



## BAULEITPLANUNG

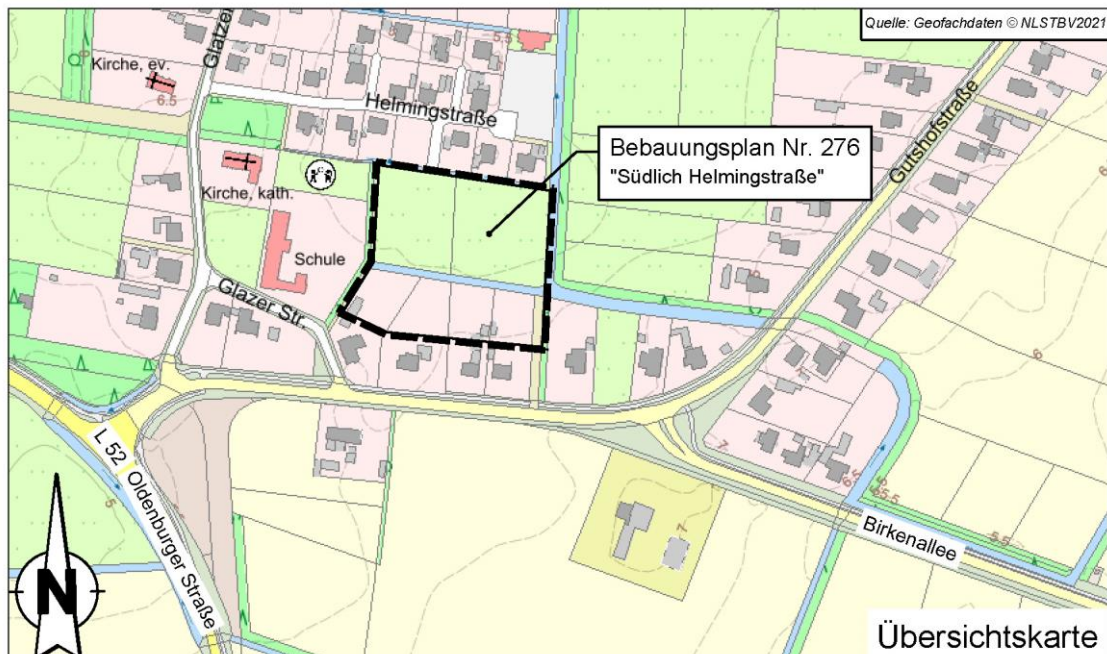
Bebauungsplan Nr. 276

### "Südlich Helmingstraße"

Stadtteil Aschendorfermoor

(gem. § 13a BauGB -Bebauungspläne der Innenentwicklung-)  
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

- Abschrift -  
**Begründung**



Datum: 19.03.2025

Telefon: 04961/9443-0 Telefax: 04961/9443-50 [mail@ing-buero-grote.de](mailto:mail@ing-buero-grote.de)



Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

Telefon: 04961 82 367  
[frau.uke.weerts@papenburg.de](mailto:frau.uke.weerts@papenburg.de)

STADT PAPENBURG

Hauptkanal rechts 68/69 26871 Papenburg

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil 1</b>	<b>Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes.....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel .....	4
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich .....	7
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme .....	7
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	8
1.5	Planung .....	12
1.5.1	Verkehrliche Erschließung .....	12
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung .....	13
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung .....	13
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation .....	14
1.5.2.3	Löschwasserversorgung, Brandschutz .....	15
1.5.3	Sonstige Erschließung .....	16
1.5.4	Versorgungsleitungen .....	16
1.5.5	Immissionsschutz .....	17
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen .....	17
1.5.7	Altlasten/Kampfmittel .....	17
1.5.8	Denkmalschutz .....	19
1.5.9	Naturschutzfachliche Betrachtung/Artenschutz .....	19
1.5.10	Klimaschutz .....	23
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise.....	24
1.6.1	Art der baulichen Nutzung .....	24
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	24
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen.....	25
1.6.4	Verkehrsflächen.....	25
1.6.5	Umgrenzung von Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft .....	26
1.6.6	Grünfläche (öffentlich) mit der Zweckbestimmung Räumstreifen .....	26
1.6.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	26
1.6.8	Textliche Festsetzungen.....	26
1.6.8	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO.....	30
1.6.9	Hinweise .....	32
1.7	Flächenbilanz.....	36
1.8	Durchführung der Planung und Kosten .....	36
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	36
1.10	Referenzliste der Quellen.....	37
<b>Teil 2</b>	<b>Abwägung und Verfahren .....</b>	<b>40</b>
2.1	Verfahren.....	40
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen.....	40
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit .....	40
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden .....	40
2.3	Abwägungsergebnis .....	40
2.4	Verfahrensvermerke .....	41

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage im Raum .....	7
Abbildung 2: Plangebiet Fotos 1 - 4 .....	8
Abbildung 3: Auszug aus dem LROP 2008; ohne Maßstabsangabe ( <a href="https://www.ml.niedersachsen.de">https\\www.ml.niedersachsen.de</a> ) .....	10
Abbildung 4: Auszug aus dem RROP 2010 mit Plangebiet .....	11
Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg .....	11
Abbildung 6: Gestaltungsplan.....	13
Abbildung 7: Ergebniskarte Luftbildauswertung .....	18

## **Anlagen**

- Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Biotoptypenkartierung und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Brutvögel und Fledermäuse 2023 zum BBP Nr. 276 „Südlich Helmingstraße“ in Aschendorfermoor der Stadt Papenburg, Büro für Landschaftsplanung – Diplomingenieur Richard Gertken, Werlte, November 2023
- Orientierende Baugrunduntersuchung, Projekt: 5899-2022, B-Plan Nr. 276 „Südlich Helmingstraße“ in Aschendorf, Büro für Geowissenschaften M&O GbR, Stand 21. September 2022
- Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

## **Teil 1      Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes**

### **1.1            Planungsanlass und Entwicklungsziel**

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Planungsbedarf für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276 „Südlich Helmingstraße“ ergibt sich aus dem Bedarf zur Bereitstellung geeigneter Flächen, nicht nur im innerstädtischen Bereich, sondern auch in den arrondierenden Ortsteilen, auf denen Wohnungsbau realisiert werden kann.

Der Demografiebericht der Stadt Papenburg (2015) prognostiziert für die Gesamtstadt bis 2030 ein erkennbar positives Potenzial junger Menschen und empfiehlt in diesem Zusammenhang die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen.

Auch aus dem Wohnraumversorgungskonzept (Stand 2023) wird ein weiterer Bedarf an Flächen für Neubaugebiete begründet. Somit ist es für die Stadt Papenburg erforderlich, neben dem Erhalt bestehender Strukturen neue Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Ergänzend zu dem freifinanzierten Wohnungsmarktsegment rückt vor dem Hintergrund steigender Miet- und Kaufpreise dabei auch das preisgünstige, geförderte Wohnungsmarktsegment stärker in den Fokus.

Der Bedarf zur Bereitstellung von neuem Wohnraum ergibt sich dem Wohnraumversorgungskonzept vom August 2017 (GEWOS Institut für Stadt, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg), dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Papenburg mit Stand 2023 (Papenburg 2023) und der Verpflichtung der Stadt Papenburg zur Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum.

Gemäß dem -Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland 2010- und der darin festgelegten zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Papenburg als Mittelzentrum ist die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten als Schwerpunktaufgabe Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung.

Aus der Analyse des Wohnraumversorgungskonzeptes (Stand 2023) geht hervor, dass in Papenburg ein deutlicher Neubaubedarf an Wohnungen besteht. Einerseits müssen abgehende Wohnungen ersetzt und andererseits muss der zusätzlichen Nachfrage Rechnung getragen werden. Bis zum Jahr 2030 müssen rund 1.171 Wohnungen neu gebaut werden. Im Rahmen des Wohnungsneubaus müssen Angebote für verschiedene Zielgruppen mit unterschiedlichen Bedarfen geschaffen werden.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird.

Mit der Planung werden insbesondere die nachfolgend aufgeführten Vorgaben und Belange des § 1 BauGB verfolgt und umgesetzt:

- ❖ gem. Abs. 6 Nr. 1 sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- ❖ gem. Abs. 6 Nr. 2 sind die Wohnbedürfnisse, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsstruktur,

zu berücksichtigen.

Die Stadt Papenburg hat in diesem Zusammenhang das gegenständliche Areal, im südlich gelegenen Ortsteil Aschendorfermoor und in räumlicher Verlängerung des bestehenden Wohngebietes (Bebauungsplan Nr. 218 „Zwischen Glatzer Straße und Lönsstraße“) gelegen, als eine geeignete Entwicklungsfläche eruiert.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - aufgestellt werden, da er im Wege der Innenentwicklung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird hiermit nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Von einer Umweltprüfung und den damit verbundenen Angaben wird deshalb abgesehen.

Zur Einstellung der Belange des Artenschutzes (Fledermäuse und Brutvögel), wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchung wird in das weitere Verfahren eingestellt.

Weiterhin finden sich keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Bedingungen des § 13a BauGB	Bewertung
Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB	
Bebauungsplan für	
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen	Nein
- die Nachverdichtung	Ja
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung	Nein
Größe der Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO)	
Nr. 1: weniger als 20.000 m <sup>2</sup>	Ja (ca. 4.000 m <sup>2</sup> )
Nr. 2: 20.000 m <sup>2</sup> < 70.000 m <sup>2</sup> ; überschlägige Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB; Vorprüfung Einzelfall; Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB;	Nein

Begründet der Bebauungsplan Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen	Nein
Sind die Schutzgüter der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB betroffen	Nein
Bestehen bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz BImSchG	Nein
Abs. 2 Nr.1 -4 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans	Nein
Dient der Bebauungsplan bzw. trägt der Bebauungsplan Rechnung: - für Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen - zur Versorgung von Wohnraum - zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen	Ja
Wird die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes beeinträchtigt	Nein

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt (72. Änderung des FNP). Es erfolgt somit eine Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Im Verfahren gelten zusätzlich die Bestimmungen des beschleunigten Verfahrens gem. den §§ 13 und § 13a BauGB -Bebauungsplan der Innenentwicklung-.

In diesen Verfahren wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten Bereiches (Baugebiet Bebauungsplan Nr. 218 „Zwischen Glatzer Straße und Lönsstraße“) handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird (s. Abbildung 1: Lage im Raum).



## 1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 276 liegt im Ortsteil Aschendorfermoor der Stadt Papenburg südlich der Helmingstraße und schließt südlich an die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 218 „Zwischen Glatzer Straße und Lönnsstraße“ festgesetzten Wohnbauflächen an.



Abbildung 1: Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Nutzungen:

- ❖ Flächen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO,
- ❖ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit den Zweckbestimmungen „verkehrsberuhigter Bereich“ sowie „Ras- und Gehweg“ und
- ❖ „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ sowie „Baum: Erhalt“
- ❖ Eine „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltegraben (RRG)“
- ❖ Grünfläche (öffentlich) mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ (RS).

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,24 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

## 1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Flächen des Plangebietes sind unbebaut und werden als extensives Grünland genutzt. Parallel zu den Entwässerungsgräben befinden sich Altbaumbestände in Form von Gehölzgürteln (s. Abbildung 2 – Fotos 1 bis 4). Die Lage der maßgebenden



Altbaumbestände wurde örtlich eingemessen, um sie mit einem „Baumerhalt“ festzusetzen. Die Lage der Grüngürtel kann der Abbildung 6 -Gestaltungsplan- entnommen werden.

Im Ausnahmefall einer Baumbeseitigung greifen die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Papenburg.



Abbildung 2: Plangebiet Fotos 1 - 4

Nördlich grenzt an das Plangebiet an die Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 218 „Zwischen Glatzer Straße und Lönsstraße“ an. Zur Erschließung des Plangebietes wurde in dem vorgenannten Baugebiet bereits eine Straßenanbindung hergestellt, welche zukünftig von der Helmingstraße kommend in einen Wendehammer mit einem Durchmesser von 20,0 m endet.

#### 1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Das LROP ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 (Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378)) wurde in Teilen 2022 geändert. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023 S. 103). Die aktuelle Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) ergibt sich demnach aus der Neubekanntmachung 2017 und der Änderungsverordnung von 2022 im Vergleich. Die Niedersächsische Landesregierung hat in ihrer Kabinettsitzung vom



25.07.2023 beschlossen, das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) fortzuschreiben.

Die Bauleitplanung kommt den im LROP formulierten Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur im Wesentlichen wie folgt nach:

*LROP 2.1 01: In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.*

Der Ortsteil Aschendorfermoor zeichnet sich durch eine eigenständige und engagierte Dorfgemeinschaft aus. Infrastrukturelle Einrichtungen wie die Kirchen / Kapellen und der Sportplatz angrenzend zum Plangebiet, nehmen eine zentrale Stellung sowohl räumlich als auch im sozialen Gefüge ein. Sie fördern den Zusammenhalt der Dorfbewohner und dienen als bedeutende Anlaufpunkte für gesellschaftliche Aktivitäten. Im Rahmen der geplanten baulichen Verdichtung im Bereich der örtlichen Baulücke wird die bestehende Siedlungsstruktur gestärkt, was insbesondere jungen Familien zugutekommen soll.

*LROP 2.1 04 Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.*

Die vorgesehene bauliche Entwicklung schafft ortsansässigen jungen Familien die Möglichkeit, in ihrem vertrauten Umfeld zu verbleiben. Dies stellt einen wesentlichen Beitrag zur Minderung der negativen Folgen des demografischen Wandels dar und wirkt potenzieller Abwanderung entgegen. Die Schaffung von Wohnraum in der Heimatregion stärkt nicht nur den Verbleib der Bevölkerung, sondern fördert auch den sozialen Zusammenhalt innerhalb der Dorfgemeinschaft.

Die geplante Bebauung knüpft unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur an und verhindert somit eine unkontrollierte Zersiedelung. Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB wird hiermit der Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer sparsamen Nutzung der Bodenressourcen, insbesondere durch die Nutzung der vorhandenen Erschließung über die „Helmingsstraße“, beachtet.

Zudem konzentriert sich die bauliche Entwicklung auf eine maßvolle Verdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur sowie eine Arrondierung des bewohnten Bereichs. Dabei erfolgt die bauliche Erweiterung ausschließlich innerhalb der bestehenden Entwicklungsgrenzen, um eine übermäßige Ausdehnung in den Außenbereich und somit eine unkontrollierte Zersiedelung zu verhindern. Die umgebenden Siedlungsstrukturen reduziert zudem die Eingriffe in das Landschaftsbild und erleichtert die Umnutzung zu Wohnzwecken, ohne dass eine wesentliche Veränderung des landschaftlichen Charakters stattfindet. Diese Vorgehensweise entspricht den Grundsätzen des § 1a BauGB, der die sparsame und schonende Inanspruchnahme von Grund und Boden fordert.

Die künftige Siedlungsentwicklung ist somit bedarfsgerecht und flächensparend an der Bevölkerungsentwicklung, an der Entwicklung der Wirtschaft und den vorhandenen Infrastrukturen ausgerichtet. Dabei werden auch Folgekosten im Hinblick auf die

wirtschaftliche Tragfähigkeit öffentlicher Infrastruktur in mittel- und langfristiger Perspektive berücksichtigt.

*LROP 2.1 06 Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.*

Die Bauleitplanung unterstützt die gewachsene (bestehende) Siedlungsstruktur sowie den Erhalt und die Entwicklung des Siedlungsbestands. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollten vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Diesem Grundsatz wird im Bereich Aschendorfermoor durch die Inanspruchnahme einer örtlichen Baulücke, die zudem bereits gut erschlossen ist, entsprochen.

Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in seiner aktuellen Fassung enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen (s. Abbildung 3: Auszug aus dem LROP 2017). Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 5 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.

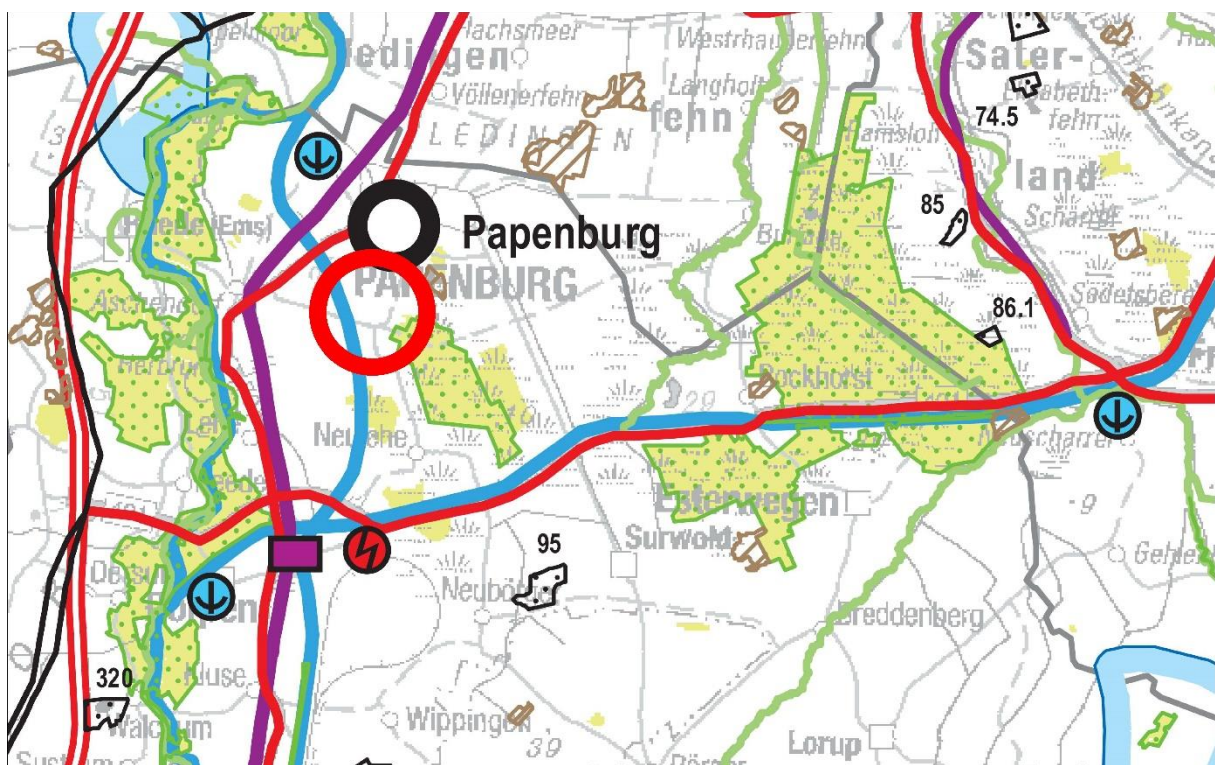


Abbildung 3: Auszug aus dem LROP 2017; ohne Maßstabsangabe (<https://www.ml.niedersachsen.de>)

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland wurde im Jahr 2010 neu aufgestellt und aus dem Landesraumordnungsprogramm entwickelt. Die Stadt Papenburg hat als Mittelzentrum zentralörtliche Bedeutung mit Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dienen der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen Aufgaben.



Das Plangebiet liegt gemäß der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 Landkreis Emsland (RROP 2010) in einem bebauten/bauleitplanerisch gesicherten Bereich (RROP 2010, Textziffer 2.2 01).

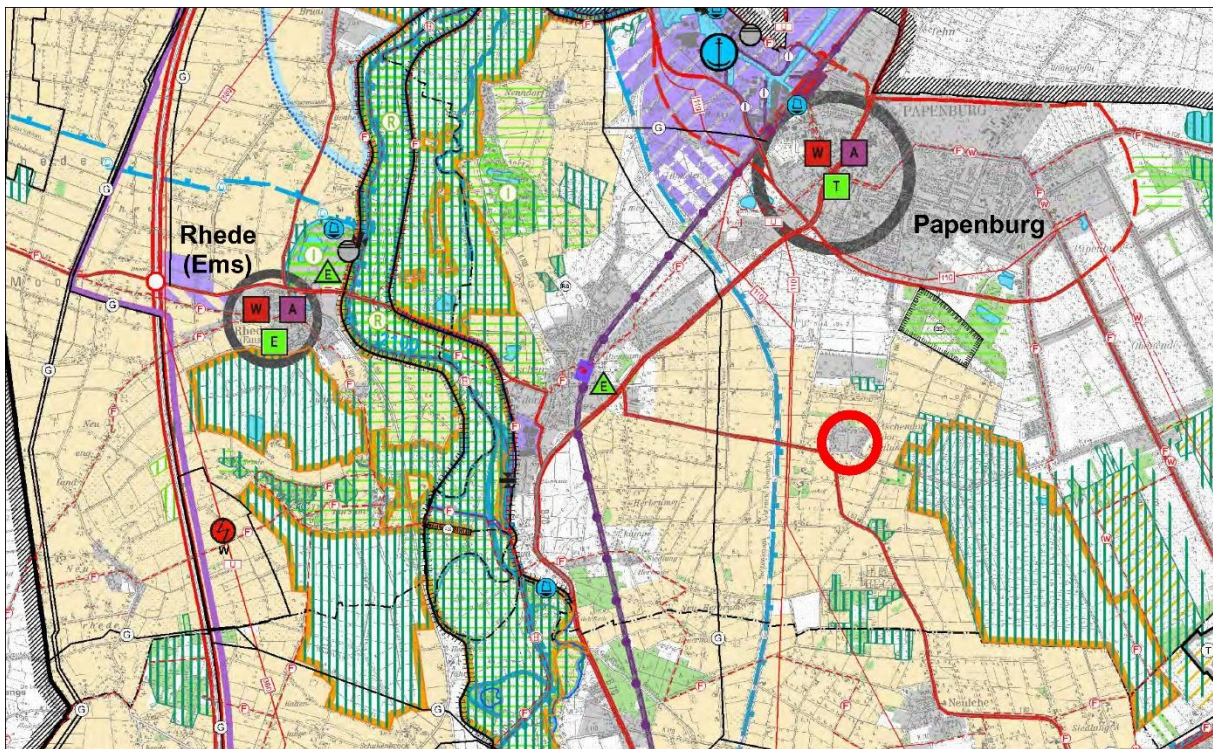


Abbildung 4: Auszug aus dem RROP 2010 mit Plangebiet

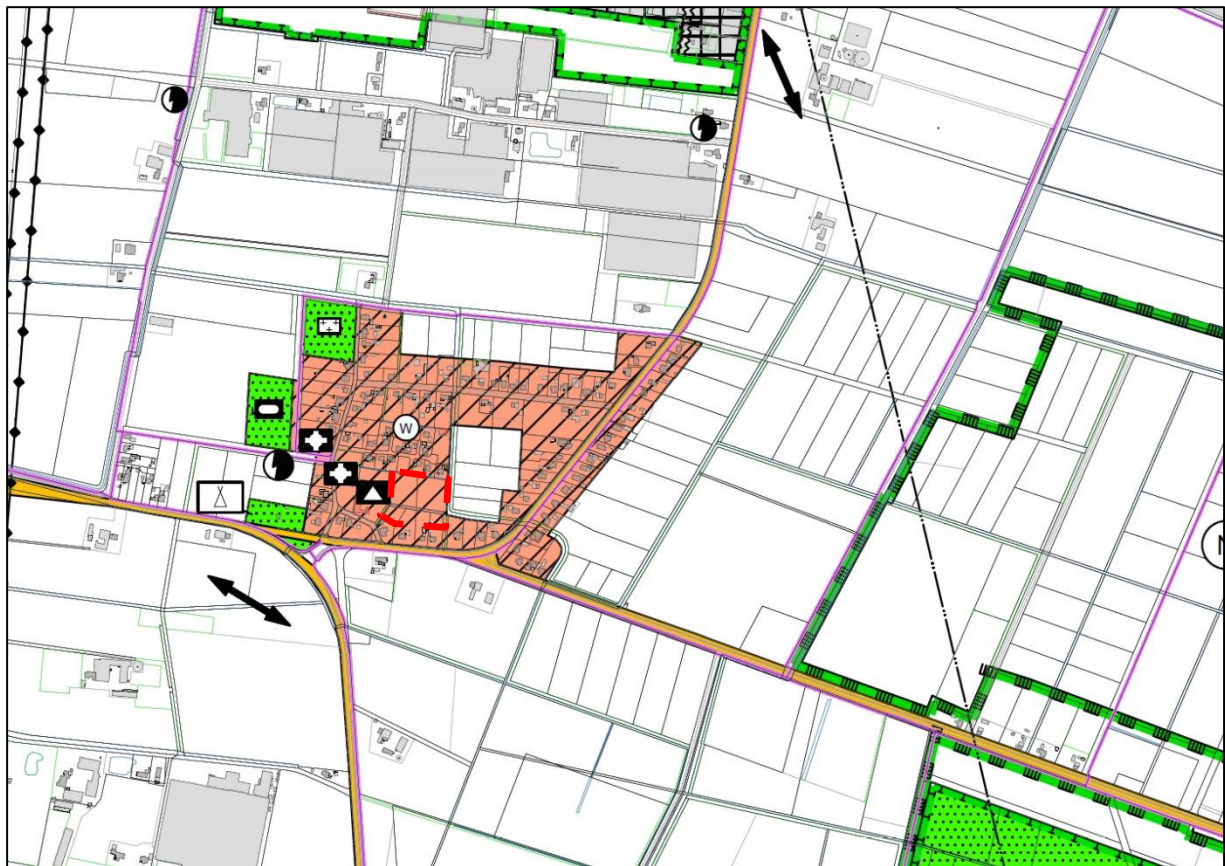


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt (s. Abbildung 5). Durch die vorliegende Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Aschendorfermoor der Stadt Papenburg, nicht beeinträchtigt.

Die Entwicklung des Geltungsbereiches steht entsprechend den vorgenannten Vorgaben im Einklang mit den Darstellungen und Anforderungen des RROP 2010 sowie den Zielsetzungen des Landkreises Emsland und der Stadt Papenburg. Zusammenfassend kann gefolgert werden, dass übergeordnete Planungen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Im September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten. Der BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Das Plangebiet befindet sich nicht angrenzend zu einem Überschwemmungsgebiet und darüber hinaus nicht einem Überflutungsgebiet mit zu erwartenden signifikanten Schäden für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem; Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG). Dieses liegt jedoch bereits ca. 250 m westlich der Siedlung Aschendorf-Moor-Siedlung. Die Häufigkeit von Starkregenereignissen nimmt bedingt durch den Klimawandel zu, so dass der Vor-Ort-Versickerung, der Rückhaltung und geordneten Ableitung von Regenwasser eine zunehmende Bedeutung zukommt.

## **1.5 Planung**

### **1.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus nördlicher Richtung über die „Helmingsstraße“. Bereits im Bebauungsplan Nr. 218 „Zwischen Glatzer Str. und Lönnsstraße“ war hierzu von Norden kommend eine Zufahrt für das hier geplante Baugebiet vorgesehen.

Zur inneren Erschließung werden Verkehrsflächen mit einer Breite von 7,3 m zur Herstellung der Planstraße festgesetzt, diese Flächen reichen aus um eine ausreichend breite Straße herzustellen. Am Ende der Planstraße wurde für die Rückführung des Verkehrs aus dem Plangebiet eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20,0 m eingeplant (s. Abbildung 6 – Gestaltungsplan). Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstückspartzeilen selbst unterzubringen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m vorzuhalten. Durch die Verlängerung der bereits ausgebauten Erschließungsstraße „Helmingsstraße“ ist die Erschließung des Gesamtgebietes gesichert. Die Planung der Erschließungsstraßen erfolgt in der technischen Ausbauplanung und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.



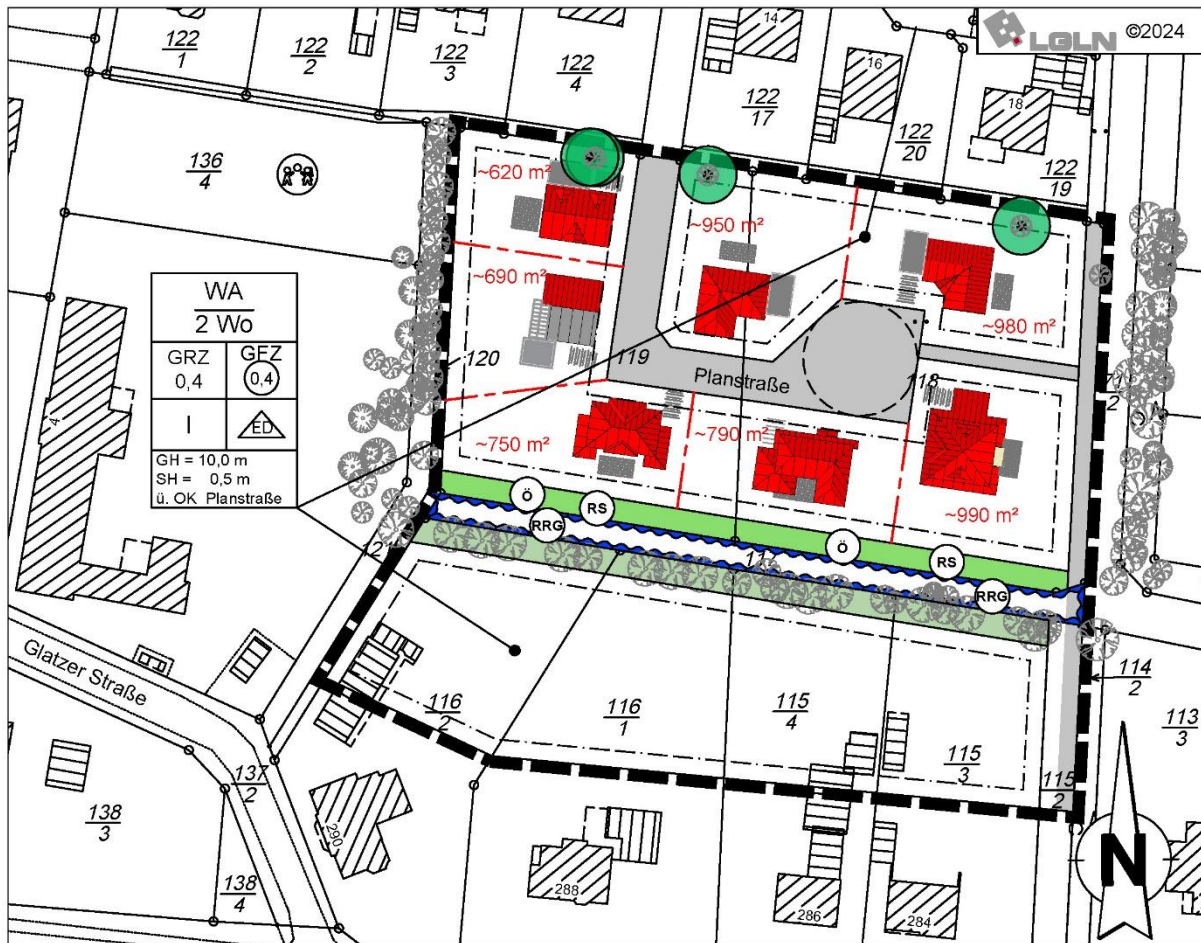


Abbildung 6: Gestaltungsplan

Das Plangebiet bzw. die südlich des Grabens gelegene Baureihe befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt an der Kreisstraße 106 in Aschendorf Ortsteil Moor bei km 0,170 bis km 0,290 - Nordseite. Bei Bauvorhaben, welche direkt zur Kreisstraße 106 erschlossen werden, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau, zu beteiligen.

### 1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

#### 1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

„Aufgrund des geringen Flurabstandes zum mittleren Grundwasserhochstand ( $\leq 1$  m) sowie des lokal oberflächennahen Vorkommens von schlecht wasserdurchlässigem Torf ist das untersuchte Areal bereichsweise für den Betrieb einer Versickerungsanlage im aktuellen Zustand schlecht geeignet.“

In Anlehnung an die DWA (2005) ist zwischen der Sohle einer Versickerungseinrichtung und dem mittleren Grundwasserhochstand bzw. einer wasserstauenden Bodenschicht eine Sickerstrecke von mindestens 1,0 m einzuhalten. Diese Bedingung ist bei der Planung einer Versickerungsanlage zu berücksichtigen.

Die Möglichkeit für eine Versickerung besteht 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. 1,0 m beträgt.*

*Zur Bemessung von Versickerungsanlagen kann für die untersuchten Standorte auf der sicheren Seite liegend ein  $k_f$ -Wert von etwa  $1 \times 10^{-5}$  m/s angesetzt werden. Der Torf weist erfahrungsgemäß einen  $k_f$ -Wert von  $>1 \times 10^{-6}$  m/s auf.“ (M&O 2022)*

Aufgrund des geringen Flurabstandes zum mittleren Grundwasserspiegel von unter einem Meter und des schlecht wasserdurchlässigen oberflächennahen Torfes ist eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nur sehr eingeschränkt möglich. Nur bei Austausch des Torfes und Aufhöhung des Geländes zur Herstellung des erforderlichen Flurabstandes ist es möglich, die für eine Versickerung (und dann auch nur) in oberflächigen Versickerungsmulden erforderlichen Bedingungen zu erhalten. D.h., dass eine Versickerung nur mit hohem Aufwand und dann nur oberflächlich möglich ist, was in der Praxis, neben der hierfür zusätzlich bereitzustellenden Flächen von den Bauwilligen nur schwer vermittelbar und umsetzbar ist. Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, über den öffentlichen Regenwasserkanal und Rückhaltung in einem zentralen Regenrückhaltegraben mit gedrosselter Einleitung in die Vorflut abzuleiten. Hierfür muss ein entsprechender Nachweis im Zuge der Entwässerungsgenehmigung eingereicht werden.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird im Seitenraum der Straßenparzelle mittels Mulden versickert und, falls notwendig, dem durch den Geltungsbereich verlaufenden Graben, der zukünftig als Regenrückhaltegraben (RRG) genutzt wird, zugeführt und über diesen gedrosselt an die Vorflut abgeleitet. Die nach dem Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) ggf. erforderlichen Genehmigung und Erlaubnisse werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland eingeholt. Der UV 104 „Ems IV“ und der Wasser- und Bodenverbandes (WBV) "Aschendorfer Ober- u. Untermoor" sind frühzeitig am wasserrechtlichen Verfahren zu beteiligen.

Zur Sicherstellung der Gewässerunterhaltung ist an den Gewässern III. Ordnung ein mind. 3,0 m breiter Räumstreifen von Anpflanzungen und jeglicher Art von Bebauung freizuhalten. Im östlichen Bereich gibt es bereits einen drei Meter breiten Fuß- und Radweg, der gleichzeitig als Räumstreifen genutzt werden kann. Im westlichen Bereich befindet sich gemäß Grabenkataster kein Grabenabschnitt. Es ist vorgesehen, dass die Stadt Papenburg die Verantwortung für die Gräben im Geltungsbereich übernimmt. Die Räumstreifen sind bereits mit dem Bereich Stadtentwässerung abgestimmt.

### **1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation**

Das Plangebiet wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Stadt Papenburg angeschlossen. Das Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt.

### 1.5.2.3 Löschwasserversorgung, Brandschutz

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

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasser- und Abwasser-Zweckverband Niedergrafschaft (WAZ) ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Somit wird die Löschwasserversorgung nicht durch den WAZ gewährleistet. 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 örtliche 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 (W400-1).

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

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i.d.R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löszeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-

Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage.

- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

### **1.5.3 Sonstige Erschließung**

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

Der im Plangebiet anfallende Abfall muss gesammelt und in geeigneten Abfallsammelbehältern an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.

Die Trassierung und Bemessung der Erschließungsstraßen erfolgte so, dass die Befahrbarkeit des Plangebietes mit Abfallsammelfahrzeugen gewährleistet ist. Am östlichen Ende der Planstraße wurde eine Verkehrsfläche für eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20,0 m zur Rückführung der Fahrzeuge aus dem Plangebiet festgesetzt.

Evtl. anfallender Sonderabfall wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (Elt und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserverband "Hümmling" sichergestellt.

Die Versorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen.

### **1.5.4 Versorgungsleitungen**

Vorhandene Leitungstrassen im öffentlichen Verkehrsraum sind bei den Baumaßnahmen zu beachten. Das ausführende Bauunternehmen wird sich rechtzeitig



Bestandspläne bei den zuständigen Versorgungsunternehmen besorgen und die weiteren Maßnahmen abstimmen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per Email: [Planauskunft.Nord@telekom.de](mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

### **1.5.5 Immissionsschutz**

#### Verkehrsimmissionen

Im Planbereich sind Verkehrsimmissionen aufgrund übergeordneter Straßen nicht zu erwarten. Die im Plangebiet erzeugten Verkehrsimmissionen sind nutzungsbedingt und von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen.

### **1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Papenburg bzw. stehen die Grunderwerbsverhandlungen kurz vor dem Abschluss. Die Umsetzung der Planungen aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist gesichert.

### **1.5.7 Altlasten/Kampfmittel**

Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet sind der Stadt Papenburg nicht bekannt.

Von der Stadt Papenburg wurde für den nördlich des Grabens und bisher unbebauten Teilbereich des Geltungsbereiches eine Luftbildauswertung bezüglich einer Kampfmittelbelastung beantragt. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 27.07.2022 wird im Plangebiet keine Kampfmittelbelastung vermutet (s. Abbildung 7 Ergebniskarte Luftbildauswertung).

Für den südliche des Grabens liegenden Teilbereiches mit der bestehenden Bebauung wird ein Luftbildauswertung empfohlen (Schreiben vom 21.02.2024). Zur Beachtung des Belangs der Kampfmittelbelastung wurde ein Hinweis in die Bauleitplanunterlagen aufgenommen (s. Kapitel 1.6.9 Buchstabe c).

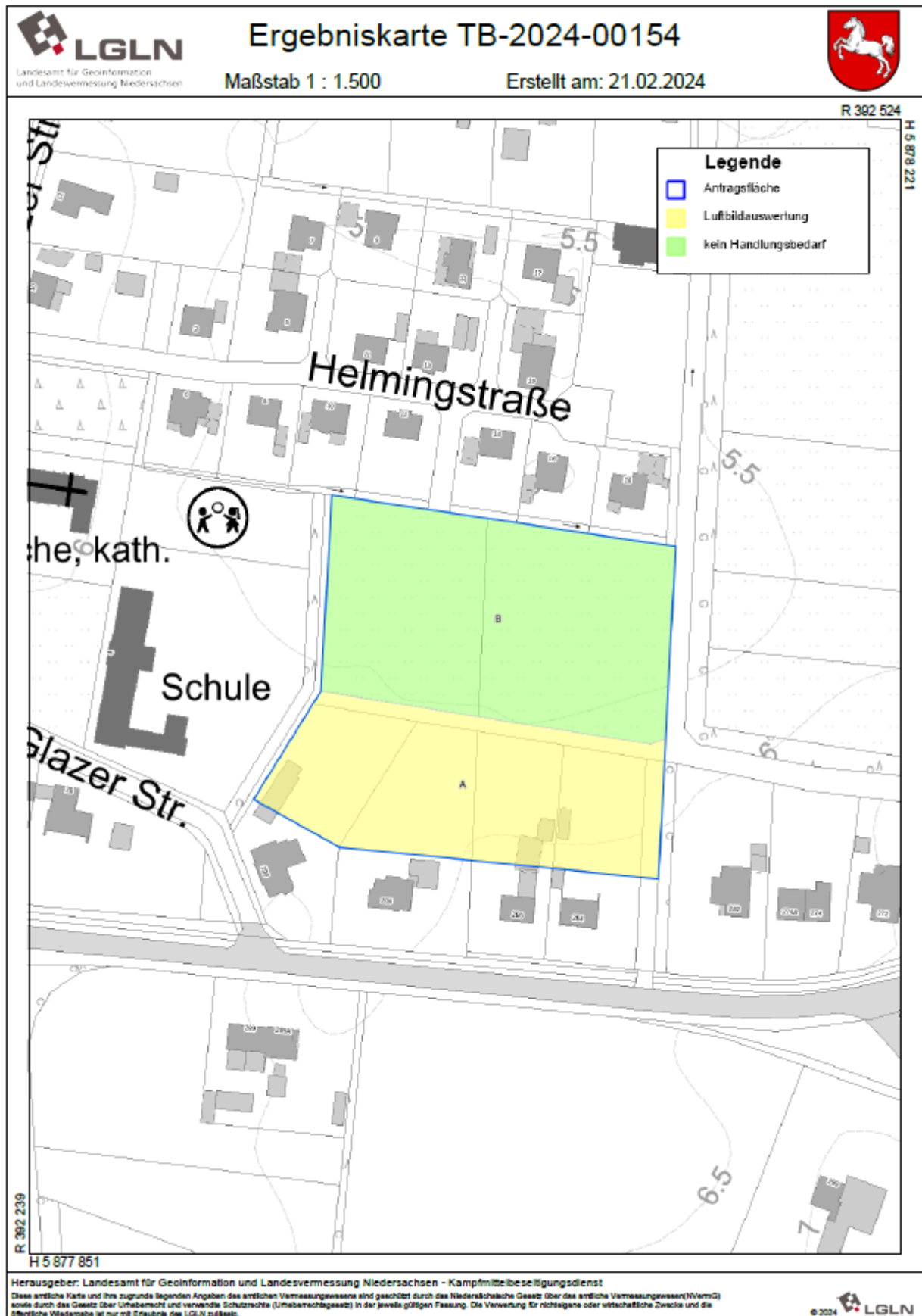


Abbildung 7: Ergebniskarte Luftbildauswertung

### 1.5.8 Denkmalschutz

Der Belang der Denkmalpflege und Archäologie wurde als Hinweis in die Bauleitplanunterlagen eingestellt.

### 1.5.9 Naturschutzfachliche Betrachtung/Artenschutz

Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich in einer Größenordnung von ca. 4.000 m<sup>2</sup>. Im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang werden derzeit keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, so dass die Planung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß Abs. 2 Nr. 4 in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Vor diesem Hintergrund ist die Kompensation des Eingriffs nicht erforderlich.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld vorhanden.

Die Flächen des Plangebietes sind unbebaut und werden als extensives Grünland genutzt. Randlich und an der Südseite des festgesetzten Entwässerungsgrabens befinden sich Altbaumbestände sowie weitere Gehölzstreifen parallel zu den Entwässerungsgräben (s. Abbildung 2 – Fotos 1 bis 4). Die Lage der maßgebenden Altbaumbestände wurde örtlich eingemessen. Diese werden innerhalb des Geltungsbereiches mit einem „Baumerhalt“ festgesetzt. Die Lage der Grüngürtel kann der Abbildung 6 -Gestaltungsplan- entnommen werden.

Im Ausnahmefall einer Baumbeseitigung greifen die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Papenburg.

#### Artenschutz

Zur Einstellung der Belange des Artenschutzes (Fledermäuse und Brutvögel), wurden faunistische Erfassungen (jeweils sechs Erfassungsdurchgänge zu den Gruppen Brutvögel und Fledermäuse) nebst einer Biototypenkartierung und auf die Erfassungsergebnisse aufbauend eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (Gertken 2023).

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Diese wurden auf Anregung der UNB in Teilbereichen

angepasst und ergänzt. Die Anpassungen zur in der saP enthaltenen Formulierung sind nachfolgend unterstrichen enthalten:

- *Vermeidung (Brutvögel): Erforderliche Baufeldräumung und ~~Gehölzentfernung~~ hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 31. Juli (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen (Bauzeitenbeschränkung).*

Zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen haben notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zu erfolgen, d. h. nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und 31. Juli.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG hat die Fällung von Gehölzen nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und 30. September zu erfolgen.

*Erfolgen die Baufeldräumung; Rückbau und Gehölzentfernung während der Brutzeit, hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) für potenziell brütende Vogelarten eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhaben- / Erweiterungsbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.*

Ergeben sich vor und während der Erschließungsarbeiten Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten inkl. Entwicklungsstadien (Eier, Küken, Jung- u. Alttiere) und ihren Brut- und Lebensstätten (Bruthöhlen, Spalten, Nester, Hohlräume etc.), ist zwecks weiterer Vorgehensweise eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu suchen.

- *Ausgleich 1 (Brutvögel): Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Gehölzbrütern, je gefällttem Baum ab 30 cm Bruthöhendurchmesser sind zwei Höhlenbrüternistkästen (1 Kasten Star, Schlupflochdurchmesser 45 mm und ein Kasten Blaumeise / Sumpfmehlschäfer, Schlupflochdurchmesser 26 mm) in der Umgebung (ab etwa 50 m Abstand zum Baufeld in geeigneten Gehölzstrukturen) anzubringen. Es muss darauf geachtet werden, dass die Kästen den jeweiligen Bedürfnissen der Arten entsprechen. Die Lage der Nisthilfen ist mit der UNB abzustimmen.*
- *Ausgleich 2 (Brutvögel): Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Strauchbrütern ist in gleicher Längsausdehnung wie der zu rodenden Struktur eine heimische Wildsträucherhecke möglichst in der nahen Umgebung der Vorhabenfläche anzulegen.*

Im Rahmen der Erarbeitung der saP wurde von einem Verlust der südlich des Grabens verlaufenden Heckenstruktur ausgegangen. Da die südlich des Grabens verlaufende Heckenstruktur erhalten bleibt bzw. mit einer „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB festgesetzt wird, kann auf die Übernahme der Ausgleichsmaßnahme 2 mit Verweis auf die Maßnahme „Ausgleich 2 (Fledermäuse)“ verzichtet werden, da die wesentliche



Struktur für Brutplätze von Strauchbrütern erhalten bleibt. Die Maßnahme „Ausgleich 1“ wird ohne Nummerierung übernommen.

- *Vermeidung 1 (Fledermäuse): Die Baufeldräumung, hier insbesondere das Fällen von Gehölzen, hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 31. September (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen (Bauzeitenbeschränkung).*

*Wenige Tage vor Beginn der Arbeiten für die Baufeldvorbereitung und Vegetationsentfernung hat zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) für in Quartieren befindliche Individuen durch eine ökologische Baubegleitung oder fachkundigem Personal (Landespflege, Biologie Ornithologie, Naturschutzverband) eine Überprüfung von Baumhöhlen und Gebäudequartieren im Vorhabenbereich und der Erweiterung des BBP Nr. 276 mittels Steiger und Endoskopkamera zu erfolgen.*

Ergeben sich vor und während der Erschließungsarbeiten Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten inkl. Entwicklungsstadien (Eier, Küken, Jung- u. Alttiere) und ihren Brut- und Lebensstätten (Bruthöhlen, Spalten, Nester, Hohlräume etc.), ist zwecks weiterer Vorgehensweise eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu suchen.

- *Vermeidung 2 (Fledermäuse): Reduzierung der Wege- und Außenbeleuchtung auf der den Jagdgebieten angrenzenden Vorhabenflächenanteile auf ein Minimum. Die (Straßen-)Beleuchtung und die Hausbeleuchtungen des zukünftigen Wohnbaugebietes sind 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.*
  - *Wahrung eines ausreichenden Puffers zwischen Bebauung und den Jagdgebieten. Ca. 5 m sind ausreichend, da die Fledermäuse innerhalb von Vorhabenfläche und maßgeblich in der unmittelbaren Umgebung der Gehölze und Gräben erfasst wurden.*
  - *Sofern die erheblichen Beeinträchtigungen nicht vermieden bzw. vermindert werden können sind diese zu kompensieren, d.h. es darf nach Beendigung des Eingriffes keine erhebliche Beeinträchtigung der betrachteten Arten zurückbleiben (siehe auch folgender Absatz zu § 44 Abs 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust)).*

In der saP wird die Die Überplanung des Grünlandbereiches dem Lebensstättenverlust zugeordnet. Der Lebensstättenchutz erstreckt sich auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Ein Grünland ist nicht geeignet, eine Fortpflanzungsstätte für Fledermäuse zu sein. Auch Ruhestätte können diesbezüglich ausgeschlossen werden (Orte, die ein Tier regelmäßig zum Ruhen oder Schlafen aufsucht oder an die es sich

zu Zeiten längerer Inaktivität zurückzieht. Somit ist das angesprochene Grünland für die Lebensstätte unerheblich. Nahrungshabitate, Jagdreviere sowie Wanderkorridore und Flugrouten fallen nicht unter den Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten, sofern durch ihre Beschädigung nicht die Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte vollständig entfällt (essentielle Habitatbestandteile). Östlich des Plangebietes gibt es große Freiflächen, die parallel zur Gehölzreihe verlaufen (lineare Struktur für die Fledermäuse), die auch als Jagdgebiet geeignet sein könnten. Für einen essentiellen Habitatbestand kann bei dem im Plangebiet überplanten Grünland somit nicht ausgegangen werden.

Gemäß den Ausführungen der saP sind die genannten Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Störungsverbot ebenfalls nicht notwendig. Bei den gebäudebewohnenden, kulturfolgenden Arten wie der Breitflügel- und der Zwergfledermaus sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen durch anlage- und betriebsbedingte Vorhabenwirkungen zu erwarten. Ebenso beim Großen Abendsegler, dessen Flugaktivität sich im strukturierten Raum auf Luftschichten oberhalb der Baumwipfel beschränkt, die in geringerem Maß von bodennahen Emissionen wie Licht und Schall eines Wohngebiets beeinflusst sind. Bei den Arten Rauhaut- und Kleiner Bartfledermaus ist von Störungen und einer damit verbundenen Meidung der betroffenen Bereiche, durch Beleuchtung und Schallemissionen auszugehen, da sich ihre Jagdflüge auch unmittelbar innerhalb der Vorhabenfläche erstrecken (Gräben und Gehölzreihen). Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt dann vor, wenn ein Quartier, ein Nahrungsgebiet oder eine Flugstraße von den Fledermäusen nicht mehr in dem Maße genutzt werden kann, wie dies ohne das geplante Vorhaben der Fall wäre. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann nur vermieden werden, wenn entweder das Vorhaben an sich ausbleibt oder geeignete Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden, die den Eingriff in seiner Wirkintensität unter die Erheblichkeitsschwelle bringen. Die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der Maßnahme zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen (Auflagen zur Beleuchtung, Abstand zu den wertgebenden Strukturen, Erhalt der Hecken- und Grabenstruktur, Erhalt eines Räumstreifens) ausgeschlossen. Zur langfristigen Sicherung des Quartierpotenzials wird die Stadt Papenburg einzelne Lückenschließungen im Bereich der benachbarten städtischen Baum-Hecken-Strukturen in Abstimmung mit der UNB vornehmen

Die Maßnahme „Ausgleich 1 (Fledermäuse)“ wird entsprechend auf das Quartierpotenzial reduziert und die Maßnahme „Ausgleich 2 (Fledermäuse)“ gleichlautend übernommen.

- *Ausgleich 1 (Fledermäuse): Für den Verlust ~~des Jagdgebietes und des Quartierpotenzials~~ sind ~~Kompensationsmaßnahmen~~ möglichst in angrenzenden Flächen oder Flächen in naher Umgebung notwendig. Hierzu sollten ~~landwirtschaftliche Flächen in extensiv genutzte Grünlandflächen umgewandelt werden~~ und Hecken und Baumreihen in der nahen Umgebung durch Lückenschließungen mit heimischen Baum- und Wildsträucherarten aufgewertet werden (vgl. ~~Ausgleich 2 – Brutvögel~~). Die Lage ist mit der UNB abzustimmen.*
- *Ausgleich 2 (Fledermäuse): Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren ist je gefällttem Baum ab 30 cm Brusthöhendurchmesser*

*eine Fledermaushöhle (selbstreinigende Kleinfledermaushöhle aus Holzbeton) in der Umgebung (ab etwa 50 m Abstand zum Baufeld in geeigneten Gehölzstrukturen) anzubringen. Die Lage der Nisthilfen ist mit der UNB abzustimmen.*

### 1.5.10 Klimaschutz

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

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

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

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

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ist grundsätzlich eine Ausrichtung der Dachflächen nach Süden sowie Ost und West möglich, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Durch die Errichtung von Gebäuden mit Flachdach ist eine optimale Ausrichtung individuell möglich.

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 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.

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

## **1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise**

### **1.6.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß dem speziellen Bedarf wurde im Geltungsbereich folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet „WA“ gem. § 4 BauGB; dieses Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Die nachfolgend aufgeführten und in die Planzeichnung eingestellten textlichen Festsetzungen geben den Rahmen der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung vor. In dem vorgenannten Sinne der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung, wurden die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

ausgeschlossen, da diese nicht dem geplanten Gebietscharakter entsprechen.

Zusätzlich wurden im Geltungsbereich Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, Grünflächen (öffentlich, Räumstreifen - RS), Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltegraben) sowie Verkehrsflächen zur Herstellung von Straßen und Fuß- / Radwegen festgesetzt.

### 1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten, wurde in Anlehnung an die Festsetzungen und Gestaltung der vorhandenen umliegenden Bebauung die Grundflächenzahl mit 0,4, die Geschoßflächenzahl mit 0,4 und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß mit I festgesetzt.

Zusätzlich wurde festgesetzt, dass auf den festgesetzten Wohnbauflächen max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

Das Wohn- und Sozialgefüge der an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauung ist vorwiegend durch selbstgenutzte Einzel- oder Doppelhäuser geprägt. Wohnhäuser mit mehr als zwei Wohnungen sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur im Randbereich zulässig sein, da diese aufgrund der höheren Nutzungsintensität als störend empfunden werden. Diese Festsetzung wird zur Sicherstellung und zum Erhalt der vorwiegend vorhandenen Baustruktur getroffen. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen (Verkehrsintensität, Stellplatzbedarf) minimiert.

Mit den vorgenannten Festsetzungen können die vorgesehen Nutzungen verwirklicht werden und es wird eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

### 1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Für die Bebauung im "Allgemeinen Wohngebiet" wurde die abweichende Bauweise (a) Es sind nur Hauslängen mit bis zu max. 25,0 m zulässig sind. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung (z.B. Abstand zu Leitungstrassen, Gewässern etc.) gewährleistet werden. Hierbei wurde der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze auf 3,0 m festgesetzt. Als zusätzlicher Schutz des Baumbestandes (der wertgebende Baumbestand mit einem BHD von über 0,25 cm wird mit einem „Baumerhalt“ festgesetzt) am südlichen Rand des Grabens (Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“) wird der Abstand der Baugrenze zur Oberkante des Entwässerungsgrabens auf 7,5 m (Schutz des Traufbereiches des festgesetzten Baumbestandes) erweitert.

### 1.6.4 Verkehrsflächen

In Verlängerung der Helmingstraße wird zur Erschließung des Geltungsbereiches ein "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“, ergänzt um einen Wendehammer (Durchmesser = 20,0 m), festgesetzt. Ergänzend hierzu werden in Richtung Gutshofstraße Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ bzw. nach der Querung des Grabens im weiteren Verlauf nach



Süden als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Diese dienen der flexibleren Erschließung und Anbindung der nördlich gelegenen und bereits bebauten Bereiche in Richtung Süden für die schwächeren Verkehrsteilnehmer (Fußgänger / Radfahrer).

### **1.6.5 Umgrenzung von Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

Der den Geltungsbereich querende Grabenabschnitt wird mit einer „Umgrenzung von Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft“ und zur Sicherung der zugrunde gelegten Funktionen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltegraben“ (RRG) festgesetzt. In diesem Grabenabschnitt wird das im Geltungsbereich anfallende Oberflächenwasser gesammelt und gedrosselt an die Vorflut abgeleitet.

### **1.6.6 Grünfläche (öffentlich) mit der Zweckbestimmung Räumstreifen**

Nördlich entlang des den Geltungsbereich querenden Grabenabschnitts (wird als „Regenrückhaltegraben“ (RRG) festgesetzt, s. Kapitel 1.6.5), wird zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des RRG ein 4,0 m breiter Räumstreifen als in Form einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ (RS) festgesetzt.

### **1.6.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.**

Zum Erhalt des prägenden Baumbestandes werden die südlich des Grabens verlaufende Hecke und der Heckenabschnitt zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem geplanten Regenrückhaltebecken mit einer „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ versehen. Einzelne prägende Bäume parallel zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches werden mit „Erhaltung: Bäume“ festgesetzt.

### **1.6.8 Textliche Festsetzungen**

#### **1. Gebietsnutzung** (§ 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3a BauGB; § 4 BauNVO)

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Das Allgemeine Wohngebiet „WA“ gem. § 4 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind (gem. § 4 Abs. 2 BauNVO):

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Nr. 3 Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (gem. § 4 Abs. 3 BauNVO)

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gem. § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO):

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,  
Nr. 4 Gartenbaubetriebe,  
Nr. 5 Tankstellen.

*Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 sind nicht Bestandteil der Festsetzung, da sie mit Blick auf die arrondierende Lage der Entwicklung des geplanten Gebietscharakters entgegenstehen würde*

## **2. Bauweise** (§ 22 BauNVO)

Auf den mit „WA“ festgesetzten Flächen gilt die abweichende Bauweise (a). Es sind nur Hauslängen mit bis zu max. 25,0 m zulässig sind.

Die Beschränkung der maximalen Hauslänge gilt für Hauptwohngebäude, Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, sofern diese eine bauliche Verbindung zueinander aufweisen.

*Diese Festsetzung ist erforderlich, um das Plangebiet städtebaulich zu ordnen bzw. das Ortsbild hinsichtlich der Kubatur der zulässigen Baukörper zu strukturieren.*

## **3. Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den mit „WA“ festgesetzten Flächen sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

*Das Wohn- und Sozialgefüge der an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauung ist vorwiegend von selbstgenutzten Einzel- oder Doppelhäusern geprägt. Wohnhäuser mit mehr als zwei Wohnungen sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur im Randbereich zulässig sein, da diese aufgrund der höheren Nutzungsintensität als störend empfunden werden. Diese Festsetzung wird zur Sicherstellung und zum Erhalt der vorwiegend vorhandenen Baustruktur getroffen. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen (Verkehrsintensität, Stellplatzbedarf) minimiert.*

**4. Gebäudehöhe**

(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf den Wohnbauflächen „WA“ wird auf maximal 10,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

*Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die Maßstäblichkeit der Gesamtbebauung zu wahren und entsprechen dem von der Stadt Papenburg entworfenen und bereits umgesetzten Gestaltungsrahmen in den angrenzenden Baugebieten im Stadtteil Aschendorfermoor.*

**5. Sockelhöhe**

(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der zu Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes) hinausgehen.

*Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem uneinheitlichen Siedlungsbild mit zum Teil stark überhöhtem Bodenauftrag im Sinne einer „Warftbildung“ entgegenzuwirken. Das Gelände kann als eben bezeichnet werden. Die spätere Erschließung (Planstraße) orientiert sich höhenmäßig an dem Stichweg von der „Helmingsstraße“ an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches und wird demnach zwischen 5,7 m NHN im Anschlussbereich und der Geländehöhe von 5,5 m NHN liegen. Zusätzlich soll hierdurch der Abfluss des Oberflächenwassers zwischen benachbarten Baugrundstücken reguliert werden.*

**6. Grundstückszufahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die maximale Breite der Grundstückszufahrten und -zuwegung zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 5,0 m je Einzelhaus und 4,0 m je Doppelhaushälfte begrenzt. Die Regelung für Doppelhaushälften gilt auch für Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten, sofern sie optisch wie ein Doppelhaus aufgebaut sind.

*Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Flächenversiegelung auf den Baugrundstücken zu begrenzen und somit die örtliche Versickerung des Oberflächenwassers bzw. die Belange des Bodenschutzes zu optimieren.*

**7. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete gilt eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

*Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Flächenversiegelung auf den Baugrundstücken zu begrenzen und somit die örtliche Versickerung des Oberflächenwassers bzw. die Belange des Bodenschutzes zu optimieren.*

**8. Anpflanzungen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind auf der Grundstücksfläche mindestens zwei Bäume der Pflanzliste A oder ein Baum der Pflanzliste B zu pflanzen. Der Stammumfang muss zum Zeitpunkt der Anpflanzung mindestens 12 cm betragen. Das unversiegelte Pflanzbeet pro Baum darf eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen aus den Pflanzlisten A und/oder B zu ersetzen.

**Pflanzliste A**

<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>	Stieleiche
<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

*Diese Festsetzung ist erforderlich, um einen Beitrag zum Klimaschutz sowie zu Schaffung von Nistmöglichkeiten für Brutvögel zu leisten. Zusätzlich wird durch die Anpflanzungen das ländlich geprägte Ortsbild erhalten bzw. optimiert.*

## **9. Maßnahmen für Natur und Landschaft** (§ 9 Nr. 1 Abs. 20 BauGB)

Versiegelte Flächen, die über die durch Gebäude und überdachte Bereiche bedingte Versiegelung hinausgehen (Gartenwege, Zufahrten, nicht- überdachte Terrassen), sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

*Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Flächenversiegelung auf den Baugrundstücken, die über die Versiegelung durch Gebäude und überdachte Bereiche hinausgeht, zu begrenzen und somit die örtliche Versickerung des Oberflächenwassers bzw. die Belange des Bodenschutzes zu optimieren.*

### **1.6.9 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO**

#### **1. Entwässerung** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird.

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser der Grundstücke und öffentlichen Straße ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, über den öffentlichen Regenwasserkanal in einem zentralen Regenrückhaltegraben mit gedrosselter Einleitung in die Vorflut abzuleiten.

#### **2. Erneuerbare Energien** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.

*Die Bauvorschrift dient dem Klimaschutz sowie der Schaffung von Flächen für Pflanzen und Tieren und trägt somit zu einem ökologisch verträglichen Bauweise bei.*

#### **3. Einfriedung** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Als Grundstückseinfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur Heckenanpflanzungen aus standortgerechten, möglichst heimischen Gehölzen und Sträuchern zulässig.

*Die Bauvorschrift dient der Begrenzung der Versiegelungsflächen auf dem Baugrundstück und trägt zu einem dem dörflichen Raum entsprechenden Ortsbild bei.*

#### **4. Vorgartenbereiche** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen, der zwischen der Straßenbegrenzungslinie, der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße und der straßenzugewandten Baugrenze liegt, ist gärtnerisch anzulegen, vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, möglichst heimische Gehölze,



Sträucher, Gräser, Blumen und Stauden zu verwenden. Zugänge sowie Zufahrten für Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sowie Beeteinfassungen bis zu 20 cm Breite sind hiervon (unter Beachtung der TF Nr. 7) ausgenommen.

*Die Bauvorschrift dient der Begrenzung der Versiegelungsflächen auf dem Baugrundstück und trägt zu einem dem dörflichen Raum entsprechenden Ortsbild bei.*

## **5. Dachformen** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad zulässig. Diese Dachneigung gilt nicht für Dachgauben, Terrassendächer sowie Winter- und Sommergärten.

5.2 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.

5.3 Für bauliche Anlagen nach Satz 2, die eine Grundfläche < 30 m<sup>2</sup> (Flachdach) aufweisen, gilt diese örtliche Bauvorschrift nicht.

*Diese Bauvorschrift wird zur Sicherstellung und zum Erhalt der vorwiegend vorhandenen Baustruktur getroffen und trägt zu einem dem dörflichen Raum entsprechenden Ortsbild bei. Ergänzend dient sie dem Klima- und Naturschutz.*

## **6. Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachfenstern**

(gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Breite von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachfenstern darf in ihrer Länge nicht mehr als ½ der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen. Sie müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Die Abstände der Dachaufbauten untereinander sollen mindestens 1,0 m betragen.

*Diese Bauvorschrift wird zur Sicherstellung und zum Erhalt der vorwiegend vorhandenen Baustruktur getroffen und trägt zu einem dem dörflichen Raum entsprechenden Ortsbild bei.*

## **7. Farbe/Material der Dacheindeckung** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Als Dacheindeckung der Neigungsdächer sind nur Dachpfannen aus Ton oder Betonstein mit roter bis rotbrauner und dunkler Farbgebung zulässig. Nach der Übersichtskarte zum Farbregister RAL 840 HR ist folgender Farbrahmen festgelegt.

Farbton rot, rotbraun: RAL Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012, 8015.

Farbton dunkel: RAL Nr. 6022, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 9005, 9017

Zwischentöne sind zulässig.

*Diese Bauvorschrift dient zur Erhaltung bzw. Ergänzung des gestalterischen Rahmens im Zuge der Bebauung der vorhandenen Baulücke. Durch die Einfügung in die vorhandene Gestaltungsstruktur wird das Ortsbild in diesem Bereich positiv ergänzt.*

**8. Farbe des Verblendmauerwerks** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Gebäude dürfen nur mit rotem bis rotbraunen Verblendmauerwerk errichtet werden. Nach der Übersichtskarte zum Farbbregister RAL 840 HR ist folgender Farbraumen festgelegt: RAL Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016.

*Diese Bauvorschrift dient zur Erhaltung bzw. Ergänzung des gestalterischen Rahmens im Zuge der Bebauung der vorhandenen Baulücke. Durch die Einfügung in die vorhandene Gestaltungsstruktur wird das Ortsbild in diesem Bereich positiv ergänzt.*

**1.6.10 Hinweise**

**a) 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 Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Papenburg ([bauverwaltung@papenburg.de](mailto:bauverwaltung@papenburg.de)) 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.

**b) Kampfmittelbeseitigung**

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

**c) Brandschutz**

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr gewährleistet. Im Einvernehmen mit der Stadt und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Stadt Papenburg

errichtet und unterhalten. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) sowie des Arbeitsblattes W 405 sind zu beachten und umzusetzen.

d) **Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen und Grünlandbereiche an. Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten. Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

Von der Landesstraße 62 (L62) und der Kreisstraße 106 (K106) gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

e) **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. Anwohner im Geltungsbereich müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

f) **Versorgungsleitungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

g) **Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen**

Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, dass diese gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeits-fähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

h) **Baumschutzsatzung**

Auf die Beachtung der Satzung der Stadt Papenburg über den Schutz des Baumbestandes vom 15.11.2008 wird hingewiesen.

i) **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

- Vermeidung (Brutvögel): Die erforderliche Baufeldräumung hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 31. Juli (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen. Zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen haben notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zu erfolgen, d.h. nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und 31. Juli. Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG hat die Fällung von Gehölzen nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und 30. September zu erfolgen. (Bauzeitenbeschränkungen).

Erfolgen die Baufeldräumung; Rückbau und Gehölzentfernung während der Brutzeit, hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) für potenziell brütende Vogelarten eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhaben- / Erweiterungsbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Ergeben sich vor und während der Erschließungsarbeiten Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten inkl. Entwicklungsstadien (Eier, Küken, Jung- u. Alttiere) und ihren Brut- und Lebensstätten (Bruthöhlen, Spalten, Nester, Hohlräume etc.), ist zwecks weiterer Vorgehensweise eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu suchen.

- Ausgleich (Brutvögel): Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Gehölzbrütern, je gefällttem Baum ab 30 cm Bruthöhendurchmesser sind zwei Höhlenbrüternistkästen (1 Kasten Star, Schlupflochdurchmesser 45 mm und ein Kasten Blaumeise / Sumpfmeise, Schlupflochdurchmesser 26 mm) in der Umgebung (ab etwa 50 m Abstand zum Baufeld in geeigneten Gehölzstrukturen) anzubringen. Es muss darauf geachtet werden, dass die Kästen den jeweiligen Bedürfnissen der Arten entsprechen. Die Lage der Nisthilfen ist mit der UNB abzustimmen.
- Vermeidung 1 (Fledermäuse): Die Baufeldräumung, hier insbesondere das Fällen von Gehölzen, hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 31. September (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen (Bauzeitenbeschränkung).

Wenige Tage vor Beginn der Arbeiten für die Baufeldvorbereitung und Vegetationsentfernung hat zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) für in Quartieren befindliche Individuen durch eine ökologische Baubegleitung oder fachkundigem Personal (Landespflege, Biologie Ornithologie, Naturschutzverband) eine Überprüfung von Baumhöhlen und Gebäudequartieren im Vorhabensbereich und der Erweiterung des BBP Nr. 276 mittels Steiger und Endoskopkamera zu erfolgen.

Ergeben sich vor und während der Erschließungsarbeiten Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten inkl. Entwicklungsstadien (Eier, Küken, Jung- u. Alttiere) und ihren Brut- und Lebensstätten (Bruthöhlen, Spalten,

Nester, Hohlräume etc.), ist zwecks weiterer Vorgehensweise eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu suchen.

- Vermeidung 2 (Fledermäuse): Reduzierung der Wege- und Außenbeleuchtung auf der den Jagdgebieten angrenzenden Vorhabenflächenanteile auf ein Minimum. Die (Straßen-)Beleuchtung und die Hausbeleuchtungen des zukünftigen Wohnbaugebietes sind 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 abzublenden, 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.
  - Wahrung eines ausreichenden Puffers zwischen Bebauung und den Jagdgebieten. Ca. 5 m sind ausreichend, da die Fledermäuse innerhalb von Vorhabenfläche und maßgeblich in der unmittelbaren Umgebung der Gehölze und Gräben erfasst wurden.
  - Sofern die erheblichen Beeinträchtigungen nicht vermieden bzw. vermindert werden können sind diese zu kompensieren, d.h. es darf nach Beendigung des Eingriffes keine erhebliche Beeinträchtigung der betrachteten Arten zurückbleiben (siehe auch folgender Absatz zu § 44 Abs 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust).
- Ausgleich 1 (Fledermäuse): Für den Verlust des Quartierpotenzials sind Kompensationsmaßnahmen möglichst in angrenzenden Flächen oder Flächen in naher Umgebung notwendig. Hierzu sollten Hecken und Baumreihen in der nahen Umgebung durch Lückenschließungen mit heimischen Baum- und Wildsträucherarten aufgewertet werden. Die Lage ist mit der UNB abzustimmen.
- Ausgleich 2 (Fledermäuse): Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren ist je gefällttem Baum ab 30 cm Brusthöhendurchmesser eine Fledermaushöhle (selbstreinigende Kleinfledermaushöhle aus Holzbeton) in der Umgebung (ab etwa 50 m Abstand zum Baufeld in geeigneten Gehölzstrukturen) anzubringen.

**j) Beteiligung des Landkreises Emsland – Fachbereich Straßenbau**

Bei Bauvorhaben, welche direkt zur Kreisstraße 106 erschlossen werden, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau, zu beteiligen.

**k) Bauliche Nutzung/Vorschriften**

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



Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Papenburg (Dechant-Schütte-Straße 22, 26871 Papenburg) eingesehen werden.

## **1.7 Flächenbilanz**

Die Flächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches	ca. 1,240 ha
------------------------------	--------------

davon

Fläche für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO	ca. 0,954 ha
---	--------------

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich sowie Rad- und Gehweg) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	ca. 0,134 ha
--	--------------

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB	ca. 0,050 ha
---	--------------

Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltegraben“ (RRG) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	ca. 0,057 ha
--	--------------

Grünfläche (öffentlich) mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	ca. 0,045 ha
--	--------------

## **1.8 Durchführung der Planung und Kosten**

Das Bauleitplanverfahren wird von der Stadt Papenburg durchgeführt.

Die Kosten für die Durchführung des Verfahrens wurden in den Haushalt eingestellt. Die Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen werden nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes kurzfristig ausgeführt.

## **1.9 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, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Aus den Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird.

## 1.10 Referenzliste der Quellen

### Literatur und Quellen

GEWOS (2017): Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Papenburg, Institut für Stadt, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg

LANDKREIS EMSLAND (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Emsland

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

STADT PAPENBURG (2024): Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Papenburg Stand 2023, Stadt Papenburg

### 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

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)

Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), Ausgabe Dezember 2006

Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (Gefahrstoffverordnung - **GefStoffV**) vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), aktuelle Fassung

### Hinweise auf Internet-Adressen

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

<http://nibis.lbeg.de>

Server des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft Küsten- und Natur-schutz (NLWKN)

[http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX\\_Umweltkarten/](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/)

Server des Bundesumweltministeriums (BMU)

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

[http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale\\_klimapolitik/doc/5698.php](http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale_klimapolitik/doc/5698.php)

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



## **Teil 2      Abwägung und Verfahren**

### **2.1            Verfahren**

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	15.09.2021
Ortsübliche Bekanntmachung	16.02.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis (einschl.)	21.02.2024 08.03.2024
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	19.02.2024
Auslegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	12.12.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	31.01.2025
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis (einschl.)	04.02.2025 07.03.2025
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	03.02.2025
Satzungsbeschluss durch den Rat	03.04.2025

### **2.2            Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen**

#### **2.2.1          Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit**

Die im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Anregungen/Hinweise und Einwendungen wurden entsprechend der Ausführungen im Abwägungsvorschlag (siehe Anlage) im Rahmen der Bearbeitung der Begründung eingearbeitet.

#### **2.2.2          Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden**

Die im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen/Hinweise und Einwendungen wurden entsprechend der Ausführungen im Abwägungsvorschlag (siehe Anlage) im Rahmen der Bearbeitung der Begründung eingearbeitet.

### **2.3            Abwägungsergebnis**

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Die Stadt Papenburg hat im Rahmen ihres Wohnraumversorgungskonzepts geeignete Flächen für den Neubau von Wohnungen in einem preisgünstigen Segment zur Verfügung zu stellen. Hierzu sollen bevorzugt Flächen im Rahmen der innerstädtischen Verdichtung genutzt werden. Die der Planung zugrundeliegende Fläche erfüllt die vorgenannten Kriterien. Der Rat der Stadt Papenburg hat die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander abzuwägen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld vorhanden.

Die Belange des Artenschutzes werden durch die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und der daraus resultierenden Festsetzung von Ausgleichs-/Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

Die vorhandenen Gehölzbestände und der Entwässerungsgraben sollen in ihrer Beschaffenheit und naturnahen Struktur soweit planerisch möglich erhalten werden.

## **2.4        Verfahrensvermerke**

Der Bebauungsplan Nr. 276 „Südlich Helmingstraße“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:  
Papenburg, 19.03.2025

gez. Stelzer

Die Entwurfsbegründung hat mit der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 276 „Südlich Helmingstraße“ in der Zeit vom 04.02.2025 bis (einschl.) 07.03.2025 öffentlich ausgelegen.

Stadt Papenburg, 11.03.2025

gez. Gattung                      L.S.

Die Begründung mit der Planzeichnung hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) des Bebauungsplans Nr. 276 „Südlich Helmingstraße“ zugrunde gelegen.

Stadt Papenburg, 07.04.2025

gez. Gattung                      L.S.