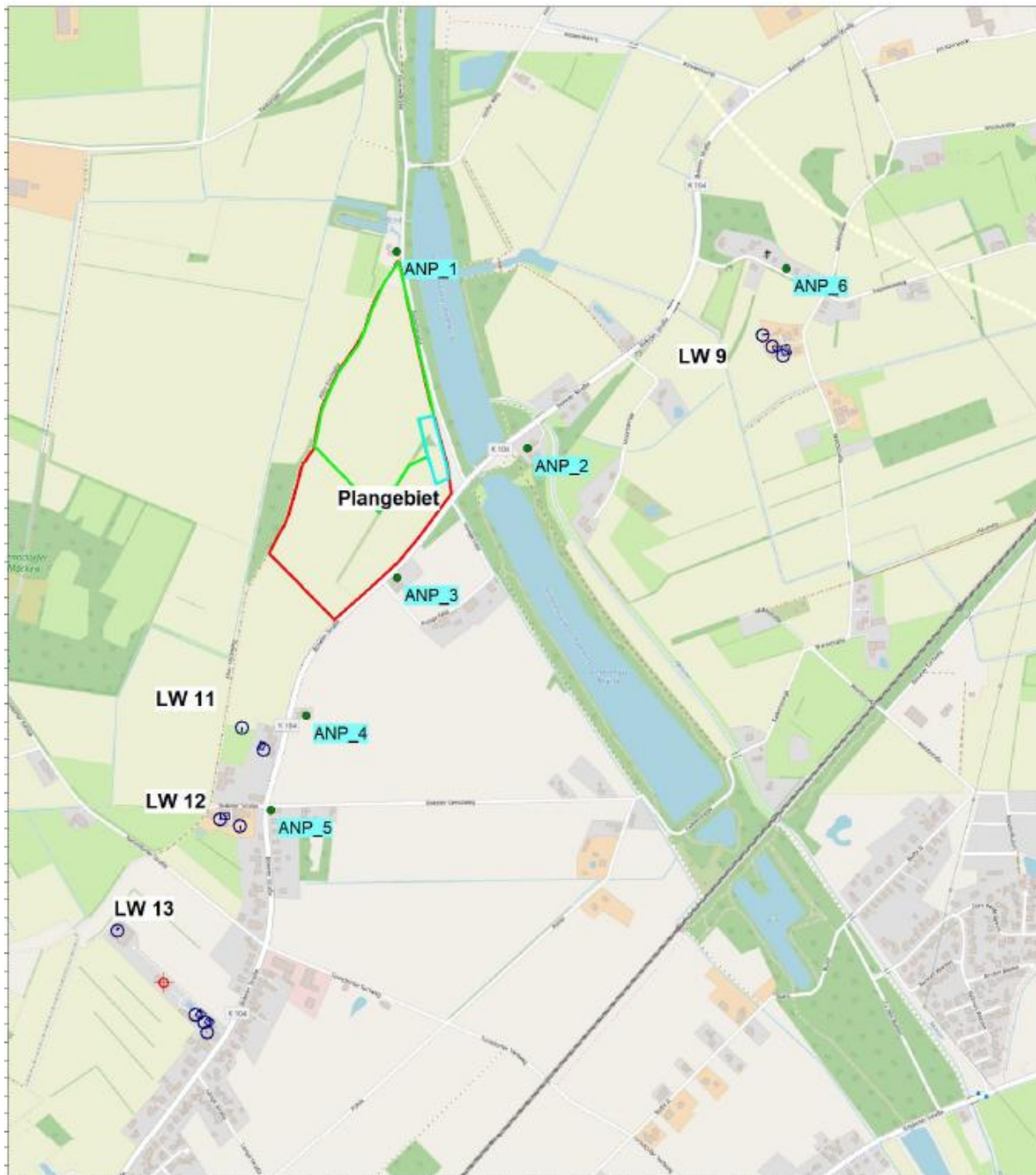


Abbildung 8: Übersichtslageplan der umliegenden Immissionspunkte (FIDES 2024)

6.3 Belange der Landwirtschaft

Da ein neues Vorhaben für die Tierhaltung im Plangebiet durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung und betriebsbezogenes Wohnen“ vorbereitet wird, werden die Belange der Landwirtschaft durch diese Bauleitplanung insbesondere beachtet.

Wirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe sind im Immissionsschutz-Gutachten (vgl. Kapitel 6.2 FIDES 2024) berücksichtigt worden und somit in die Planung eingeflossen.

6.4 Belange der Infrastrukturversorgung

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung und betriebsbezogenes Wohnen“ festgesetzt. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage ist gering und kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Stadt Papenburg gedeckt bzw. deren Auslastung verbessert werden.

6.5 Belange des Verkehrs

Das Baugrundstück befindet sich an freier Strecke an der Kreisstraße 104 von Aschendorf nach Papenburg bei km 2,840 - 3,190 - Nord-Westseite.

- Entlang der Kreisstraße 104 ist die Bauverbotszone mit 20 m Tiefe vom Fahrbahnrand von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
- Es darf keine unmittelbare Erschließung zur K104 angelegt werden.
- Die Erschließung hat ausschließlich über die Stadtstraße "Dammstraße" zu erfolgen. Da der vorhandene Ausbauzustand für die Aufnahme zusätzlichen Verkehrs an dieser Stelle unzureichend ausgebaut ist, hat die Stadt Papenburg mit dem Fachbereich Straßenbau beim Landkreis Emsland eine Kreuzungsvereinbarung über den Ausbau der Stadtstraße "Dammstraße" im Nahbereich der Kreisstraße 104 abzuschließen, um den Einmündungsbereich auszubauen.
- Von der Kreisstraße 104 können Emissionen eingetragen werden. Gegen den Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aufgrund dieser Tatsache geltend gemacht werden.
- Der Fachbereich Straßenbau beim Landkreis Emsland ist am erforderlichen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die innere Erschließung erfolgt über betriebseigene Zufahrten und Flächen, die für den entsprechenden landwirtschaftlichen Verkehr ausgebaut sind bzw. ausgebaut werden.

6.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die in der nördlich angrenzenden Straße („Dammstraße“) vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen (Abwasser, Frischwasser, Strom, Gas, Telekommunikation etc.) angeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. Bei Arbeiten im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.

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

Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung der Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür hat sich der Vorhabenträger vor Baubeginn per E-Mail mit der zuständigen Fachabteilung unter NCENetztechnikGWPostfach@ewe-netz.de in Verbindung zu setzen.

Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen. In diesem Fall sind Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit einzuplanen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

Es wird in diesem Zusammenhang auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von den Vorhabenträgern vollständig zu tragen, es sei denn die Vorhabenträger und die zuständigen Versorger haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

6.6.1 Trinkwasserversorgung

Das Planungsgebiet kann an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Wasserverband Hümmling angeschlossen werden.

6.6.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist in reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Mischgebieten (MI) sowie Dorfgebieten (MD) mit maximal dreigeschossiger Bauweise sowie einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl GFZ von 0,3 bis 0,7 ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m³/h) vorzuhalten. Die Löschwasserversorgung wird ergänzend zu den vorhandenen Hydranten des Wasserverbandes durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt (z.B. wasserführende Gräben, Löschbrunnen u.a.).

- Für sämtliche geplanten Maßnahmen ist die Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 zu beachten.
- Die Gebäude auf dem Grundstück sind so zu errichten, dass sämtliche erste und zweite Rettungswege sichergestellt sind.
- 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.

- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

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

Hinweis: Der DVGW beschränkt sich auf die Darstellung der technischen Möglichkeiten. Es begründet keine Rechtspflichten, insbesondere nicht zwischen Gemeinde und Wasserversorgern (W 400-1).

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Emsland umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes, in Abstimmung mit den zuständigen Stellen, bereitgestellt. Mit Antragstellung werden in einer geeigneten Bauvorlage (z.B. Brandschutzkonzept) die objektspezifischen brandschutztechnischen Anforderungen nachgewiesen.

Für den Brandschutz der Tiere sind grundsätzlich keine Vorgaben zu treffen. Hier gilt:

„Die nach § 14 Satz 1 NBauO gebotene Rettungsmöglichkeit für Tiere ist bereits gegeben, wenn Fluchtwege ausreichender Beschaffenheit vorhanden sind und der Tierhalter sowie die Feuerwehr hinreichend Zugang zu den zur Tierhaltung bestimmten Räumen haben, um ggf. Versuche einer Austreibung oder Entfernung der Tiere zu unternehmen“. (OVG Lüneburg 12. Senat, Beschluss vom 15.09.2020, 12 ME 29/20). Da der Zugang hinreichend gegeben sein wird, sind folglich keine weiteren Maßnahmen zu treffen.

6.6.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das Netz der zuständigen Energieversorgung sichergestellt.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

6.6.4 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer*innen von

Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzan-
schlusspunkten mit hochgeschwindigkeitspassiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3
Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkompo-
nenten auszustatten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tele-
kommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von
Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.
Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdi-
sche Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabel-
ziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauaus-
führenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vor-
handenen Telekommunikationslinien des Telekommunikationsunternehmens informieren. Die
Kabelschutzanweisung des Telekommunikationsunternehmens ist zu beachten.

6.6.5 Schmutzwasserbeseitigung

Anfallende Abwässer sollen nicht in das öffentliche Abwassernetz eingeleitet werden. Das Rei-
nigungswasser aus der Stallanlage wird über Bodenabläufe der Ablaufleitung zugeführt und
gelangt von dort in die abflusslose Sammelgrube. Das belastete Niederschlagswasser wird
ebenfalls in die Sammelgrube eingeleitet. Es erfolgt eine ordnungsgemäße Entsorgung ent-
sprechend den einschlägigen gesetzlichen Anforderungen.

Für die geplanten Wohngebäude ist ein Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung ein-
zuplanen. Anschluss an die DRL DN 250 mittels Klein-PW. Entlang des Gewässers
II. Ordnung, Leffersgraben ist ein 5 m breiter Räumstreifen einzuplanen und für den UV 104
freizuhalten.

6.6.6 Oberflächenentwässerung/Oberflächengewässer

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt
wird oder entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen der Schmutzwasserkanalisa-
tion zuzuführen ist, oberflächlich innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern. Wenn auf-
grund der Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser
durch geeignete technische Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und entspre-
chend dem natürlichen Abfluss gedrosselt der örtlichen Vorflut zuzuleiten.

6.6.7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtli-
chen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkrei-
ses Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Evtl. anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsor-
gung zugeführt.

Mögliche Kadaver werden in einer Kadaverbox im Zufahrtsbereich zur Tierhaltungsanlage bis
zum Abtransport durch den Tierkörperverwertungsbetrieb ordnungsgemäß zwischengelagert.
Die Tierkadaververwertung ist vertraglich gesichert.

6.7 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer 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 Stadt Papenburg stellt die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland und ist unter folgender E-Mail-Adresse zu erreichen: bauverwaltung@papenburg.de

6.8 Belange des Klimaschutzes

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

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

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

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

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den

Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) ist am 1. November 2021 außer Kraft getreten und wurde durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen und die Nutzung von regenerativer Energie zum Beheizen der Tierhaltungsanlage ist grundsätzlich möglich. Hierfür wird im Geltungsbereich die Anlage einer Trafostation als zulässig festgesetzt.

6.9 Belange der Bundeswehr/Kampfmittel

Auf den bebauten Flächen sind bislang keine Hinweise auf Kampfmittel zutage getreten. Es kann daher, insbesondere auch vor dem Hintergrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet da-von ausgegangen werden, dass auch in dem vorgesehenen Baufenster von einer Baugrundsicherheit in Bezug auf Kampfmittel auszugehen ist. Altlasten sind für den Geltungsbereich nicht bekannt und wurden auch nicht durch den Landkreis Emsland mitgeteilt.

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt beim Landkreis Emsland oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung und betriebsbezogenes Wohnen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Tierhaltungsanlagen und den damit verbundenen Haupt- und Nebennutzungen.

Allgemein zulässig sind:

- Tierhaltungsanlagen. Dies gilt auch für nicht landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen, die UVP-vorprüfungspflichtig oder UVP-pflichtig sind.
- Biogasanlagen und Biomassetanks mit Blockheizkraftwerk. Die Biogasanlage wird als untergeordnete Nebenanlage eingestuft, deren Nutzung dem Betrieb dient. *Diese Einordnung ergibt sich aus der untergeordneten Funktion im Rahmen des BImSchG-Verfahrens sowie aus den im Gutachten festgelegten Kapazitätsgrenzen.*
- Wohngebäude, deren Nutzung dem Betrieb dient
- Trafostationen
- Nebenanlagen, soweit sie in einem unmittelbaren Zusammenhang zu einer der oben genannten Nutzungen stehen
- Erschließungsflächen

7.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude wird auf maximal 0,4 m festgesetzt. Bezugspunkt stellt die im Bebauungsplan aufgeführte nächstgelegene Höhe in Meter über NHN dar.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf maximal 18,0 m NHN festgesetzt. Als höchster Punkt gilt der höchste Punkt der Dachhaut (oberer Bemessungspunkt).

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine maximale Überschreitung der festgesetzten Bauhöhe bei betrieblichen Anlagen wie Klimatechnik, Schornsteine, Abgasleitungen oder technische Aufbauten um bis zu 5,0 Meter zulässig, sofern die Abweichung für den Betrieb erforderlich ist und keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umgebung entstehen. Grundlage hierfür ist § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), wonach Ausnahmen im Rahmen der ausdrücklich vorgesehenen Regelungen zugelassen werden können.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist die Errichtung von Wohngebäuden zulässig. Die maximale Grundfläche je Wohngebäude beträgt 500 m².

7.3 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Gebäude innerhalb des SO dürfen - abweichend von der offenen Bauweise - eine Länge von 50,0 m überschreiten.

Die abweichende Bauweise innerhalb des SO ermöglicht die Realisierung von funktionsgerechten gewerblichen Gebäuden und orientiert sich dabei an der üblichen Bauweise von Tierhaltungsanlagen. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Ausgenommen davon sind Wohngebäude.

7.4 Bauweise der Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Wohngebäude sind nur in Form von Einzelhäusern zulässig.

7.5 Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im SO maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.

7.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 20 BauGB

Zur Eingrünung bzw. besseren Einbindung in die Landschaft und zur Schaffung neuer Lebensräume bzw. hier zudem zur Kompensation neuversiegelter Flächen, werden Gehölzstrukturen angelegt und durch „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und/oder Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen und als geschlossene Sichtschutzpflanzung dauerhaft zu erhalten.

Lat. Name	Dt. Name	Pflanzengröße
Acer campestre	Feld-Ahorn Heister,	80 - 100 cm
Carpinus betulus	Hainbuche Heister,	80 - 100 cm
Prunus padus	Traubenkirsche Heister,	80 - 100 cm
Prunus avium	Vogelkirsche Heister,	80 - 100 cm
Sorbus aria	Mehlbeere Heister,	80 - 100 cm
Sorbus torminalis	Elsbeere Heister,	80 - 100 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche Heister,	80 - 100 cm
Ulmus laevis	Flatterulme Heister,	80 - 100 cm
Amelanchier rotundifolia	Echte Felsenbirne Strauch,	60 - 80 cm
Berberis vulgaris	Berberitze Strauch,	60 - 80 cm
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel Strauch,	60 - 80 cm
Cornus mas	Kornellkirsche Strauch,	60 - 80 cm
Corylus avellana	Haselnuss Strauch,	60 - 80 cm
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn Strauch,	60 - 80 cm
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn Strauch,	60 - 80 cm
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen Strauch,	60 - 80 cm
Frangula alnus	Faulbaum Strauch,	60 - 80 cm
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche Strauch,	60 - 80 cm
Prunus spinosa	Schwarzdorn Strauch,	60 - 80 cm
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn Strauch,	60 - 80 cm
Rosa spec.	Wildrosen Strauch,	60 - 80 cm
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder Strauch,	60 - 80 cm
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball Strauch,	60 - 80 cm
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball Strauch,	60 - 80 cm

Pflanzmaterial: 2 x verschult, Größe (Höhe) 60-80 bzw. 80-100 cm
 Pflanzdurchführung: Gruppenpflanzung von jeweils 3- 10 Stück.
 Pflanzverband 1 x 1 m, reihenversetzt (mindestens 3- reihig)

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO

8.1 Dachform und -neigung gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Die Dächer der betrieblichen Gebäude sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 12 und 18° auszubilden. Betriebliche Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 180 m² sind davon ausgenommen.

Die Dachneigung der Wohngebäude muss zwischen 20 und 45° betragen. Private Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 65 m² sind davon ausgenommen.

8.2 Farbe Dacheindeckung gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Für die Dacheindeckung innerhalb des SO sind die gedeckten Farben rot-braun oder moosgrün/chromoxidgrün zu verwenden.

8.3 Farbe Außenwandflächen gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Für die Außenwandflächen innerhalb des SO sind die gedeckten Farben rot-braun, moosgrün/chromoxidgrün oder betongrau zu verwenden.

8.4 Behandlung von Oberflächenwasser gem. § 84 Abs. 3 Satz 1 Nr. 8 NBauO

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird oder entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen ist, oberflächlich innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern. Wenn aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser durch geeignete technische Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und entsprechend dem natürlichen Abfluss gedrosselt der örtlichen Vorflut zuzuleiten.

9 HINWEISE

9.1. Baunutzungsverordnung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), mit Berichtigungsstand vom 8. August 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 214).

9.2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer 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 Stadt Papenburg stellt die Untere Denkmalschutzbehörde dar und ist unter folgender Mail-Adresse zu erreichen: bauverwaltung@papenburg.de

9.3. Versorgungsleitungen

Bei Tiefbauarbeiten ist auf eventuell vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, da bei Beschädigung Lebensgefahr besteht bzw. um Schäden und Unfälle zu vermeiden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Für Schäden und Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen, wird durch die Versorgungsträger keine Haftung übernommen.

9.4. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland) unverzüglich zu informieren.

9.5. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

9.6. Straßenverkehr

Von der Bokeler Straße gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Die verkehrlichen Regelungen sowie ein Beschilderungs- und Markierungskonzept sind rechtzeitig mit der Verkehrsbehörde des Landkreises Emsland abzustimmen.

9.7. Anbauverbot und -beschränkung

Bauverbotszone (§ 24 Abs. 1 NStrG) entlang der Kreisstraße 104

In der 20-m-Bauverbotszone ist nur eine gärtnerische, landschaftsgestaltende oder forstwirtschaftliche Nutzung zulässig. Dieser Bereich ist von Bauanlagen oder sonstigen oberirdischen Anlagen jeder Art dauernd freizuhalten.

Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Kreisstraße 104

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. Bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

9.8. Vermeidungsmaßnahmen

Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten der Avifauna und Beachtung des Verbotes zum Gehölzschnitt in der Zeit von 1. März bis 30. September (vgl. § 39 BNatSchG).

Überprüfung potenzieller Habitatbäume (Höhlungen) auf Besatz und Verschließen von unbesetzten Höhlen nach Ende der Brutzeit bzw. vor dem Aufsuchen von Winterquartieren durch Fledermäuse etwa September/Okttober vor Baubeginn.

Bauflächenkontrolle im Hinblick auf das Vorhandensein geschützter Arten (v.a. Vögel, Fledermäuse, Amphibien) unmittelbar vor Baufeldfreimachung (=Baufeldfreigabe), regelmäßig über den gesamten Bauzeitraum sowie insbesondere vor dem Verfüllen von Stillgewässern und Gräben.

Einzelfallbezogene Überprüfung von zu beseitigenden Gehölzen auf besetzte Höhlungen, Spalten, Nester und Horste unmittelbar vor Schnitt/Rodung und Umsiedlung betroffener bzw. vorgefundener Arten/Individuen in geeignete Habitate nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Verzicht auf nächtliche Baustellenausleuchtung innerhalb der Brutzeit und der Aktivitätszeiten von Fledermäusen.

Die nächtliche Beleuchtung ist fledermaus- / insektenfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden. Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und muss so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung). Zudem ist die Beleuchtung auf das notwendige Maß zu reduzieren (insbesondere Anzahl und Lichtpunkthöhe). Es sind Leuchten mit LED-Technik oder Natriumdampflampen zu verwenden. Lampen mit einer Temperatur von über 60 °C sollten nicht eingesetzt werden. Lampen mit Wellenlängen unter 590 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur >2700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Leuchten sollten ein abgedichtetes Gehäuse besitzen, um das Eindringen von Tieren zu unterbinden.

Ausweisung von Tabuzonen bzw. nicht zu betretenden/befahrenden Bereichen sowie Auszäunung von zu erhaltenden Gehölzen und Biotopen mittels standfestem Bauzaun gemäß DIN 18920 bzw. R-SBB.

Einzelbaumschutz von Gehölzen im direkten Arbeitsbereich sowie im Bereich von Baustelleneinrichtungsflächen mittels Bohlenummantelung (Höhe mindestens 2,0 m), die ohne Beschädigung der Bäume anzubringen ist. Die Ummantelung darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden. Nach dem Ende der Arbeiten ist der Schutz schonend und rückstandslos zu entfernen (vgl. ZTV-Baum/DIN 18920/R-SBB).

Siehe auch Umweltbericht.

9.9 Belange des angrenzenden Naturschutzgebiets (NSG) sowie potenziell FFH-relevanter Lebensräume

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen eines etwaigen späteren Genehmigungsverfahrens nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) eine umfassende immissionschutzrechtliche Prüfung durchzuführen ist. Dabei sind insbesondere die Auswirkungen auf das nahegelegene Naturschutzgebiet „Nenndorfer Mörken“ sowie mögliche FFH-relevante Lebensräume zu berücksichtigen. Dies schließt eine detaillierte Bewertung von Stickstoffdeposition, Ammoniakemissionen, Bioaerosolen, Staub- und Lärmemissionen sowie ggf. weiteren relevanten Stoffeinträgen ein. Die Genehmigung ist nur zulässig, wenn die gesetzlichen Anforderungen des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes eingehalten werden.

10 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen

sind. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Den Ausführungen dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird. Im Übrigen wird auf die entsprechenden Kapitel des Umweltberichtes verwiesen.

11 REFERENZLISTE DER QUELLEN (ZIFF. 3D) ANLAGE 1 BAUGB)

Literatur und Quellen

LANDKREIS EMSLAND (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Emsland

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

Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – **TA Lärm** (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 24/1998 S. 503)

Hinweise auf Internet-Adressen

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

<http://nibis.lbeg.de>

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landvermessung Niedersachsen

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

Server des Bundesumweltministerium

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

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

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

TEIL 2: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN

1. ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN

Siehe Anlagen.

2. ABWÄGUNGSERGEBNIS

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen. Das Gleiche gilt gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB für das Ergebnis der Umweltprüfung. Die Abwägungsvorgänge sind bereits ausführlich in dieser Begründung dargelegt.

Die Festlegung der Fläche zur Umsiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes aus dem Projektbereich Bokeler Bogen / Verlegung der Rheiderlandstraße an den dieser Planung zugrunde liegenden Standort erfolgte im Zusammenhang mit der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung einer zukunftsfähigen Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes auf der Basis städtebaulicher Kriterien (Flächenanteil im Eigentum des umzusiedelnden Betriebes, Arrondierungsmöglichkeiten am Standort, insg. ca. 15,0 ha Flächengröße, weitere Bewirtschaftungsflächen im Nahbereich, möglichst geringe Beeinträchtigung von Wohnbebauung, Lage außerhalb von LSGs / NSGs, Erschließung herstellbar bzw. vorhanden). Hierbei wurde die Zulässigkeit einer Tierhaltung mitberücksichtigt, da diese am derzeitigen Standort bereits Bestandteil des Betriebes ist. Wesentliche andere Belange als die in der Begründung sowie im Umweltbericht dargelegt, sind nicht zu berücksichtigen. Wie die Umweltprüfung (s. Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung – Büro für Landschaftsplanung Ökologie + Umweltforschung (2024)) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen, vermieden oder durch Maßnahmen minimiert werden können. Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und werden, soweit möglich, im Plangebiet sowie durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten Nutzung unter Berücksichtigung der angegebenen Vermeidungsmaßnahmen nebst einer ergänzenden ökologischen Baubegleitung nicht entgegen. Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können durch die vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet vermieden werden. Alternativ kann das Oberflächenwasser gesammelt und auf den natürlichen Oberflächenwasserabfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet werden. Die Erhöhung der Verkehrsmengen wird sich der bisherigen Inanspruchnahme der K104 unterordnen. Erhebliche Zusatzbelastungen in Form von Verkehrslärm werden nicht gesehen. Im Zusammenhang mit den Wirkungen auf die Landschaft / Erholungsnutzung wird darauf verwiesen, dass im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272) eine Eingrünung vorgehalten wird, so dass erhebliche Auswirkungen auf die Landschaft ausgeschlossen werden können. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung lassen sich durch die Planung auf der Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht herleiten. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Geruch sind gemäß den Variantenberechnungen im Immissionsschutztechnischen Bericht Nr. GS23144.1+2/02 (FIDES 2024) nicht zu erwarten. Im Zusammenhang mit den möglichen vorhabensbedingten Immissionen können durch die Tierartenwahl und weiteren technischen Maßnahmen diese auf ein zulässiges Maß reduziert werden.

Durch die vorgebrachten Einwände Privater ist bewusst, dass der Planinhalt in Teilen der Bevölkerung durchaus kritisch gesehen wird. Durch Abwägung aller vorgenannten Belange

kann die vorliegende Planung aber dennoch verträglich durchgeführt werden. Daher wird die Planung als angemessen und trotzdem erforderlich betrachtet, um die beabsichtige städtebauliche Gesamtentwicklung zu erreichen.

3. VERFAHREN

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 272 der Stadt Papenburg wurde ausgearbeitet von der:

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

Freren, den 01.12.2025

gez. i.A. Thiemann
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Stadt Papenburg

Papenburg, den 02.12.2025

L.S.

gez. Gattung
Bürgermeisterin

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat am 12.02.2025 den Entwurf dieser Begründung mit Umweltbericht zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB anerkannt.

Papenburg, den 19.03.2025

L.S.

gez. Gattung
Bürgermeisterin

Der Entwurf dieser Begründung mit Umweltbericht hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 272 in der Zeit vom 20.03.2025 bis 25.04.2025 (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Papenburg, den 28.04.2025

L.S.

gez. Gattung
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Papenburg hat diese Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am 11.12.2025 beschlossen.

Papenburg, den 12.12.2025

L.S.

gez. Gattung
Bürgermeisterin