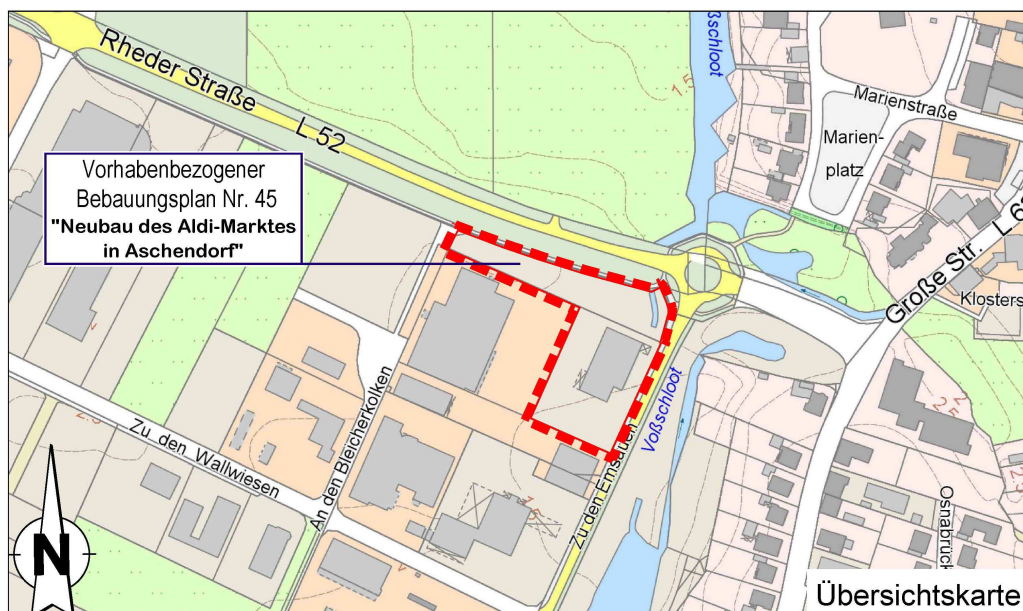


BAULEITPLANUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45 (gem. § 12 BauGB) **"Neubau des Aldi-Marktes in Aschendorf"**

– A B S C H R I F T –

Begründung mit Umweltbericht



Datum: 28.05.2018

Telefon: 04961/9443-0 Telefax: 04961/9443-50 mail@ing-buero-grote.de



Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

Telefon: 04961 82256 - Telefax: 04961 82234 -

E-mail: silvia.sandmann@papenburg.de

STADT PAPENBURG

Hauptkanal rechts 68/69 26871 Papenburg

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	<u>Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans.....</u>	<u>5</u>
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	5
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	6
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	7
1.5	Planung	9
1.5.1	Verkehrliche Erschließung	9
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	10
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung	10
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	10
1.5.3	Sonstige Erschließung	10
1.5.4	Versorgungsleitungen	11
1.5.5	Immissionsschutz	11
1.5.5.1	Gewerbliche Immissionen	11
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	11
1.5.7	Altlasten	11
1.5.8	Denkmalpflege	12
1.5.9	Natur und Landschaft	12
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise.....	13
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	13
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen	14
1.6.4	Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich bzw. Fußweg	14
1.6.5	Private Grünflächen überlagert mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung	14
1.6.6	Textliche Festsetzungen	15
1.6.7	Gestalterische Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften	16
1.6.8	Hinweise	16
1.7	Flächenbilanz	18
1.8	Durchführung der Planung und Kosten	18
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	18
Teil 2	<u>Umweltbericht</u>	<u>20</u>
2.1	Einleitung	20
2.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes	20
2.1.1.1	Angaben zum Standort	20
2.1.1.2	Art des Vorhabens und Festsetzungen	20
2.1.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	21
2.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	21
2.1.2.1	Fachgesetze	21
2.1.2.2	Fachplanungen	21

2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
2.2.1	Beschreibung und Bewertung (Ziff. 2a der Anlage zum BauGB) mit Angaben über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Ziff. 2c der Anlage zum BauGB)	22
2.2.1.1	Schutzgut Mensch	22
2.2.1.1.1	Immissionen Landwirtschaft	22
2.2.1.1.2	Immissionen aus dem Straßenverkehr	23
2.2.1.1.3	Immissionen Gewerbe	23
2.2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung	23
2.2.1.3	Schutzgut Boden	26
2.2.1.4	Schutzgut Wasser	28
2.2.1.4.1	Grundwasser	28
2.2.1.4.2	Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser	29
2.2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	29
2.2.1.6	Schutzgut Landschaft	30
2.2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	31
2.2.2	FFH- Gebiete, EU- Vogelschutzgebiete	32
2.2.3	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	32
2.2.3.1	Emissionen	32
2.2.3.2	Abfallbeseitigung	32
2.2.3.3	Abwasserbeseitigung	32
2.2.4	Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie	32
2.2.5	Landschaftspläne und sonstige Fachpläne	32
2.2.6	Gebiete mit festgelegten Immissionsgrenzwerten für die Luftqualität ..	32
2.2.7	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	33
2.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	33
2.2.9	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	34
2.2.10	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	35
2.2.10.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	35
2.2.10.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	35
2.2.11	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	35
2.3	Zusätzliche Angaben	35
2.3.1	Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	35
2.3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	36
2.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	36
Teil 3	Abwägung und Verfahren	38
3.1	Verfahren	38
3.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	38
3.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	38
3.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden	38
3.3	Abwägungsergebnis	38
3.4	Verfahrensvermerke	41
3.5	Anlagen	
	Anlage A: Vorhaben- und Erschließungsplan	
	Anlage B: Biotoptypenkarte	
	Anlage C: Verträglichkeitsuntersuchung zur Raumordnung	
	Anlage D: Gewerbelärmgutachten	

- Anlage E: Abwägung aus dem Verfahren nach § 3 (1) und 4 (1)
BauGB
- Anlage F: Abwägung aus dem Verfahren nach § 3 (2) und 4 (2)
BauGB

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum Luftbild (ohne Maßstab) (Quelle: Google Maps ©2017).....	6
Abbildung 2: Lage im Raum Luftbild (ohne Maßstab) (Quelle: Google Maps ©2017).....	20
Abbildung 3: Schutzgut Boden	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung	25
Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung ohne Ausgleichsmaßnahmen.....	33
Tabelle 3: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet	34

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und 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).

Der Planungsbedarf für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 ergibt sich aus den Neubau- und Erweiterungsabsichten des im Plangebiet befindlichen Lebensmittel-Discount-Marktes.

Vorhabenträger für die vorgenannten Planungen ist die BGB Grundstücks-gesellschaft Hertel GmbH & Co. KG, vertreten durch die Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG. Der Vorhabenträger ist bzw. wird Eigentümer der für die Umsetzung der Planungen erforderlichen Flächen. Entsprechende Regelungen sind in dem vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag enthalten.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungsabsichten des Vorhabenträgers.

Die Planungen umfassen den Abriss des vorhandenen Marktes mit anschließender Errichtung eines neuen eingeschossigen Gebäudes, mit einer Erweiterung des Baukörpers auf eine nördlich angrenzende städtische Fläche. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine im Ursprungsplan, BPlan Nr. 13 „An der Rheder Straße“, festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Parkanlage und Schutzgrün–. Es ist geplant die Verkaufsfläche auf ca. 1.200 m² zu vergrößern und den Außenbereich mit den Parkplätzen entsprechend umzugestalten.

Die Konzeption der Planungen kann dem als Anlage A beigefügten „Vorhaben- und Erschließungsplan“ entnommen werden.

Da es sich um ein Einzelhandelsprojekt mit über 800 m² Verkaufsfläche handelt, ist die Festsetzung einer Plangebietsfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Lebensmittel-Discountmarkt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 „An der Rheder Straße“ der Stadt Papenburg ist das Vorhabengebiet als Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Parkanlage und Schutzgrün gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzt.

Entwicklungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die baurechtlichen Grundlagen für den Neubau und Betrieb des Verbrauchermarktes zu schaffen, welche die Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauantrages sind.

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Überplanung einer Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 „An der Rheder Straße“ erfolgt durch das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45.

Ein Teilbereich des Plangebietes ist durch den Verbrauchermarkt mit den zugehörigen Außenanlagen überbaut. Die Erweiterungsflächen auf den Flurstücken 46/4 und 22/9 stellen sich zurzeit als Grünflächen mit Strauchbewuchs und einer Baumreihe dar (s. Abb.1).

Der Änderungsbereich ist von der folgenden Nutzungsstruktur umgeben:

- nördlich des Plangebietes
 - Landesstraße 52 (Rheder Straße)
- westlich des Plangebietes
 - Gewerbegebiet, COMBI-Markt (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 13 „An der Rheder Straße“)
- südlich des Plangebietes
 - Gewerbegebiet, Bäcker/Kik-Markt (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 13 „An der Rheder Straße“)
- östlich des Plangebietes
 - Landesstraße 52 (Zu den Emsauen)

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Das derzeit gültige Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen stammt aus dem Jahr 2008.

Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 6 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert. 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.

Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg als gewerbliche Bauflächen „G“ dargestellt. Aus diesem Grund ist es erforderlich den Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg in Form der 107. Änderung im Parallelverfahren zu ändern. Aufgrund der spezifischen Nutzung

im Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung –Einzelhandel gemäß § 1 Abs. Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Durch den Umbau und die Vergrößerung der Verkaufsfläche wird die städtebauliche Entwicklung der Stadt Papenburg in diesem Bereich nicht beeinträchtigt. Die im Zusammenhang mit den vorgenannten Planungen zu berücksichtigenden Belange werden in das vorliegende Bauleitplanverfahren eingestellt.

Der Ursprungsplan wird durch die Änderung optimiert, um den Entwicklungsabsichten der Stadt Papenburg gerecht zu werden.

Bei dem Nutzungskonzept „Einzelhandel“ handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO für das gem. der Raumordnungsverordnung (RoV) zum Raumordnungsgesetz eine raumordnerische Beurteilung erforderlich ist.

Die raumordnerische Beurteilung durch den LK Emsland liegt mit Datum vom 16.08.2017 vor.

Die Beurteilung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Stadt Papenburg ist im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) 2017 und dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland 2010 (RROP) als Mittelzentrum ausgewiesen und hat damit die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs und Dienstleistungen und Güter nicht nur des höheren, besonderen, sondern auch des spezialisierten höheren Bedarfs bereitzustellen.

Nach raumordnerischer Prüfung sowie nach Auswertung der vorgelegten gutachterlichen Ausführungen und der eingegangenen Stellungnahmen stelle ich fest, dass die Erweiterung eines Aldi-Marktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² der Stärkung der wohnortbezogenen Nahversorgung dient und raumordnerisch zulässig ist, sofern sichergestellt wird, dass auf mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs-/ Genussmittel- und Drogeriewaren) angeboten werden. So ist davon auszugehen, dass das Vorhaben der wohnortbezogenen Nahversorgung dient und ausgeglichene Versorgungsstrukturen benachbarter Gemeinden sowie die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte nicht wesentlich beeinträchtigt werden oder schädliche raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind.

Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass diese raumordnerische Beurteilung keine andere fachliche –insbesondere städtebauliche Beurteilung einschließt. Der Stadt Papenburg wird jedoch empfohlen, die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten zu nutzen und eine Überplanung des Standortes als Sondergebiet vorzunehmen.“

Die Stadt Papenburg und der Vorhabenträger kommen den Vorgaben des LK Emsland dahingehend nach, dass für den Bereich des ALDI-Marktes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel Discountmarkt“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt wurde.

Die verbindliche Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche mit der Konkretisierung, dass auf mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- / Genussmittel- und Drogeriewaren) angeboten werden müssen, erfolgt als textliche Festsetzung und wird in den Durchführungsvertrag der zwischen der Stadt Papenburg und dem Vorhabenträger geschlossen wird aufgenommen.

Durch die Verpflichtung des Vorhabenträgers das Vorhaben nach den Vorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan durchzuführen, wird gewährleistet, dass sich das Bebauungsplangebiet an die umliegende Bebauung anpasst und die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich positiv beeinflusst wird.

Das Verträglichkeitsgutachten zu dem Erweiterungsvorhaben für den Aldi-Lebensmitteldiscounter kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben nicht als Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP Niedersachsen einzustufen ist. Des Weiteren kommt es zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweist. Detaillierte Aussagen können dem Gutachten entnommen werden (vgl. Anlage C).

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt aus östlicher Richtung über die Straße „An den Emsauen“ und wird durch die Discountmarktbesucher genutzt.

Mit der Markterweiterung ist keine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Landesstraße 52 verbunden.

Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und den Vorgaben der Stadt Papenburg. In der Anlage A „Vorhaben- und Erschließungsplan“ sind die verkehrliche Erschließung und die Anordnung der Parkplätze dargestellt.

Zusätzlich wurden öffentliche fußläufige Zuwegungen, im Bereich der festgesetzten Pflanzflächen, zum Anschluss an den parallel zur Rheder Straße (L 52) verlaufenden Radweg im nördlichen Plangebietsabschnitt aufgenommen.

Die im § 24 Abs. 1 und 2 NStrG vorgeschriebene „Bauverbots- und Baubeschränkungszone“ wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Die Baugrenzen wurden in Abstimmung mit den in der o.g. Vorschrift festgelegten Abständen zur Landesstraße 52 (Rheder Straße, Zu den Emsauen) festgesetzt.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des Oberflächenwassers von den Dach- und Verkehrsflächen aus dem Vorhabengebiet erfolgt wie bisher über einen Anschluss an den vorhandenen städtischen Regenwasserkanal.

Durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche ist es erforderlich das Oberflächenwasser im Vorhabengebiet zurückzuhalten und anschließend entsprechend den Vorgaben der Stadt Papenburg gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal abzuleiten.

Für das Vorhaben besteht ein Entwässerungskonzept, das dem Landkreis Emsland vorgestellt wurde.

Spezifische Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Papenburg und dem Vorhabenträger.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Der Änderungsbereich ist an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Stadt Papenburg angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt.

Die Kosten für die Beseitigung des Abwassers werden vom Vorhabenträger getragen und werden entsprechend der Abwassersatzung der Stadt Papenburg dem Vorhabenträger in Rechnung gestellt.

Durch die Umbaumaßnahmen kommt es zu internen Änderungen der Leitungstrassen, bauliche Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum sind voraussichtlich nicht erforderlich.

1.5.3 Sonstige Erschließung

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

Die baulichen Maßnahmen werden so geplant, dass Müllfahrzeuge die Abfallsammelstellen anfahren können.

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

Der Geltungsbereich ist 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 ist durch den Wasserverband "Hümmling" sichergestellt.

Die Erschließungsträger werden rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für den Umbau der Ver- und Entsorgungsanlagen.

1.5.4 Versorgungsleitungen

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen Leitungen. Hierbei handelt es sich unter anderem um eine Druckrohrleitung PVC DN 125 (nachrichtliche Übernahme). Entlang des westlichen Geltungsbereiches verläuft ein Regenwasserkanal DN 250.

Vorhandene Leitungstrassen im öffentlichen Verkehrsraum sind bei den Baumaßnahmen zu beachten. Der Vorhabenträger wird sich rechtzeitig Bestandspläne bei den zuständigen Versorgungsunternehmen besorgen und die weiteren Maßnahmen abstimmen.

1.5.5 Immissionsschutz

1.5.5.1 Gewerbliche Immissionen

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes befinden sich auch Wohngebäude.

Durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel Discountmarkt“ entstehen Lärmemissionen.

Zur Bewertung der Lärmimmissionen hat das Büro für Lärmschutz aus Papenburg das Lärmschutzgutachten zum Neubau eines Aldi-Marktes an der Straße „Zu den Emsauen“ in 26871 Aschendorf (Stand: 17.09.2017) erstellt (siehe Anlage D). Das Lärmschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft durch die Nutzung des Aldi-Marktes an Werktagen und auch bei Anlieferung an Sonntagen sowie bei Anlieferungen während der Nachtstunden eingehalten werden.

Die im Lärmschutzgutachten aufgeführten Annahmen unter Pkt. 5.1 bis 5.5 werden beachtet.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Plangebietsflächen bzw. wird die für die Umsetzung der Bauleitplanung erforderlichen Flächen bis zum Satzungsbeschluss erwerben. Entsprechende Regelungen sind in dem vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag enthalten. Somit sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen zur Umsetzung der Planungen erforderlich.

1.5.7 Altlasten

Altablagerungen im Planbereich bzw. in der näheren Umgebung, die eine Bebauung verhindern bzw. beeinflussen, sind der Stadt Papenburg nicht bekannt.

1.5.8 Denkmalpflege

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde im Plangebiet, die eine Bebauung des Plangebietes einschränken oder verhindern, sind der Stadt Papenburg nicht bekannt.

1.5.9 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.

Wie bereits unter Ziff. 1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel dargelegt, ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) an der vorgesehenen Stelle erforderlich und sinnvoll.

Es wird eine im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte gewerbliche Baufläche und geringfügig eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Schutzgrün festgesetzte Fläche mit einem Sonstigen Sondergebiet, einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie mit Regenrückhaltebecken überplant.

Unter Berücksichtigung des Vorhergesagten gelangt die Stadt Papenburg zu der Überzeugung, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht so schwerwiegend ist, als dass hier auf die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) verzichtet werden müsste. Im vorliegenden Fall ist die künftige Nutzung nicht ohne einen Eingriff in Natur und Landschaft zu verwirklichen, sodass es sich hier um einen unvermeidbaren Eingriff handelt.

Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wird verzichtet, da dessen Inhalte in den Umweltbericht (Teil II zu dieser Begründung) aufgenommen wurden.

Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG vorrangig auszugleichen. In der Bauleitplanung ist auch hierüber gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Durch den Bebauungsplan ergeben sich zusätzliche erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Nähere Einzelheiten sind dem Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) zu entnehmen. Die darin vorgenommene Bilanzierung kommt zum Ergebnis, dass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Von der Stadt Papenburg werden die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Discountmarkt an dieser Stelle höher eingestuft, als die Belange des Naturschutzes und der Erhalt der Bodenfunktionen. Zu dem handelt es sich bereits um einen durch eine gewerbliche Nutzung vorbelasteten Bereich mit einer entsprechend hohen bestehenden Versiegelung.

Das in der Eingriffsbilanzierung (s. Umweltbericht) ermittelte Kompensationsdefizit von 6.007 Werteinheiten kann dem Ökokonto der Stadt Papenburg entnommen werden. Mit Stand vom 13.09.2017 sind darin noch 106.608 Werteinheiten verfügbar. Für das Vorhaben wird dem Vorhabenträger diese Möglichkeit eröffnet, da er zukünftig die Pflege für die gesamte Grünfläche, d.h. auch für den im städtischen Eigentum verbleibenden Bereich übernimmt. Eine entsprechende Vereinbarung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

In Bezug auf den speziellen Artenschutz werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt, wenn die im Zuge der Bewertung des Artenschutzes (vgl. S. 25, Teil II zu dieser Begründung) aufgeführten Maßnahmen eingehalten werden.

Bei allen Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

Eine Berücksichtigung des § 19 BNatSchG ist nicht erforderlich, da keine Arten, die in Anhang II der FFH-RL aufgeführt sind sowie keine natürlichen Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet vorkommen. Alle weiteren Arten und Lebensräume gemäß § 19 Abs. 2 BNatSchG sind bereits hinreichend im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung nach § 44 BNatSchG abgeprüft worden.

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:

- Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs.3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Discounter; großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumplanung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten, wurde entsprechend den Festsetzungen in den vorh. Sondergebieten

für den großflächigen Einzelhandel bzw. in Anlehnung an die Festsetzungen im benachbarten Gewerbegebiet die Grundflächenzahl mit 0,8 und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit II, gemäß den aktuellen Planungen, festgesetzt.

Mit den vorgenannten Festsetzungen kann das im V+E Plan dargestellte Projekt verwirklicht werden, und es wird eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Die Bauweisen und Baugrenzen wurden so gewählt, dass dem Vorhabenträger die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ermöglicht wird. Geringe Verschiebungen wären möglich, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und dieses im Einvernehmen mit der Stadt geschieht.

1.6.4 Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich bzw. Fußweg

Diese Festsetzung wird getroffen, um die fußläufige Anbindung aus dem Ortsteil Aschendorf zu gewährleisten.

1.6.5 Private Grünflächen überlagert mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung

Im nördlichen Geltungsbereich ist im Ursprungsbebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Einen Teil dieser Grünanlage benötigt der Vorhabenträger für die Erweiterung des Einzelhandelsmarktes. Anderweitige Möglichkeiten für die Erweiterung an Ort und Stelle sind nicht gegeben. Des Weiteren wird innerhalb der Grünfläche ein Regenrückhaltebecken eingeplant, um ein gedrosseltes Ableiten des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die für die Erweiterung und das Regenrückhaltebecken erforderliche Fläche wird vom Vorhabenträger erworben. Die restliche Grünfläche verbleibt im Eigentum der Stadt, wird aber trotzdem in den Geltungsbereich aufgenommen, da der Vorhabenträger auch hier eine Neugestaltung der Grünfläche und die Pflege übernehmen wird. Entsprechende Vereinbarungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

1.6.6 Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet (gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet sind nur Gebäude und Einrichtungen zur Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m² und einer Mindestbelegung von 90 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortiment zulässig.

Die Festsetzung erfolgt zur Sicherstellung der wohnortbezogenen Nahversorgung, welche gemäß dem RROP 2010 i.V.m. dem LROP 2017 in Mittelzentren bereitgestellt werden darf.

2. Nahversorgungsrelevante Sortimente (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gelten die in der „Papenburger Sortimentsliste“ aufgeführten nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Folgende Sortimente sind im Plangebiet zulässig:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Drogerieartikel / Parfümerieartikel (inkl. Apotheken)
- Schnittblumen
- Kioskbedarf / Zeitschriften

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:

Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (Baufeldfreimachung für Stellflächen, Wegeneu- und -ausbau insbesondere auf landwirtschaftlichen Flächen sowie an Wegerändern und Gräben) erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.

Dies gilt nicht, wenn während der Brutzeit die Möglichkeit besteht, vor Baubeginn die Bauflächen auf Brutvorkommen hin zu überprüfen und dabei keine Brutvorkommen ermittelt werden. Dann kann mit Baumaßnahmen begonnen werden.

Nach der Herrichtung der Bauflächen bis zum eigentlichen Baubeginn muss sichergestellt werden, dass keine Besiedlung der Flächen stattfinden kann. Dies ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.

Vermeidungsmaßnahme V3: Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen gehölzbewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend werden die Gehölze nur dann geschlagen, wenn es bautechnisch zwingend erforderlich ist.

1.6.7 Gestalterische Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften

1. Oberflächenentwässerung im Sondergebiet (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen auf der Sondergebietsfläche muss auf dem Grundstück zurückgehalten und kann dann gedrosselt in den öffentlichen RW-Kanal abgeleitet werden.

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

Durch diese Festsetzung wird der Einfluss auf den Grundwasserhaushalt und die örtlichen Oberflächengewässer minimiert.

1.6.8 Hinweise

a) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

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) Auflagen und Hinweise der Straßenbauverwaltung L 52 (Rheder Straße)

- „Innerhalb der 20 m – Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.“

- Zu der Baubeschränkungszone (§ 24 (2) NStrG) ist folgender textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:
„Im Abstand von 20 m – 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Landesstraße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden“.
- Es ist sicherzustellen, dass aus dem Plangebiet durch die Anordnung von Stellplatzanlagen o.ä. keine störenden Einflüsse (z.B. Blendwirkungen durch Scheinwerfer) entstehen können, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße vorzusehen.
- Von der Landesstraße 52 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

c) Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit dem Wirksamwerden des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 „Neubau des Aldi-Marktes in Aschendorf“, treten für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 "An der Rheder Straße" außer Kraft.

d) Kampfmittelbeseitigung

Gemäß einer Luftbilddauswertung durch die LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 14.06.2017 liegen keine Erkenntnisse über eine Bombardierung innerhalb des Plangebietes vor. Die Fläche wurde teilweise nach dem damaligen Stand der Technik durch Sondierung bereinigt.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

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.

f) Bauliche Nutzung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

g) Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Papenburg, Bauamt Vorraum zu den Zimmern 204 und 205, eingesehen werden.

h) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt.

Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen bauleitplanerischen Festsetzungen.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

1.7 Flächenbilanz

Die Flächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches	ca.	0,722 ha
------------------------------	-----	----------

davon

Sondergebiet, Discountmarkt	ca.	0,561 ha
-----------------------------	-----	----------

Flächen für Erhalt der Grünstrukturen und für Bepflanzungen	ca.	0,149 ha
----------------------------------------------------------------	-----	----------

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca	0,012 ha
--------------------------------------------	----	----------

1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Stadt Papenburg in Abstimmung mit dem Vorhabenträger durchgeführt.

Die Kosten für die Durchführung des Verfahrens trägt der Vorhabenträger. Die für die Erschließung des Plangebietes (Straßenbau, RW/SW- Kanal, Beleuchtung, Anpflanzungen etc.) erforderlichen Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Die Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen werden nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes kurzfristig ausgeführt. Die notwendigen Mittel hierzu sind beim Vorhabenträger vorhanden.

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.

Teil 2 Umweltbericht

2.1 Einleitung

2.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes

2.1.1.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 liegt im Stadtteil Aschendorf der Stadt Papenburg südlich der „Rheder Straße“ (Landesstraße 52).



Abbildung 2: Lage im Raum Luftbild (ohne Maßstab) (Quelle: Google Maps ©2017)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 7/16, 22/9 und 46/14.

2.1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung beinhaltet dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- ❖ Flächen für ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel Discountmarkt“ (SO)
- ❖ Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- ❖ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg)

2.1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des gesamten Planbereiches beträgt ca. 7.218 m². Der Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 1.155 m² ((4.484 m² + 120 m²) - 3449 m²). Es handelt sich hierbei um den Erweiterungsanteil für das Sonstige Sondergebiet sowie um kleinflächige Verkehrsflächen für die fußläufige Anbindung.

2.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

2.1.2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

2.1.2.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Angaben zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sind dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010) zu entnehmen (vgl. Teil I (Begründung), 1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben).

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan enthält für den Planbereich keine besonderen Festlegungen (vgl. auch Kapitel 1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben).

Flächennutzungsplan (FNP)

Angaben zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan können dem Teil I, Begründung, Kapitel 1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben entnommen werden.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1 Beschreibung und Bewertung (Ziff. 2a der Anlage zum BauGB) mit Angaben über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Ziff. 2c der Anlage zum BauGB)

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

2.2.1.1 Schutzgut Mensch

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

2.2.1.1.1 Immissionen Landwirtschaft

Beschreibung und Bewertung

Geruchsimmissionen Tierhaltung

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine größeren landwirtschaftlichen Betriebe (hier insbesondere größere Tierhaltungsbetriebe). Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet können Beeinträchtigungen aus der Tierhaltung ausgeschlossen werden. Die Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe werden durch diese Planung nicht zusätzlich eingeschränkt, da vorhandene Bauflächen näher an die landwirtschaftlichen Betriebe heranreichen als das Plangebiet.

Geruchsimmissionen Gülleausbringung

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (Düngeverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung zumutbar und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen sind im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht erforderlich.

2.2.1.1.2 Immissionen aus dem Straßenverkehr**Beschreibung und Bewertung**

Das Plangebiet liegt südlich der Landesstraße 52 (Rheder Straße) und westlich der Landesstraße 52 (Zu den Emsauen). In Bezug auf die nördlich liegende Landesstraße 52 (Rheder Straße) befindet sich der Geltungsbereich außerhalb der Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG). In Bezug auf die östlich liegende Landesstraße 52 (Zu den Emsauen) liegt das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz. Gemäß § 18 Abs. 1 NStrG ist die Stadt Papenburg innerhalb der Ortsdurchfahrt für die Sondernutzung zuständig.

Von der Landesstraße 52 können Emissionen ausgehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen sind im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht erforderlich.

2.2.1.1.3 Immissionen Gewerbe**Beschreibung und Bewertung**

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes befinden sich auch Wohngebäude.

Zur Bewertung der Lärmimmissionen hat das Büro für Lärmschutz aus Papenburg das Lärmschutzgutachten zum Neubau eines Aldi-Marktes an der Straße „Zu den Emsauen“ in 26871 Aschendorf (Stand: 17.09.2017) erstellt. Das Lärmschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft durch die Nutzung des Aldi-Marktes an Werktagen und auch bei Anlieferung an Sonntagen sowie bei Anlieferungen während der Nachtstunden eingehalten werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die im Lärmschutzgutachten aufgeführten Annahmen unter Pkt. 5.1 bis 5.5 sind einzuhalten.

2.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung**Beschreibung und Bewertung Eingriffsregelung**

Das Plangebiet ist Teil eines Gewerbegebietes der Stadt Papenburg im Ortsteil Aschendorf. Es wird im Norden durch die „Rheder Straße“ (L 52) und im Osten durch die Straße „Zu den Emsauen“ (L 52) begrenzt. Östlich der Straße verläuft der sogenannte „Voßschloot“ mit seinen vielfältigen Grünstrukturen. Im Süden des Plangebietes grenzen weitere Gewerbeflächen an. Im Westen erstrecken sich ebenfalls Gewerbeflächen, wobei in diesem Bereich noch größere, nicht versiegelte Flächen zu erkennen sind. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Gehölzstruktur mit einer durchschnittlichen Breite von 21 m. Sie ist 2.907 m² groß und wird in der Biotoptypenkartierung als Siedlungsgehölz aus überwiegend

einheimischen Baumarten (HSE) dargestellt. Im Ursprungsbebauungsplan wurde sie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Schutzgrün bzw. Anpflanzen mit standortgerechten Gehölzen festgesetzt.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN 2016) wurden die einzelnen Biotoptypen bestimmt und nach dem niedersächsischen Städtetagmodell bewertet. Zudem wurden greifbare Informationsquellen hinzugezogen. Vegetationskundliche Detailkartierungen wurden nicht durchgeführt. Es wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung durchgeführt. Die Vorhabensplanung führt vornehmlich zum Verlust von anthropogen stark beeinflussten Flächen. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Grünflächen in absehbarem Zeitraum entstehen werden.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für das Untersuchungsgebiet die in der Eingriffsbilanzierung unter „Ist-Bestand“ aufgeführten Biotoptypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag-Modell (Stand 2013) ermittelt. Unter „Soll-Bestand“ werden die sich aufgrund der Festsetzungen ergebenden ökologischen Gegebenheiten bewertet. Dabei wird mit einer Versiegelung von ca. 80 % für das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Fläche von ca. 1.200 m² gerechnet. Dies ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 für das SO. Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird von einer 100 %igen Versiegelung ausgegangen.

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung

Ist - Bestand			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Bewertung/m²	Flächenwert (WE)
Im B-Plan Nr. 13 festgesetzte Flächen: eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) gemäss § 8 Abs. 4 BauNVO sind in diesem überbaubaren Bereich nur Gewerbebetriebe unterzubringen, die auch in einem Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Ziff 4 BauNVO zulässig sind in der Biotoptypenkarte als Gewerbegebiet (OGG) dargestellt 80 % versiegelt	3.449	0	0
eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) gemäss § 8 Abs. 4 BauNVO sind in diesem überbaubaren Bereich nur Gewerbebetriebe unterzubringen, die auch in einem Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Ziff 4 BauNVO zulässig sind in der Biotoptypenkarte als Gewerbegebiet (OGG) dargestellt 20 % unversiegelt	862	1	862
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Schutzgrün festgesetzt / Anzupflanzen mit standortgerechten Gehölzen in der Biotoptypenkartierung als Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) dargestellt	2.907	3	8.721
Summe	7.218	Summe	9.583
Soll - Bestand			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Bewertung/m²	Flächenwert (WE)
sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Discountmarkt 80 % versiegelt	4.484	0	0
sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Discountmarkt 20 % unversiegelt	1.121	1	1.121
Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich bzw. Fußweg	120	0	0
private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG), nach dem nds. Städtetagmodell mit dem Wertfaktor 3 bewertet wird aufgrund von technischen Anlagen innerhalb der festgesetzten Fläche abgewertet um einen Wertfaktor abgewertet	962	2	1.924
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses innerhalb der privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	531	1	531
Summe	7.218	Summe	3.576
Kompensationsdefizit			6.007

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 9.583 Werteinheiten (WE) und des Planungswertes von 3.576 WE geht ein Kompensationsdefizit von 6.007 WE hervor.

Maßnahmen Eingriffsregelung

Das Kompensationsdefizit wird innerhalb des Ökokontos der Stadt Papenburg beglichen. Mit Stand vom 13.09.2017 sind darin 106.608 Werteinheiten verfügbar.

Beschreibung und Bewertung Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange bedürfen keiner gesonderten Betrachtung, da das Plangebiet im Süden und Westen unmittelbar an vorhandene Gewerbeflächen grenzt. Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird für nicht zwingend erforderlich erachtet. Es wird herausgestellt, dass es zu keinen erheblichen Einwirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse kommt, wenn die folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden. Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden ebenfalls nicht erfüllt.

Maßnahmen Artenschutz:

Für den Artenschutz sollten folgende Maßnahmen vorgenommen werden:

Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (Baufeldfreimachung für Stellflächen, Wegeneu- und -ausbau insbesondere auf landwirtschaftlichen Flächen sowie an Wegerändern und Gräben) erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.

Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.

Vermeidungsmaßnahme V3: Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen gehölzbewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend werden die Gehölze nur dann geschlagen, wenn es bautechnisch zwingend erforderlich ist.

2.2.1.3 Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung

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

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

NIBIS®Kartenserver

copyright @ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie



Karteninhalt: Bodenübersichtskarte (BUEK50) 1 : 50 000

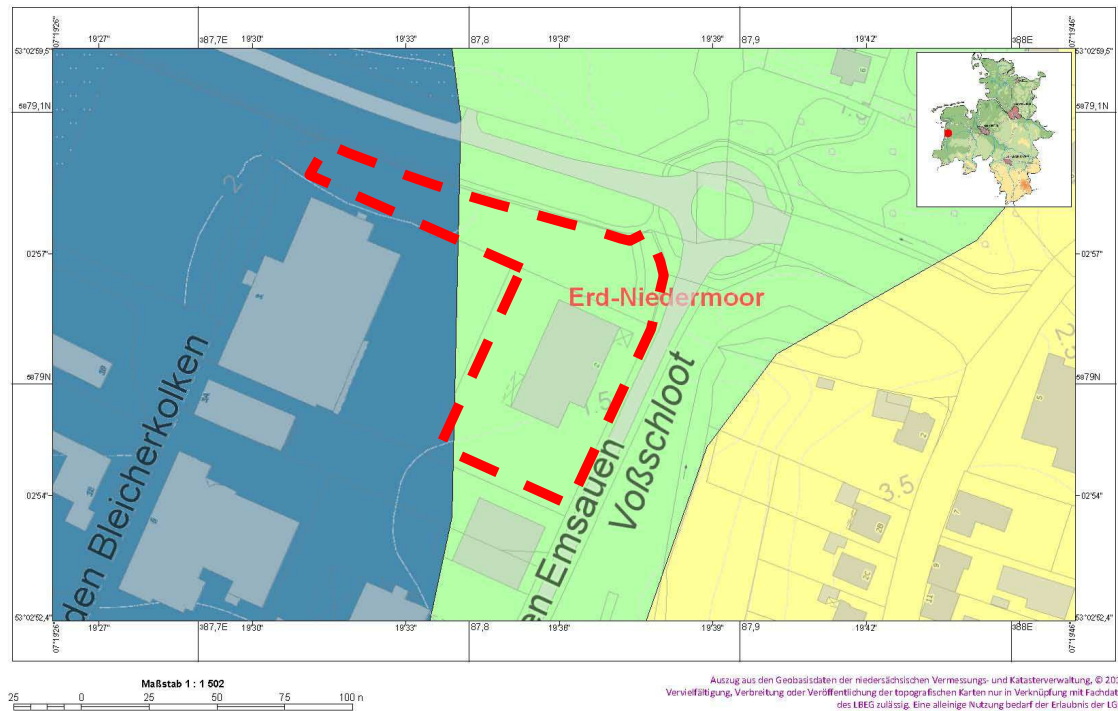


Abbildung 3: Schutzgut Boden

Im Plangebiet kommt überwiegend der Bodentyp Erd-Niedermoor vor. Erd- und Mulmmoore sind durch Prozesse geprägt, die bei der Entwässerung von Mooren einsetzen. Der Boden setzt sich, schrumpft und die organische Substanz wird humifiziert. Hierdurch unterscheiden sie sich von den naturnahen Mooren.

Suchräume für schutzwürdige Böden werden lt. Datenserver nicht dargestellt.

Die Vorbelastungen der Böden des Planbereiches resultieren aus der gewerblichen Nutzung mit großflächigen Parkplätzen und Verkaufsflächen. Die direkten Belastungen durch das vorhandene Gewerbegebiet sind durch die Verdichtung der Bodenstruktur bedingt.

Durch die Überplanung mit einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m² wird ein Teilbereich einer im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Schutzgrün bzw. Anpflanzen mit standortgerechten Gehölzen teilweise und teilweise und langfristig versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen, der Standort und die Bodenfruchtbarkeit gehen verloren.

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die intensive gewerbliche Nutzung liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von

Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird durch diesen Bebauungsplan ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Plangebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Mit den Versiegelungen, die durch die Vorhabenplanung hervorgerufen werden, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbunden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen (vgl. Kapitel 2.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung) reagiert werden.

2.2.1.4 Schutzgut Wasser

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

2.2.1.4.1 Grundwasser

Beschreibung und Bewertung

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

Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung:	gering
Lage der Grundwasseroberfläche:	> 1 m bis 5 m
Grundwasserneubildung:	101 - 150 mm/a

Laut der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen im Maßstab 1:200.000 „Grundwasser -Grundlagen-“ wird die Gefährdung des Grundwassers mit hoch eingestuft.

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als weniger erheblich einzustufen. Dies beruht auch auf den vorhandenen hohen Versiegelungsanteilen durch das Gewerbegebiet. Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist.

Die Grundwassersituation im Plangebiet ist bereits aufgrund der intensiven Nutzung und der damit verbundenen hohen Versiegelung beeinträchtigt. Die kleinflächige, zusätzliche Versiegelung der Bau- und Verkehrsflächen führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Wegen des engen Sachzusammenhanges wird auf die folgenden Ausführungen zum Oberflächenwasser verwiesen.

2.2.1.4.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser

Beschreibung und Bewertung

Nördlich außerhalb des Geltungsbereiches verläuft entlang der Landesstraße 52 ein Entwässerungsgraben. Weitere Oberflächengewässer sind unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

Durch die zusätzlich versiegelten Flächen verringert sich bei gleichem Anfall von Oberflächenwasser die bisherige Versickerungsfläche. Da das Oberflächenwasser nicht schnell genug versickern kann, erhöht sich im Umkehrschluss der Oberflächenwasserabfluss und verschärft die Abflussverhältnisse. Eine ungedrosselte Ableitung dieses zusätzlichen Oberflächenwassers in die Vorflut ist nicht zulässig. Da im Bebauungsplan auch teilweise ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m² festgesetzt wird, muss desweiteren mit einer möglichen erhöhten Verschmutzung des Oberflächenwassers gerechnet werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet sollte gegebenenfalls vorbehandelt und über eine Regenwasserkanalisation in ausreichend dimensionierten Regenrückhalträume zurückgehalten werden, um danach gedrosselt in die nächste Vorflut eingeleitet zu werden. Eine Verschärfung des natürlichen Zuflusses in den Vorfluter ist dabei zu vermeiden.

Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des zuständigen Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen. Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.

Auf die Wirkungen durch die Bodenversiegelung auf das Grund- und Oberflächenwasser soll mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen (vgl. Kapitel 2.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung) reagiert werden.

2.2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung und Bewertung

Nach der Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen, Bodenkundliche Standortkarte im Maßstab 1:200.000, Blatt Oldenburg liegt der Geltungsbereich innerhalb der Talauen und Moore. Klimatisch gesehen, ist abweichend von den umliegenden Klimaregionen, dieser Bereich stark von Grund- und Oberflächenwasser beeinflusst, insbesondere Nebelbildung und Spätfrostgefährdung in Abhängigkeit von Entwässerung und Luftbewegung. Die Vegetationszeit wird mit mittel bis lang (Ø 210 – 230 Tage/Jahr).

Das lokalklimatische Verhältnis der Planfläche ist weitgehend durch gewerbliche Nutzung bestimmt. Die angrenzende Bebauung (Wohnen / Gewerbe) besitzt einen hohen Versiegelungsanteil. Dieses ist bereits als Vorbelastung zu sehen.

Die Luftverhältnisse des Plangebietes sind durch die günstigen meteorologischen Bedingungen und durch den Grad der Industrialisierung als geringfügig belastet zu beschreiben. Es sind keine Gewerbebetriebe bekannt, die eine erhebliche Schadstoffbelastung der Luft verursachen.

Ggf. Schadstoffemissionen aus der Landwirtschaft führen punktuell zu einer Vorbelastung des Schutzgutes "Luft". Dies gilt insbesondere für die nordwestlich gelegenen Ackerflächen.

Vor dem Hintergrund der Vorhabensplanung treten gegenüber dem bisherigen Zustand kaum wahrnehmbare kleinklimatische Veränderungen ein.

Aufgrund der beschriebenen klimatischen Situation sowie der Begrenzung der baulichen Verdichtung des Planbereiches sind keine erheblichen, wahrnehmbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u. a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

2.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung und Bewertung



Als naturräumliche Gliederung wird das Plangebiet dem Nördlichen Emstal (Ziffer 2.2 LRP) zugeordnet.

„Zwischen Haren und Aschendorf ist die Flußau nur geringfügig in das Umland eingesenkt. Nördlich von Aschendorf verbreitert sich das Emstal und ist durch höhergelegene Geest- und Flugsandrücken klar begrenzt.

Im Unterschied zum südlichen Emstal (Landschaftseinheit 4.4) weisen die Böden dieses Abschnittes hohe Schlickanteile auf. Im nördlichsten, von der Tide beeinflussten Teil sind die Übergänge zur Flußmarsch zu erkennen.

Mit zunehmender Entfernung von der Küste sinkt der Schlickanteil in den Böden. Am überhöhten Flußufer überwiegen meist sandige Ablagerungen, zum tieferliegenden Talrand hin nimmt der Schlickanteil zu.

Die sich um Talsand- und Flugsandinseln windende Ems lässt viele Altwässer und Stillgewässer zurück, natürlich entstandene und vom Menschen geschaffene. Die grundwasserbeeinflussten Böden werden überwiegend von Grünland eingenommen. Die Intensität der Bewirtschaftung steigt mit zunehmender Entfernung der

Bodenoberfläche vom Grundwasserspiegel. Die trockensten Abschnitte nehmen Sand-Magerrasen ein.

Stark entwässerte Flächen werden ackerbaulich genutzt. Zum Talrand steigt der Anteil an Niedermooren. Ehemals von Erlen-Bruchwäldern eingenommen, sind auch die Niedermoore größtenteils in Grünland umgewandelt worden. Die weitgehend offene Emsaue wird unterbrochen durch Siedlungen auf einigen Talsandkuppen und durch Eichen-Birkenwaldreste auf den trockenen Tal- und Flugsandinseln in unmittelbarer Nähe des Flusses. Die trockenen Sandinseln werden aber auch ackerbaulich genutzt oder sind mit Nadelhölzern aufgeforstet.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch Wallhecken und Windschutzstreifen in wechselnder Dichte gegliedert.“ (Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland 2001)

Unter Landschaftsbild wird die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden.

Das Landschaftsbild der Betrachtungsfläche ist bereits deutlich durch die gewerblichen Nutzungen überformt. Der Bereich des Plangebietes ist eben. Das Landschaftsbild des Betrachtungsraums wird durch das Planvorhaben sichtbar verändert. Die geringfügige Erweiterung der Gewerbeflächen in nördlicher Richtung schließt an vorhandene bebaute Strukturen an.

Die Bedeutung des Betrachtungsraumes für das Schutzgut Landschaftsbild ist mit gering zu definieren. Der Planbereich ist als bestehende Gewerbestruktur für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung. Das optische Landschaftsbild ist hier in seiner Bedeutung als Puffer und Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Umgebung gegenwärtig als wenig hochwertig einzustufen. Die intensive Landnutzung hat zu einer fortgeschrittenen Nivellierung der Nutzungsformen geführt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung und Bewertung

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Bebauungsplan bzw. in der Begründung ist ein Hinweis auf die Meldepflicht von möglichen Bodenfunden aufzunehmen.

2.2.2 FFH- Gebiete, EU- Vogelschutzgebiete

Das FFH-Gebiet „Ems“ mit der EU-Kennzahl 2809-331 befindet sich rund 570 m westlich des Plangebietes. Bereits vorgelagert sind größere Gewerbeflächen vorhanden. Es ist somit nicht betroffen.

2.2.3 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

2.2.3.1 Emissionen

Aufgrund der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m² sind unter Berücksichtigung der Pkt. 5.1 bis 5.5 des Lärmgutachtens keine schädlichen Emissionen zu erwarten.

2.2.3.2 Abfallbeseitigung

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

2.2.3.3 Abwasserbeseitigung

Die zukünftigen Grundstücke können bzw. sind bereits an die zentrale Abwasserbeseitigung des zuständigen Wasserverbandes angeschlossen werden, die eine ausreichende Kapazität aufweist.

2.2.4 Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie

Es besteht die Möglichkeit, auf den Dächern Sonnenkollektoren zu installieren. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen des Wärmeschutzes beachtet werden.

2.2.5 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne

Sind nicht zu berücksichtigen.

2.2.6 Gebiete mit festgelegten Immissionsgrenzwerten für die Luftqualität

Werden nicht betroffen.

2.2.7 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens ohne Ausgleichsmaßnahmen werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung ohne Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Immissionsbelastung innerhalb und außerhalb des Plangebietes durch Gewerbelärm 	••
Pflanze und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Teillebensräumen in einem Gehölzbestand 	••
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung 	••
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Beschleunigung des Wasserabflusses Verlust von Oberflächenwasserretention 	••
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung 	•
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung 	•
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern 	-
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung - Siedlung 	•

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich/ - nicht erheblich

2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

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

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch kann sich dieser Oberflächenwasserabfluss erhöhen. Die Versickerung bleibt jedoch gewährleistet.

Tabelle 3: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

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

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

2.2.9 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilen:

- Berücksichtigung der Eingriffsregelung,
- Berücksichtigung der Versiegelung durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Berücksichtigung des Artenschutzes
- Berücksichtigung der Gewerbelärmimmissionen

Grundsätzlich ist als wichtigstes Element des Vermeidungsgrundsatzes gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG die Standortwahl und u. a. der Erhalt von Strukturen, die das Orts- und Landschaftsbild prägen sowie von Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften sind, hervorzuheben.

Diesem ist die Stadt Papenburg gefolgt, indem sie vornehmlich einen Landschaftsraum in Anspruch nimmt, der nicht durch empfindliche, ökologisch wertvolle Lebensraumstrukturen gekennzeichnet ist und durch angrenzende Wohngebiete sowie vorhandene gewerbliche Strukturen bereits vorbelastet ist.

Allgemein sollten im Rahmen der Realisierung der Planung die zu den einzelnen Schutzgütern genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beachtet werden.

2.2.10 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.10.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung wird einem ansässigen Lebensmitteldiscounter ermöglicht, sich maßvoll zu erweitern, um so auch zusätzlich den Standort Aschendorf nachhaltig zu stärken. Gleichzeitig sind mit der Planung die ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Nachteilig wirkt sich bei Durchführung der Planung insbesondere die Versiegelung des Bodens aus.

2.2.10.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde sich der Planbereich im Erweiterungsanteil weiterhin als gewerblich intensiv genutzter Bereich darstellen. Die Gehölzfläche im Norden des Plangebiets würde vollständig erhalten bleiben. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben in Erweiterungsbereich erhalten.

2.2.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen aufgrund der Ausführungen in der Begründung nicht in Frage. Die bestehende Gewerbebebauung wird maßvoll an einem vorhandenen Standort weiterentwickelt.

Planinhalt

Die Gründe für die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m² sind der Begründung (Teil I) zu entnehmen.

2.3 Zusätzliche Angaben

2.3.1 Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Umweltbericht / Eingriffsregelung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde dieser Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan und eine flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2013) beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbal- argumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Stand Juni 2016 (NLWKN 2016)) verwendet. In Bezug auf den Artenschutz wurden allgemeine Vermeidungsmaßnahmen in die Planunterlagen aufgenommen.

Lärmschutzgutachten zum Neubau eines Aldi-Marktes an der Straße „Zu den Emsauen 2“ in 26871 Aschendorf:

Zur Ermittlung und Beurteilung potenzieller Gewerbelärmimmissionen wurde das Lärmschutzgutachten zum Neubau eines Aldi-Marktes an der Straße „Zu den Emsauen 2“ in 26871 Aschendorf vom Büro für Lärmschutz aus Papenburg erstellt (Stand: 17.09.2017) zugrunde gelegt. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Bei den im Beiblatt 1 zur DIN 18005 angegebenen Werten handelt es sich nicht um gesetzlich normierte Grenzwerte. Die DIN 18005 stellt jedoch nach der Rechtsprechung ein geeignetes Mittel zur Beurteilung des Lärms für die einzelnen Baugebiete dar.

Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben eines Aldi-Lebensmitteldiscounters

Das Verträglichkeitsgutachten dient als Nachweis dafür, dass es sich bei dem Vorhaben weiterhin um einen Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung handelt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung

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

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

2.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen, die dem Ökokonto zu Grunde liegen, werden durch die Stadt Papenburg grundsätzlich nach der Fertigstellung sowie im dritten Jahr nach der Fertigstellung der Maßnahmen überprüft. Die Stadt unterliegt dabei der Aufsicht durch den Landkreis Emsland als Untere Naturschutzbehörde. Ggf. werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzende Maßnahmen festgesetzt.

2.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Planungen umfassen den Abriss des vorhandenen Marktes mit anschließender Errichtung eines neuen eingeschossigen Gebäudes, mit einer Erweiterung des Baukörpers auf eine nördlich angrenzende städtische Fläche. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine im Ursprungsplan, BPlan Nr. 13 „An der Rheder Straße“, festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Parkanlage und Schutzgrün–. Es ist geplant die Verkaufsfläche auf ca. 1.200 m² zu vergrößern und den Außenbereich mit den Parkplätzen entsprechend umzugestalten.

Entwicklungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die baurechtlichen Grundlagen für den Neubau und Betrieb des Verbrauchermarktes zu schaffen, welche die Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauantrages sind.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 liegt im Stadtteil Aschendorf der Stadt Papenburg südlich der „Rheder Straße“ (Landesstraße 52). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 7/16, 22/9 und 46/14.

Mit der Bauleitplanung soll dem Aldi-Markt eine Entwicklungsmöglichkeit in die nördlich gelegene Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage geschaffen werden. Hierdurch wird die gewerbliche Struktur im Ortsteil Aschendorf zusätzlich gestärkt.

Folgende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 „Neubau ALDI Aschendorf“ zu untersuchen:

- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung,
- damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und
- eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie
- die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen
- Immissionen Gewerbe

Auftretende gewerbliche Immissionen werden unter Beachtung der im Lärmschutzgutachten aufgeführten Pkt. 5.1 bis 5.5 bei den nächstgelegenen Wohnhäusern eingehalten.

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

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Erweiterung des Aldi-Marktes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Teil 3 Abwägung und Verfahren

3.1 Verfahren

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 1.1 aufgezeigten Rahmenbedingungen hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg am 23.03.2017 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 „Neubau des Aldi-Marktes in Aschendorf“ aufzustellen.

Mit der frühzeitigen Unterrichtung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in einem Erörterungstermin am 04.05.2017 vorgestellt.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.04.2017 bis 04.05.2017 durch die Übersendung eines Vorentwurfes mit Kurzbegründung durchgeführt.

Am 24.12.2017 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 „Neubau des Aldi-Marktes in Aschendorf“ beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat mit der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 „Neubau des Aldi-Marktes in Aschendorf“ sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Zeit vom 09.01.2018 bis 08.02.2018 öffentlich ausgelegen.

3.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

3.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

s. Anlage E.

3.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden

Im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwände vorgetragen:

s. Anlage F .

3.3 Abwägungsergebnis

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen 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.

Als wesentlicher Belang in diesem Verfahren, war der Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber dem öffentlichen Interesse zur Erweiterung eines

Discountmarktes gegeneinander abzuwägen. Der Eingriff in Natur und Landschaft erfolgte durch die teilweise Überplanung einer im Ursprungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Diese Grünfläche ist heute geprägt durch eine dichte Strauchstruktur, unter der sich regelmäßig Müll ansammelt, der aufgrund der Verästelungen nur schwierig oder gar nicht beseitigt werden kann.

Weiterhin ist festzustellen, dass sich diese Grünstruktur zwischen einem Gewerbegebiet und einer stark befahrenen Straße (Rheder Straße) befindet.

Ein Erhaltungs- oder Pflanzgebot ist auf der Fläche nicht vorhanden. Hätte die Stadt sich dazu entschlossen, in diesem Bereich eine Umgestaltung der Grünanlage mit Heckenpflanzungen, Scherrasen und Einzelbäumen vorzunehmen, wäre dieses nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und unter Einhaltung der Brut- und Setzzeiten zulässig gewesen.

Der Erhalt der jetzigen Pflanzstruktur ist bereits nach heutigem Planungsrecht also nicht zwingend.

Die Grünstruktur wird in dem Bereich, in dem die Erweiterung vorgenommen werden soll, zurückgenommen. In diesem Bereich erfolgen die Erweiterung der Verkaufsfläche sowie die Anlegung einer Regenrückhaltung, die zur Verbesserung der Oberflächenentwässerung auf dem Gelände führt. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die Gestaltung der Regenrückhaltebecken naturnah durchgeführt. Eine Absicherung erfolgt über den Durchführungsvertrag. Die Bäume, die sich am Radweg befinden bleiben erhalten. Zum Parkplatz hin wird in die Grünfläche hinein der Parkplatz um eine Stellplatzreihe erweitert. Zur Grünfläche hin wird eine Hecke gepflanzt, um eine Blendwirkung zur Rheder Straße zu verhindern. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird diese Heckenpflanzung dreireihig ausgeführt, um als Brut- und Nahrungshabitat für Tiere zur Verfügung zu stehen. Weitere Baumpflanzungen sind dann allerdings nicht mehr möglich. Die Grünfläche wird als private Grünfläche mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzt.

Die Grünanlage wird nur in den Bereichen überplant, die für die Erweiterung erforderlich sind. Die übrige Fläche bleibt eine Grünstruktur, wird allerdings umgestaltet. Durch den Erhalt der vorhandenen Baumreihe und dem Anpflanzen einer dreireihigen Hecke wird dem Biotopverbund Rechnung getragen.

Die Grünfläche wird von ca. 3.000 qm auf ca. 1.500 qm verkleinert und umgestaltet. Der erforderliche Ausgleich von 6.007 WE wird aus dem Ökokonto beglichen.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass

- die bestehende Anpflanzung nach Planungsrecht nicht geschützt ist. Die Stadt könnte bereits heute eine grüngestalterische Umgestaltung vornehmen,
- die Fläche durch den Verkehr und das Gewerbegebiet stark vorbelastet ist,
- auf der bestehenden Parkplatzfläche keine Flächenpotenziale mehr für eine Aldierweiterung verfügbar sind,
- eine Umsiedlung des Marktes einen Leerstand zur Folge hätte und der Markt sich weiter vom Ortszentrum entfernen (Nahversorgung) würde,
- die Grünfläche zur Rheder Straße zwar verkleinert und umgestaltet wird, aber nach der Umgestaltung immer noch einen Beitrag zum Biotopverbund bildet.
- durch die vorgeschriebenen Vermeidungsmaßnahmen, die auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden, dem Artenschutz ausreichend Rechnung getragen wird.
- Die Anregungen des Landkreises bezüglich der Heckenpflanzung und der naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens aufgenommen wurden.

Aus den vor genannten Gründen und aufgrund der mit der Unteren Naturschutzbehörde geführten Gespräche kann der Eingriff der Planung unter die Erheblichkeitsschwelle gebracht und an der Planung in der vorliegenden Form festgehalten werden.

Als weitere abwägungsrelevante Belange waren die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sowie immissionsrechtliche Einwirkungen durch Gewerbelärm in die Abwägung einzustellen. Durch die Erstellung gutachterlicher Untersuchungen und Stellungnahmen konnte sichergestellt werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen durch die vorliegende Planung generiert werden.

Wasserrechtliche Belange wurden in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durch Vorlage eines Entwässerungskonzeptes in die Planungen eingestellt.

3.4 Verfahrensvermerke

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 45 „Neubau des Aldi-Marktes in Aschendorf“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg, 28.05.2018

Gez. i. A. Moos

Die Begründung mit der Planzeichnung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 „Neubau des Aldi-Marktes in Aschendorf“ zugrunde gelegen.

Stadt Papenburg, 22.06.2018
i.V.

Gez. Rautenberg (L.S.)

Stadtbourat