



## BAULEITPLANUNG

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 46

(gem. § 12 (3a) BauGB und  
§ 13a BauGB –Bebauungsplan der Innenentwicklung-)

### "Wohnanlage zwischen Emdener Straße und Raiffeisenstraße"

- A B S C H R I F T -

### Begründung



Datum: 14.10.2021

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 82256 - Telefax: 04961 82234 -  
E-mail: [christina.engbers@papenburg.de](mailto:christina.engbers@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 .....	8
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme .....	9
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	10
1.5	Planung .....	11
1.5.1	Verkehrliche Erschließung .....	11
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung .....	11
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung .....	11
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation .....	12
1.5.3	Sonstige Erschließung .....	12
1.5.4	Versorgungsleitungen .....	13
1.5.5	Immissionsschutz .....	13
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen .....	16
1.5.7	Altlasten/Kampfmittel .....	16
1.5.8	Denkmalschutz .....	16
1.5.9	Naturschutzfachliche Betrachtung/Artenschutz .....	16
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise.....	21
1.6.1	Art der baulichen Nutzung .....	21
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen.....	21
1.6.4	Textliche Festsetzungen.....	22
1.6.5	Ökologische Festsetzungen .....	24
1.6.6	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO.....	24
1.6.7	Hinweise .....	25
1.7	Flächenbilanz.....	27
1.8	Durchführung der Planung und Kosten .....	28
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	28
<b>Teil 2</b>	<b>Abwägung und Verfahren .....</b>	<b>29</b>
2.1	Verfahren.....	29
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen.....	29
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit .....	29
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden .....	29
2.3	Abwägungsergebnis .....	29
2.4	Verfahrensvermerke .....	31

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	5
Abbildung 2:	Lage im Raum .....	9
Abbildung 3:	Biotoptypenkarte.....	19

**Anlagen**

- Anlage A: Schalltechnischer Bericht Nr. LL14881.1/01 Büro Zech, Lingen vom 13.01.2020
- Anlage B: Ergänzende Stellungnahme zum Schalltechnischen Bericht Nr. LL14881.1/01 Büro Zech, Lingen vom 05.02.2021
- Anlage C: Entwässerungskonzept Büro für Geowissenschaften M&O GbR, Sögel
- Anlage D: Geotechnischer Bericht Büro für Geowissenschaften M&O GbR, Sögel vom 22.02.2021
- Anlage E: Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden –
- Anlage F: Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden –

## **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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 ergibt sich aus dem Bedarf zur Bereitstellung geeigneter innerstädtischer Flächen, auf denen Wohnungsbau realisiert werden kann.

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

Eine geeignete Fläche für den Neubau von Wohnungen befindet sich im Ortsteil Aschendorf, zwischen der Emdener Straße und der Raiffeisenstraße. Für diesen Bereich existiert noch kein Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Um an dieser Stelle den Wohnungsbau zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Geschossigkeit von II Vollgeschossen.

Die Konzeption der Planungen kann dem als Abbildung 1 beigefügten „Vorhaben- und Erschließungsplan“ (V+E - Plan) entnommen werden.



Abbildung 1: Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Stadt Papenburg hat durch das Unternehmen GEWOS Institut für Stadt, Regional- und Wohnforschung GmbH aus Hamburg ein entsprechendes Wohnraumversorgungskonzept erstellen lassen.

Aus der Analyse des Berichts 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 1.050 Wohnungen neu gebaut werden. Im Rahmen des Wohnungsneubaus müssen Angebote für verschiedene Zielgruppen mit unterschiedlichen Bedarfen geschaffen werden.

Diesen Bedarfen soll u.a. durch die Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnungsgrößen in den geplanten Mehrfamilienhäusern Rechnung getragen werden. Insgesamt ist die Schaffung von ca. 20 Wohneinheiten vorgesehen.

Das Bauleitplanverfahren soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 3a BauGB und als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB geführt werden.

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

Die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

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.

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. 1-2 BauGB	
Bebauungsplan für	
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen	Nein
- die Nachverdichtung	Nein
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung	Ja
Größe der Grundfläche (gem. § 19 (2) BauNVO)	
Nr. 1: weniger als 20.000 m <sup>2</sup>	Ja
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 (4) Satz 4 BauGB;	Nein
Begründet der Bebauungsplan Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen	Nein



Sind die Schutzgüter der in § 1 (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	Ja
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 der Bereich als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Die Stadt Papenburg verzichtet auf die Berichtigung des Flächennutzungsplans da die Grundkonzeption des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Papenburg in diesem Bereich nicht berührt wird. In einer gemischten Nutzung ist sowohl Wohnen als auch eine gewerbliche Nutzung zulässig. Der an das Plangebiet angrenzende Bereich (Kfz-Werkstatt, Tankstelle) kann dieser gewerblichen Nutzung zugeordnet werden.

Zudem ist die Plangebietsfläche mit einer Größe von ca. 5.000 m<sup>2</sup>, welche als Allgemeines Wohngebiet in einem im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellten Bereich festgesetzt wurde, nicht geeignet aufgrund ihrer Flächengröße die aus dem Flächennutzungsplan ergebende städtebauliche Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet bzw. für den Ortsteil Aschendorf zu tangieren.

Der § 1 Abs. 2 BauNVO in der heute gültigen Fassung sieht keine strikte Zuordnung der dort aufgeführten Baugebiete zu den in § 1 Abs. 1 BauNVO genannten Bauflächen, die in einem Flächennutzungsplan dargestellt werden können, vor.

Durch die vorliegende Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Aschendorf nicht beeinträchtigt.

(s Hessischer VGH, Urteil vom 29.03.2012 – 4 C 694/10.N)

Mit dem Vorhabenträger wird eine Planvereinbarung geschlossen, in welcher er sich verpflichtet, erforderliche Gutachten herstellen zu lassen und die städtebauliche Planung auf seine Kosten durchzuführen. Ergänzend zu der Planvereinbarung ist es erforderlich, mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag zu schließen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der entsprechenden Kosten ganz oder teilweise verpflichtet. Der Vertragsentwurf wird parallel zu den weiteren Verfahrensschritten erarbeitet und mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Weitere

wesentliche Inhalte sind Ordnungsmaßnahmen, Haftung und Verkehrssicherheit, Vertragsstrafen und die Rechtsnachfolge.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der für die Umsetzung der Planungen erforderlichen Flächen. Entsprechende Regelungen sind im dem vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag enthalten.

Entwicklungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die baurechtlichen Grundlagen für den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern zu schaffen, welche die Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauantrages sind.

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.

## **1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 liegt im Ortsteil Aschendorf der Stadt Papenburg zwischen der Emdener Straße und der Raiffeisenstraße.





Abbildung 2: Lage im Raum

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 65/6, Flur 10, Gemarkung Aschendorf.

Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- ❖ Flächen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- ❖ Grünflächen mit der Zweckbestimmung –Räumstreifen- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4700 m<sup>2</sup> ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

### 1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist unbebaut und stellt sich als an den Plangebietsgrenzen (Raiffeisenstraße, Emdener Straße) und im Bereich des Altenkampgrabens mit Bäumen und Büschen bewachsene Ruderalfläche dar (s. Abbildung 3: Biotoptypenkarte).

An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Vorfluter (Altenkampgraben). Die südliche Plangebietsgrenze wird durch die Emdener Straße und die westliche Plangebietsgrenze wird durch die Raiffeisenstraße gebildet. Weiterhin befindet sich westlich angrenzend eine Tankstelle sowie ein Kfz-Meisterbetrieb und nördlich ein Wohngebäude.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der angrenzenden Nutzungen gelten zurzeit die baurechtlichen Bestimmungen des § 34 BauGB –Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile–.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg ist der Bereich als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

#### **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.

Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 26. September 2017 enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 5 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.

Wie im Demografiebericht (2015) und im Wohnraumversorgungskonzept (2017) der Stadt Papenburg aufgeführt, besteht auch ein entsprechender Bedarf zur Ausweisung von Baugrundstücken.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg ist das Plangebiet als gemischte Bauflächen „M“ gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Die Stadt Papenburg verzichtet auf die Berichtigung des Flächennutzungsplans da die Grundkonzeption des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Papenburg in diesem Bereich nicht berührt wird. In einer gemischten Nutzung ist sowohl Wohnen als auch eine gewerbliche Nutzung zulässig. Der an das Plangebiet angrenzende Bereich (Kfz-Werkstatt, Tankstelle) kann dieser gewerblichen Nutzung zugeordnet werden.

Zudem ist die Plangebietsfläche mit einer Größe von ca. 4.700 m<sup>2</sup>, welche als Allgemeines Wohngebiet in einem im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellten Bereich festgesetzt wurde, nicht geeignet aufgrund ihrer Flächengröße die aus dem Flächennutzungsplan ergebende städtebauliche Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet bzw. für den Ortsteil Aschendorf zu tangieren.

Der § 1 Abs. 2 BauNVO in der heute gültigen Fassung sieht keine strikte Zuordnung der dort aufgeführten Baugebiete zu den in § 1 Abs. 1 BauNVO genannten Bauflächen, die in einem Flächennutzungsplan dargestellt werden können, vor.

Durch die vorliegende Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Aschendorf nicht beeinträchtigt.

(s Hessischer VGH, Urteil vom 29.03.2012 – 4 C 694/10.N)

In der Stadt Papenburg stehen verschiedene Flächen zur Verfügung, die den Rahmenbedingungen des durch das Unternehmen GEWOS Institut für Stadt, Regional- und Wohnforschung GmbH aus Hamburg erstellte Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Papenburg entsprechen.

In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit und der städtebaulichen Entwicklung wird in Abstimmung mit potentiellen Investoren eine geeignete Fläche in die Planungen eingestellt. Somit ist eine alternative Standortsuche im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens sichergestellt.

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.

## **1.5 Planung**

### **1.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus nördlicher Richtung über die Raiffeisenstraße (s. Abbildung 1: Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die Herstellung von Zufahrten von der Emdener Straße wird planungsrechtlich untersagt.

Die innere Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen (s. Abbildung 1: Vorhaben- und Erschließungsplan).

### **1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung**

#### **1.5.2.1 Oberflächenentwässerung**

Der Investor hat ein Konzept zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet vorgelegt (Büro M&O, Sögel).

Das Konzept ist als Anlage D zur Begründung beigelegt.

Die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet soll getrennt über eine gezielte Einleitung in der „Altenkampgraben“ bzw. ungezielt über eine Versickerung auf den unversiegelten Flächen erfolgen.

Gemäß der DIN 1986-100 für Oberflächenwasser ist auf Forderung der Stadtentwässerung ab einer befestigten Fläche von 800 m<sup>2</sup> eine Drosselung auf 10 l/s einzuhalten. Im Konzept wird der entsprechende Nachweis geführt. Die Gesamtfläche, für die eine direkte Einleitung in den Altenkampgraben berücksichtigt wird, beträgt 1.983 m<sup>2</sup>. Die Flächen werden im Baugenehmigungsverfahren verbindlich nachgewiesen.

Für die verbleibende Grundstücksfläche wird eine ungezielte Einleitung durch eine örtliche Versickerung zugrunde gelegt.

Im Plangebiet wurden fünf Rammkernsondierungen bis auf eine Tiefe von 5 m unter Geländeoberkante (GOK) abgeteuf, sowie zusätzlich fünf Rammsondierungen bis in eine –Tiefe von 5, 0 m unter GOK durchgeführt. Hierbei wurden in Teilbereichen

teilweise Torfe und stark schluffige Feinsande vorgefunden, die erfahrungsgemäß als (sehr) schwach durchlässig eingestuft werden müssen.

Nicht versickerungsfähiger Boden wird entsprechend durch Füllsande mit einem  $k_f$  – Wert  $\geq 1 \times 10^{-5}$  ausgetauscht.

Detaillierte Ergebnisse der Bodenuntersuchungen können der Anlage C „Geotechnischer Bericht“ entnommen werden.

Insgesamt wird die Plangebietsfläche entsprechend der umliegend angrenzenden Flächen aufgehöht.

Der parallel zum Altenkampgraben festgesetzte 5, 0 m breite Räumstreifen wird von der Aufhöhung ausgenommen.

Der Räumstreifen wird als nicht überbaubare bzw. nicht bepflanzbare Grünfläche festgesetzt. Der Randstreifen kann mit einer Rasenansaat befestigt werden, wildwachsender Aufwuchs ist durch den Grundstückseigentümer zu beseitigen.

Die Freihaltung des Gewässerrandstreifens gemäß der Satzung des Unterhaltungsverbandes 104 wird gewährleistet.

#### **1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation**

Das Plangebiet wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Stadt Papenburg angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt.

#### **1.5.3 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.

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. Der Vorhabenträger wird sich rechtzeitig Bestandspläne bei den zuständigen Versorgungsunternehmen besorgen und die weiteren Maßnahmen abstimmen.

Im Plangebiet befindet sich eine Gasleitung zur Versorgung der nördlich des Plangebietes befindlichen Wohnbebauung. Diese Trasse wird als Leitungstrasse mit einem beidseitigen Schutzstreifen, welcher nicht überbaut werden darf, in die Planung eingestellt.

Ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens wird in das Grundbuch aufgenommen.

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

#### 1.5.5 Immissionsschutz

Im Verfahren ist der Belang des Immissionsschutzes einzustellen.

Ein schalltechnischer Planungsaspekt ergibt sich durch den Verkehrslärm von der südwestlich des Plangebietes verlaufenden Emdener Straße sowie von der nordwestlich des Plangebietes befindlichen Bahnstrecke 2931 im Streckenabschnitt Aschendorf – Papenburg.

Zusätzlich waren gewerbliche Immissionen durch den Betrieb einer westlich des Plangebietes gelegenen Tankstelle und eines KFZ-Meisterbetriebes zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen hat der Investor ein Fachgutachten (Schalltechnischer Bericht Nr. LL14881.1/01) durch das Büro Zech, Lingen TÜV Nord, mit Datum vom 13.01.2020 erstellen lassen.

Das Gutachten ist als Anlage A zur Begründung beigelegt.

Aufgrund planungsrechtlicher Belange mussten die Baugrenzen und Gebäude geringfügig in ihrer Lage, gegenüber den im Verfahren gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB offengelegten Unterlagen, verschoben werden.

Hierzu hat der Gutachter eine Stellungnahme abgegeben (s. Anlage B), dass durch diese marginalen Verschiebungen die Ergebnisse des vorgenannten Gutachtens (s. Anlage A) auch weiterhin Bestand haben.

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Ergebnisse zusammengefasst.

*„Die Lanfer Vermögensverwaltung GmbH plant den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern an der Emdener Straße in 26871 Papenburg (Aschendorf). Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist nach Angaben der Stadt Papenburg die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Ausgehend von den zu erwartenden Schallemissionen der Emdener Straße sowie der Schienenstrecke 2931 Aschendorf - Papenburg sind im Rahmen der vorliegenden Untersuchung die aus Verkehrslärm zu erwartenden Schallimmissionen für die konkret geplante Wohnbebauung berechnet und beurteilt worden. Des Weiteren wurde die zu erwartende Gewerbelärmsituation durch die an das Plangebiet angrenzende Tankstelle und den KFZ-Meisterbetrieb Auto Will für die konkret*

*geplante Wohnbebauung ermittelt und beurteilt. Im Einzelnen ergeben sich folgende Beurteilungen:*

### Gewerbelärm

*Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zur Gewerbelärmsituation hat ergeben, dass in allen Geschossen an allen zu öffnenden Fenstern schützenswerter Räume beider Häuser keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete (WA) zu erwarten sind.*

*Erste Berechnungsergebnisse zeigten, dass es auf Grund von Richtwertüberschreitungen erforderlich ist, die Fenster schützenswerter Räume im 2. Obergeschoss (Staffelgeschoss) an der südwestlichen Fassade (Kinderzimmer) von Haus 1 - wie in der vorliegenden Planungsgrundlage - so auszuführen, dass sie nicht zu öffnen sind.*

### Verkehrslärm

*Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der konkret geplanten Bebauung die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags bzw. von 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete (WA) an einigen Fassaden aller Geschosse beider Häuser überschritten werden.*

*Nachts wird an Teilen der Fassaden beider Gebäude in allen Geschossen ein Beurteilungspegel von über 50 dB(A) verursacht. Neben passiven Schallschutzmaßnahmen auf Grund der Orientierungswertüberschreitungen sind somit für einzelne Räume in allen Geschossen schallgedämpfte Lüftungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume erforderlich, sofern keine natürliche Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassaden möglich ist.*

*Aus den Ergebnissen wird ferner deutlich, dass die Außenwohnbereiche beider Gebäude in allen Geschossen - bei Abwägung bis zum Immissionsgrenzwert tags von 59 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet - ausreichend abgeschirmt werden.*

*Die entsprechend in die Planzeichnung zu übernehmenden Abgrenzungen auf Grund der Verkehrslärmsituation sind geschossabhängig den Anlagen 7.1 bis 7.3 des Gutachtens (Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109) sowie den Anlagen 8.1 bis 8.3 des Gutachtens (Abgrenzungen zu schallgedämpften Lüftungseinrichtungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume) zu entnehmen.“*

Auf der Grundlage der fachgutachterlichen Berechnungen werden nachfolgend aufgeführte textliche Festsetzungen in die Planung eingestellt.

- Gewerbelärm

Die Fenster schützenswerter Räume an der süd-westlichen Fassade von Haus 1 (s. Abbildung 1: Vorhaben- und Erschließungsplan) sind - entsprechend der vorliegenden Planung - als geschlossene Bauteile auszuführen (keine zu öffnenden Fenster)



- Verkehrslärm

### Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

An den gekennzeichneten Fassaden im Gutachten (Anlage 7.1 bis 7.3) sind auf Basis der festgesetzten Lärmpegelbereiche für Neubauten bzw. baugenehmigungs-pflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7. 1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den Gutachten gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (Anlage 7.1 bis 7.3) ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

<b>Spalte</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Zeile</b>	<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>Maßgeblicher Außenlärmpegel <math>L_a</math> in dB</b>
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

\* Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

### Schallschutz von Schlafräumen

An den gekennzeichneten Räumen im Gutachten (Anlagen 8.1 bis 8.3) sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig."

Die Abgrenzungen für Bereiche mit Festsetzungen zum Schallschutz im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 können der Planzeichnung und dem Gutachten (Anlage A) entnommen werden.

### **1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

### **1.5.7 Altlasten/Kampfmittel**

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

Zwischenzeitlich liegt eine Luftbildauswertung gemäß dem Niedersächsischen Umweltinformationsgesetz (*NUIG*) vor.

Die Auswertung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine Kampfmittelbelastung vermutet wird.

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

Zum Belang der Kampfmittelbelastung wurde ein Hinweis in die Bauleitplanunterlagen aufgenommen

### **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. 4.700 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 qm Grundfläche im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden kann. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß Abs. 2 Nr. 4 in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a 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.

Im Rahmen der Bestandserfassung konnten keine schutzwürdigen oder geschützten Arten erfasst werden. Des Weiteren weist das Untersuchungsgebiet keine schutzwürdigen Biotope oder Lebensgemeinschaften auf.

Das Begehungsergebnis wurde in Form einer Biotoptypenkarte s. Abbildung 3 dokumentiert.

Die Fläche stellt sich zurzeit als Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF), teilweise als Artenarme Brennesselflur (UHB) und Scherrasenfläche (GRA) sowie im Südwesten als Parkplatz (OVP) dar. Im Nordwesten der Grünfläche befinden sich Baumgruppen des Siedlungsbereiches (HEB). Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Entwässerungsgraben (FGR; Altenkampgraben). An der südlichen Plangebietsgrenze befinden sich kleinere Ruderalgebüsche (BRU). Umgeben wird das Plangebiet von Verkehrsflächen (OVS/OVW), wie der Emdener Straße und der Raiffeisenstraße. Zwischen dem Fußgängerweg und der Emdener Straße befinden sich Alleen im Siedlungsbereich (HEA), die durch größere Altbäume gekennzeichnet sind.

Die Planfläche liegt in einem Siedlungsgebiet, welches sich durch Einzelhäuser mit größeren Hausgärten, öffentliche und gewerbliche Einrichtungen auszeichnet. Im Weiteren Umfeld befinden sich öffentliche Gebäude (Finanzamt Papenburg) mit dazugehöriger Parkanlage (PZR), Gebäude verkehrlicher Nutzungen (Tankstelle) sowie eine Eisenbahnstrecke (OVE).

Aufgrund der angrenzenden Nutzungen, wie z.B. Wohnbebauung, öffentliche Einrichtungen, private Ziergärten, der Parkanlage und Straßenverkehrsflächen ist mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der angrenzenden Biotoptypen nicht zu rechnen.

Die geplante Flächennutzung führt vornehmlich zum Verlust von anthropogen stark beeinflussten Flächen. Der Bereich der Scherrasenfläche wird gemäht und teilweise als Ablagefläche für Gartenabfälle genutzt. Der als Ruderalflur gekennzeichnete Bereich wird seit mehreren Jahren nicht unterhalten und ist zum Zeitpunkt der Kartierung dicht bewachsen. Diese Lebensraumstruktur beherbergt keine gefährdeten Arten- und Lebensgemeinschaften. Die intensive Nutzung überformt das vorhandene Lebensraumpotenzial erheblich, so dass lediglich euryöke Arten im Raum der Eingriffsbewertung zugrunde gelegt werden können. Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren führen hier nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG können nach dem derzeitigen Kenntnisstand ausgeschlossen

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

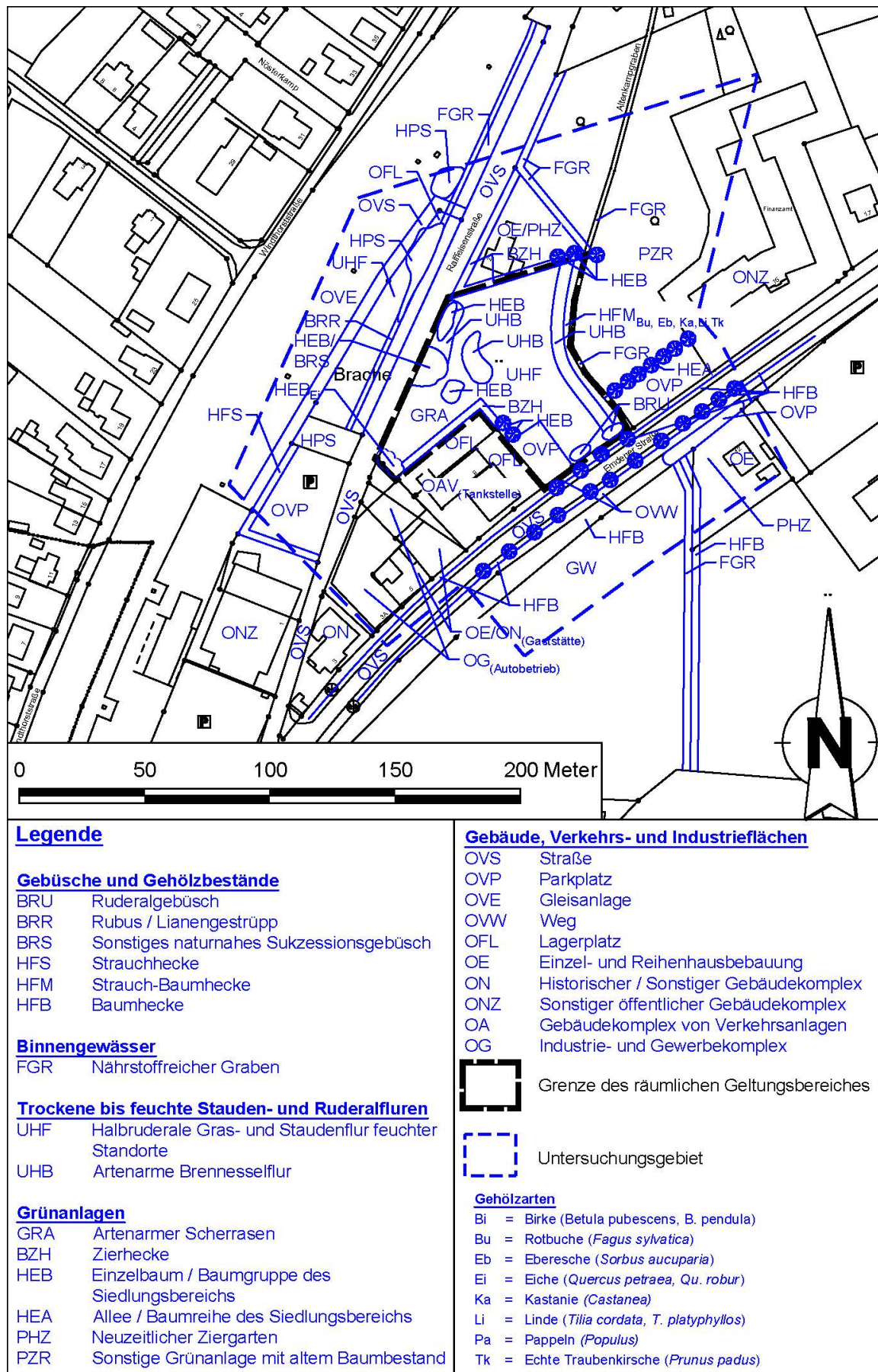


Abbildung 3: Biotypenkarte

Die im Plangebiet bzw. an den Plangebietsgrenzen befindlichen Baumbestände wurden örtlich aufgenommen und begutachtet (s. Abbildung 3: Biotoptypenkarte, Abbildung 1: Vorhaben- und Erschließungsplan).

Bei den Altbaumbeständen handelt es sich um Jahrzehnte alte Buchen und Eichen die als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für gehölzbrütende Vogelarten und Fledermäuse dienen können. Der Altbaumbestand soll nach dem derzeitigen Planungsstand dauerhaft erhalten werden. Zum Schutz wurden die überbaubaren Bereiche zudem an den Altbaumbestand angepasst.

Sollten es bauliche Sachzwänge (Zufahrt, Gebäudeerstellung etc.) jedoch erfordern einzelne Bäume zu roden, werden diese durch entsprechende Ersatzpflanzungen kompensiert.

Während der Bauphase bzw. bei Rodungsmaßnahmen erfolgt eine Überwachung in Form einer ökologischen Baubegleitung. Die Überwachung der zulässigen Zeiträume für Fällarbeiten sowie Bauarbeiten während der Brut- und Setzzeiten erfolgt durch das Fachpersonal.

Entsprechende Festsetzungen und Hinweise werden in die Planung sowie den Durchführungsvertrag eingestellt.

### Artenschutz

Die Stadt Papenburg verzichtet auf die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung, da die Betroffenheit von Arten und Lebensstätten nach §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Erhaltung und den Schutz der Altbaumbestände minimiert werden kann. Die Überwachung erfolgt durch eine ökologische Baubegleitung.

Zusätzlich werden folgende Auflagen und Hinweise zum Natur- und Artenschutz bei der Planung bzw. den baulichen Maßnahmen beachtet:

- Ausreichender Abstand zum Wurzelbereich der Bäume. Die Traufenhöhe gilt als Orientierungshilfe beim Beachten des Wurzelbereiches
- Kein Freilegen von Baumwurzeln
- Keine Anschüttungen im Bereich des Wurzelwerkes
- Keine Bodenverdichtung im Bereich des Wurzelwerkes (kein Befahren mit schweren Baumaschinen, kein Lagern von Baumaterialien etc.)
- keine Versiegelungen im Bereich des Wurzelwerkes durch Einstellplätze, Zuwegungen etc.,
- keine Beschädigungen oberirdischer Baumteile (Stammschutzmaßnahmen gegen mechanische Verletzungen),
- keine Eingriffe in die Kronenbereiche der Altbaumbestände (fach- und sachgerechte Kronenschnitt nur bei Bedarf und durch eine Fachbetrieb); eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich,
- Altbäume deren Fällung nachvollziehbar unabdingbar ist, sind durch entsprechende Ersatzpflanzungen auszugleichen;  
Kompensationsansatz: Pro 10 cm Stammdurchmesser eines gefällten Baumes ist eine Neuanpflanzung vorzunehmen;  
das Fällen von Bäumen und /oder Beseitigen sonstiger Gehölzstrukturen ist gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. bis 30.09 nicht zulässig.



## **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.

Im Plangebiet ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern sowie der Nutzung zugeordnete Nebenanlagen sowie Verkehrs- und Stellflächen zulässig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 46 umfasst als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) das Flurstück 65/6, Flur 10, Gemarkung Aschendorf.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die Planungen können dem beigefügten VEP (s. Planzeichnung und Abbildung 1) entnommen werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Umsetzung der Planungen innerhalb einer im Vertrag festgelegten Frist.

Die nachfolgend aufgeführten und in die Planzeichnung eingestellten textlichen Festsetzungen geben den Rahmen der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung vor.

### **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 Bebauung die Grundflächenzahl mit 0.4, die Geschosßflächenzahl mit 0.8 und die Zahl der Vollgeschosse mit II 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**

Für die Bebauung im „Allgemeinen Wohngebiet“ wurde die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nur als Einzelhäuser zulässig.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung (z.B. Abstand zu Leitungstrassen, Gewässern, Baumkronen) gewährleistet werden.

Die Baugrenzen sind jedoch so gewählt, dass diese die Planungen des Vorhaben- und Erschließungsplans gewährleisten.

## **1.6.4 Textliche Festsetzungen**

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

#### **1.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

Im Rahmen der nachstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden Planzeichnung sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen im Durchführungsvertrag oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig, soweit das Vorhaben den nachfolgend aufgeführten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen entspricht.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und umfasst folgende Unterlagen:

- Lageplan

#### **1.2 Allgemeines Wohngebiet**

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

Allgemein zulässig sind (gem. § 4 Abs2 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.

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

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen.

### **2. Immissionsrechtliche Festsetzungen** (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

#### **2.1 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen**

- Gewerbelärm

Die Fenster schützenswerter Räume an der süd-westlichen Fassade von Haus 1 (s. V+E-Plan) sind - entsprechend der vorliegenden Planung - als geschlossene Bauteile auszuführen (keine zu öffnenden Fenster).

- Verkehrslärm

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

An den im Gutachten gekennzeichneten Fassaden (Anlagen 7.1 bis 7.3) sind auf Basis der festgesetzten Lärmpegelbereiche für Neubauten bzw. baugenehmigungs-pflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7. 1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den im Gutachten gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (Anlagen 7.1 bis 7.3) ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

<b>Spalte</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Zeile</b>	<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>Maßgeblicher Außenlärmpegel <math>L_a</math> in dB</b>
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

\* Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Schallschutz von Schlafräumen

An den im Gutachten gekennzeichneten Räumen (Anlagen 8.1 bis 8.3) sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen

genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

### 1.6.5 Ökologische Festsetzungen

- 1.** Bei einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sind für die zusätzlich versiegelte Fläche ausschließlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden (gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO).  
*Damit wird sichergestellt, dass ein Teil des Oberflächenwassers auch versickern kann. Diese Festsetzung fördert grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate und entschärft die Entwässerungssituation im Plangebiet. Dieses gilt insbesondere bei Starkregenereignissen. Des Weiteren können durch solche Maßnahmen die Flächen, die zur Regenrückhaltung bereitgestellt werden müssen, reduziert werden.*

- 2.** **Baumschutz**  
Grundsätzlich sind alle im Plangebiet befindlichen Altbaumbestände mit einem Stammumfang  $\geq 80$  cm, gemessen 1,0 m über OKG, zu erhalten.  
Sollten bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang z.B. mit Hochbaumaßnahmen oder der Herstellung von Zufahrten, Bäume gefällt oder erheblich beschädigt werden, sind diese im Verhältnis zum Stammdurchmesser des Baumes zu ersetzen.

Ermittlung des Kompensationsumfangs:

pro 10 cm Stammdurchmesser eines beseitigten Baumes ist ein neuer standortgerechter Baum zu pflanzen. Die Standorte der Ersatzbäume sind mit der Stadt Papenburg abzustimmen.

### 1.6.6 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

- 1.** Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird.  
*Ziel ist die Versickerung und Verwertung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken.*
- 2.** Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.
- 3.** Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.
- 4.** Als Grundstückseinfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur Heckenanpflanzungen zulässig.

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

*Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass sofern eine Einfriedung gewünscht ist, diese durch eine Eingrünung des Grundstücks erfolgt. Eine Grüngestaltung hat sowohl positive Auswirkungen auf die Gestaltung als auch auf den Naturhaushalt im Plangebiet.*

### 1.6.7 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 zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### b) **Kampfmittelbeseitigung**

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

#### c) **Immissionsschutz**

##### Verkehrsimmissionen

Von der Kreisstraße 151 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

##### Jettieffflugkorridor

Das Plangebiet befindet sich in einem Jettieffflugkorridor. Für das geplante Baugebiet können keine Beschwerden und Ersatzansprüche gegenüber der Bundeswehr, hinsichtlich des Immissionsschutzes (Fluglärm) geltend gemacht werden.

#### d) **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.

**e) Grundwasserhaltung bei Tiefbauarbeiten**

Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und durch einen geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen zu begleiten und zu überwachen.

**f) Grundwasserentnahme**

Eine Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/ Kontaminationen untersucht und seine gefahrlose Nutzung durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

**g) Grundwasserentnahme zur Brauchwassernutzung**

Zur Sicherstellung der Trinkwasserhygiene und zum Schutz des Öffentlichen Trinkwasserleitungsnetzes, sind bei der hausinternen Trinkwasserinstallation, bei zusätzlicher Brauchwassernutzung aus dem Grundwasser, die Anforderungen der DIN EN 1717 zu beachten. Insbesondere ist die Trinkwasserinstallation gegenüber der Brauchwasserinstallation abzutrennen (getrennte Rohrinstallation bis zur jeweiligen Verwendungsstelle).

**h) Gewässerrandstreifen**

Der in der Planzeichnung festgesetzte 5, 0 m breite Gewässerrandstreifen zum Altenkampgraben (Gewässer II. Ordnung) muss im vollem Umfang erhalten und für die Unterhaltung nutzbar bleiben. Gemäß der geltenden Verbandssatzung des Unterhaltungsverbandes 104 „Ems IV“ dürfen innerhalb des Gewässerrandstreifens keine Aufschüttungen und Anpflanzungen vorgenommen werden oder bauliche Anlagen errichtet werden

**i) 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.

**j) 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 hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

**k) Baumschutzsatzung**

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



## I) Ökologische Hinweise

- Vor der Beseitigung potentieller Höhlenbäume bzw. Gehölzanpflanzungen im Plangebiet sind diese durch geschultes Fachpersonal auf die Nutzung von gehölzbrütenden Vogelarten und/oder von Fledermäusen zu prüfen (Ökologische Baubegleitung).
- Um den Belangen des Artenschutzes zu entsprechen, darf eine mögliche Beseitigung von Solitärbäumen und/ oder Gehölzen nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und 30. September erfolgen.
- Ausreichender Abstand zum Wurzelbereich der Bäume. Die Traufenhöhe gilt als Orientierungshilfe beim Beachten des Wurzelbereiches
- Kein Freilegen von Baumwurzeln
- Keine Anschüttungen im Bereich des Wurzelwerkes
- Keine Bodenverdichtung im Bereich des Wurzelwerkes (kein Befahren mit schweren Baumaschinen, kein Lagern von Baumaterialien etc.)
- Keine Versiegelungen im Bereich des Wurzelwerkes durch Einstellplätze, Zuwegungen etc.
- Keine Beschädigungen oberirdischer Baumteile (Stammschutzmaßnahmen gegen mechanische Verletzungen)
- Keine Eingriffe in die Kronenbereiche der Altbaumbestände (fach- und sachgerechte Kronenschnitt nur bei Bedarf und durch einen Fachbetrieb); eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich

**m) Bauliche Nutzung/Vorschriften**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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

Dies betrifft vorwiegend nachfolgende in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen aufgeführte DIN-Normen und Vorschriften:

DIN 4109

## Schallschutz im Hochbau

## 1.7 Flächenbilanz

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches ca. 0,48 ha

davon

Fläche für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ca. 0,44 ha

Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Räumstreifen-  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ca. 0,04 ha

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

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

Über den abzuschließenden Durchführungsvertrag erklärt sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist bereit. Zudem wird über den Durchführungsvertrag sichergestellt, dass der Vorhabenträger zur Durchführung in der Lage ist und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise übernimmt.

Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB abgeschlossen.

## **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      Abwägung und Verfahren**

### **2.1            Verfahren**

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	30.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	05.10.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom bis (einschl.)	13.10.2020 30.10.2020
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	01.10.2020
Auslegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	02.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	26.06.2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	06.07.2021 06.08.2021
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	29.06.2021
Satzungsbeschluss durch den Rat	14.10.2021

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

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

Im Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

Siehe beigelegte Anlage E:      Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden -

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

Siehe beigelegte Anlage F:      Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden -

### **2.3            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.

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.

Einer der grundlegenden abzuwägenden Belange ist der Eingriff durch die Planung in Natur und Landschaft. Um eine gerechte Abwägung vollziehen zu können erfolgte eine fachgutachterliche Begehung mit Kartierung der vorhandenen Biotoptypen (s. Abb. 3 Biotoptypenkarte).

Die geplante Flächennutzung führt vornehmlich zum Verlust von anthropogen stark beeinflussten Flächen. Der Bereich der Scherrasenfläche wird gemäht und teilweise als Ablagefläche für Gartenabfälle genutzt. Der als Ruderalflur gekennzeichnete Bereich wird seit mehreren Jahren nicht unterhalten und ist zum Zeitpunkt der Kartierung dicht bewachsen. Diese Lebensraumstruktur beherbergt keine gefährdeten Arten- und Lebensgemeinschaften. Die intensive Nutzung überformt das vorhandene Lebensraumpotenzial erheblich, so dass lediglich euryöke Arten im Raum der Eingriffsbewertung zugrunde gelegt werden können. Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren führen hier nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG können nach dem derzeitigen Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Bei den möglichen vorkommenden Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird. Der auf der Fläche und an der Plangebietsgrenze befindliche Baumbestand soll erhalten bleiben.

Als weiterer wesentlicher Belang ist die Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen in das Verfahren einzustellen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an der umliegenden zulässigen Bebauung.

Die Erschließung über das öffentliche Verkehrswegenetz ist sichergestellt, eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit ist im innerstädtischen Bereich nicht zu erwarten. Hierzu wurde planungsrechtlich festgesetzt, dass eine Erschließung nur aus westlicher Richtung über die Raiffeisenstraße zulässig ist.

Die Belange des Immissionsschutzes bezüglich Verkehrslärm (Straße /Schiene) und gewerblicher Immissionen wurden durch ein Fachgutachten ermittelt und die daraus resultierenden Schutzmaßnahmen wurden durch textliche Festsetzungen verbindlich in die Planung eingestellt.

Durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die Wohnbedürfnisse der zukünftigen Bewohner gemäß den Vorgaben des BauGB ausreichend berücksichtigt.

## 2.4      **Verfahrensvermerke**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 46 „Wohnanlage zwischen Emdener Straße und Raiffeisenstraße“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet: 14.10.2021  
Papenburg,

Gez. i. A. Moos



Die Entwurfsbegründung hat mit der Planzeichnung zum vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 46 „Wohnanlage zwischen Emdener Straße und Raiffeisenstraße“ in der Zeit vom 06.07.2021 bis 06.08.2021 öffentlich ausgelegen.

Stadt Papenburg, 09.08.2021

Gez. Engbers

Die Begründung mit der Planzeichnung hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 „Wohnanlage zwischen Emdener Straße und Raiffeisenstraße“ zugrunde gelegen.

Stadt Papenburg, 18.10.2021

Gez. Wessels