



BAULEITPLANUNG

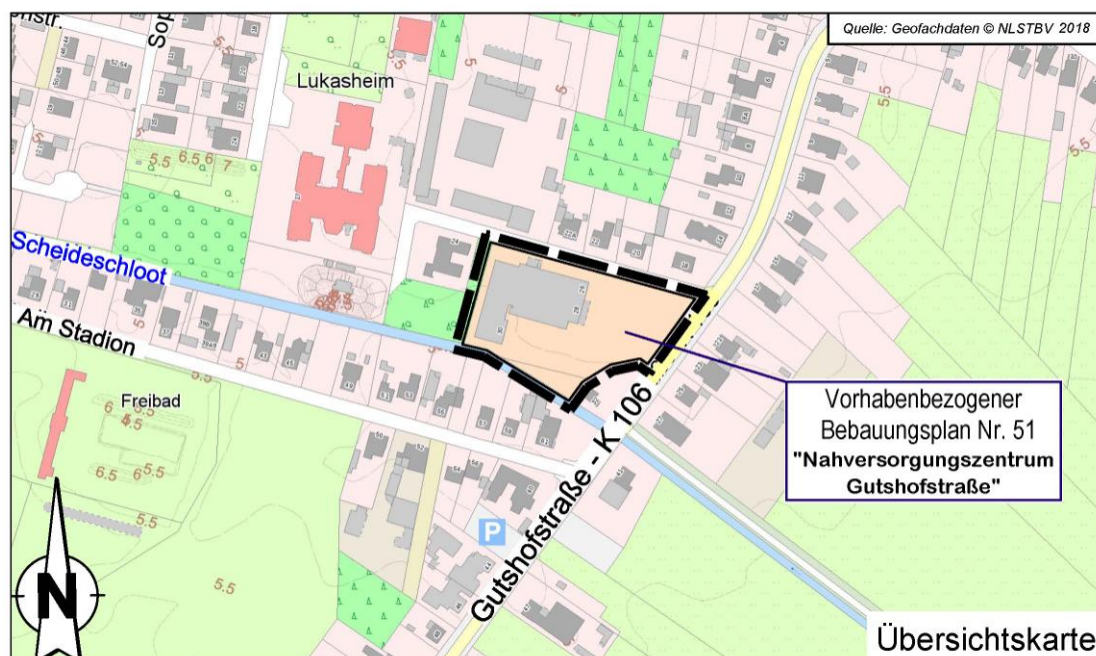
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51

(gem. § 12 (3a) BauGB)

"Nahversorgungszentrum Gutshofstraße"

– A B S C H R I F T –

Begründung mit Umweltbericht



Datum: 30.09.2020

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



Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

Telefon: 04961 82256 - Telefax: 04961 82234 -

Email: christina.duettmann@papenburg.de

STADT PAPENBURG

Hauptkanal rechts 68/69 26871 Papenburg

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	Ziele, Grundlagen und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	6
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	6
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	8
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	9
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	9
1.4.1	Raumordnung (LROP/RROP)	9
1.4.2	Flächennutzungsplan	11
1.4.3	Einzelhandelskonzept.....	11
1.5	Planung	13
1.5.1	Verkehrliche Erschließung.....	13
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	13
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung.....	13
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	14
1.5.3	Sonstige Erschließung.....	14
1.5.4	Versorgungsleitungen.....	14
1.5.5	Immissionsschutz	15
1.5.5.1	Gewerbliche Immissionen.....	15
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	16
1.5.7	Altlasten.....	17
1.5.8	Denkmalpflege.....	17
1.5.9	Natur und Landschaft	17
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise.....	17
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	17
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen.....	20
1.6.4	Textliche Festsetzungen.....	21
1.6.5	Hinweise	23
1.7	Flächenbilanz.....	24
1.8	Durchführung der Planung und Kosten	25
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	25
Teil 2	Umweltbericht	26
2.1	Einleitung	26
2.1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	26
2.1.a.1	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	26
2.1.b	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	29
2.1.b.1	Fachgesetze	29
2.1.b.2	Fachplanungen.....	30
2.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2a Bestandsaufnahme, 2b Prognose, 2c Maßnahmen, 2d und 2e zum BauGB)	30

2.2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	30
2.2.a.1	Tiere	30
2.2.a.2	Pflanzen, Biotoptypen.....	31
2.2.a.3	Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	31
2.2.a.4	Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	32
2.2.a.5	Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	34
2.2.a.5.1	Grundwasser	35
2.2.a.5.2	Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser.....	37
2.2.a.6	Luft und Klima (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	38
2.2.a.7	Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	39
2.2.a.8	Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	41
2.2.a.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).....	41
2.2.a.10	Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	42
2.2.a.10.1	Immissionen Landwirtschaft	44
2.2.a.10.2	Sonstige Immissionen	45
2.2.a.11	Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB) .	45
2.2.a.12	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)	46
2.2.a.12.1	Emissionen	46
2.2.a.12.2	Abfallbeseitigung	46
2.2.a.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	46
2.2.a.14	Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	47
2.2.a.15	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB).....	47
2.2.a.16	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	47
2.2.b	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	48
2.2.b.1	Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und biologische Vielfalt	50
2.2.b.2	Fläche und Boden	52
2.2.b.3	Wasser	53
2.2.b.3.1	Grundwasser	53
2.2.b.3.2	Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser.....	54
2.2.b.4	Luft und Klima.....	54
2.2.b.5	Landschaft	55
2.2.b.6	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB).....	56
2.2.b.7	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).....	57
2.2.b.8	Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt.....	57
2.2.b.8.1	Immissionen Landwirtschaft	57
2.2.b.8.2	Sonstige Immissionen	57
2.2.b.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB) .	58
2.2.c	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen.....	58

2.2.c.1	Tiere	58
2.2.c.2	Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation	58
2.2.c.3	Fläche und Boden	59
2.2.c.4	Wasser	60
2.2.c.4.1	Grundwasser	60
2.2.c.4.2	Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser	60
2.2.c.5	Luft und Klima	60
2.2.c.6	Landschaft	61
2.2.c.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	61
2.2.d	Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl	61
2.2.e	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j)	61
2.3	Zusätzliche Angaben	62
2.3.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	62
2.3.b	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	63
2.3.c	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	63
2.3.d	Referenzliste der Quellen	64
Teil 3	Abwägung und Verfahren	67
3.1	Verfahren	67
3.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	67
3.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	67
3.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden	67
3.3	Abwägungsergebnis	67
3.4	Verfahrensvermerke	69
3.5	Anlagen	
	Anlage A: Schalltechnischer Bericht Ingenieurbüro Hansmeier, Detmold vom 25.09.2019	
	Anlage B: Raumordnerische Beurteilung Landkreis Emsland, Meppen vom 15.05.2019	
	Anlage C: Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden –	
	Anlage D: Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB – Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden –	

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vorhaben und Erschließungsplan (V+E – Plan)	7
Abbildung 2:	Lage im Raum Luftbild (ohne Maßstab) (Quelle: Google Maps ©2017)	9
Abbildung 3:	Biotoptypenkarte, ohne Maßstabsangabe	27
Abbildung 4:	Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51	28
Abbildung 5:	Grad der Bodenversiegelung in den Städten/Gemeinden, ohne Maßstabsangabe (Quelle: NIBIS 2020)	32
Abbildung 6:	Bodenart, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)	33
Abbildung 7:	Legende der Bodenkarte (BK50) (NIBIS 2020)	33
Abbildung 8:	Auszug aus der Bodenkarte "seltene Böden", ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)	34
Abbildung 9:	Grundwasserleitertypen der oberflächennahen Gesteine, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)	35
Abbildung 10:	Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)	36
Abbildung 11:	Grundwasserneubildung, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)	36
Abbildung 12:	Lage der Grundwasseroberfläche, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)	37
Abbildung 13:	Abgrenzung des Einzugsgebietes „Ems“, im Abschnitt „von Tunxdorfer Ems-Altarm bis Papenburger Sielkanal“, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)	38
Abbildung 14:	Darstellung des Gewässernetzes, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)	38
Abbildung 15:	Luftbild vom Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)	40
Abbildung 16:	Lage des FFH-Schutzgebiet Nr. 11 "Krummes Meer, Aschendorfer Obermoor" zum Planbereich, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)	42
Abbildung 17:	Lage der geschlossenen Siedlung zum Planbereich, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)	44
Abbildung 18:	Lage der nächsten landwirtschaftlichen Betriebe, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)	45
Abbildung 19:	Luftbild mit Überlagerung der Planung (Feldblockfinder Niedersachsen 2020)	59

Tabellenverzeichnis

Abbildung 1:	Vorhaben und Erschließungsplan (V+E – Plan)	7
Abbildung 2:	Lage im Raum Luftbild (ohne Maßstab) (Quelle: Google Maps ©2017)	9
Abbildung 3:	Biotoptypenkarte, ohne Maßstabsangabe	27
Abbildung 4:	Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51	28
Abbildung 5:	Grad der Bodenversiegelung in den Städten/Gemeinden, ohne Maßstabsangabe (Quelle: NIBIS 2020)	32
Abbildung 6:	Bodenart, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)	33
Abbildung 7:	Legende der Bodenkarte (BK50) (NIBIS 2020)	33
Abbildung 8:	Auszug aus der Bodenkarte "seltene Böden", ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)	34
Abbildung 9:	Grundwasserleitertypen der oberflächennahen Gesteine, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)	35
Abbildung 10:	Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)	36
Abbildung 11:	Grundwasserneubildung, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)	36
Abbildung 12:	Lage der Grundwasseroberfläche, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)	37
Abbildung 13:	Abgrenzung des Einzugsgebietes „Ems“, im Abschnitt „von Tunxdorfer Ems-Altarm bis Papenburger Sielkanal“, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)	38
Abbildung 14:	Darstellung des Gewässernetzes, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)	38
Abbildung 15:	Luftbild vom Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)	40
Abbildung 16:	Lage des FFH-Schutzgebiet Nr. 11 "Krummes Meer, Aschendorfer Obermoor" zum Planbereich, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)	42
Abbildung 17:	Lage der geschlossenen Siedlung zum Planbereich, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)	44
Abbildung 18:	Lage der nächsten landwirtschaftlichen Betriebe, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)	45
Abbildung 19:	Luftbild mit Überlagerung der Planung (Feldblockfinder Niedersachsen 2020)	59

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des vorhabenbezogenen 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. 51 ergibt sich aus den Umbau- und Erweiterungsabsichten des im Plangebiet befindlichen Lebensmittel- und Genussmarktes und geringfügiger Erweiterungen des Backshop-Cafe.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der für die Umsetzung der Planungen erforderlichen Flächen. Entsprechende Regelungen sind im 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 die Erweiterung des vorhandenen Marktes um einen Anbau mit ca. 200 m². Durch die Erweiterung soll eine zeitgemäße Warenpräsentation durch die Neuordnung der Warenstellflächen und Sortimentsbereiche ermöglicht werden.

Es ist geplant die Verkaufsfläche auf ca. 1.000 m² zu vergrößern und den Außenbereich mit den Parkplätzen entsprechend umzugestalten.

Einhergehend mit den vorgenannten Erweiterungsmaßnahmen wird der nicht zum Lebensmittel- und Genussmittelmarkt gehörige Backshop mit Cafébereich geringfügig erweitert.

Der im Plangebiet befindliche Getränkemarkt und Backshop mit Cafébereich sowie Büros für Dienstleister (Gerichtsvollzieher) bilden gemeinsam mit dem Lebensmittelmarkt eine Agglomeration im Sinne des Kap. 2.1 Ziffer 02 LROP 2017 und werden in ihrem Bestand in die Planung einbezogen.

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

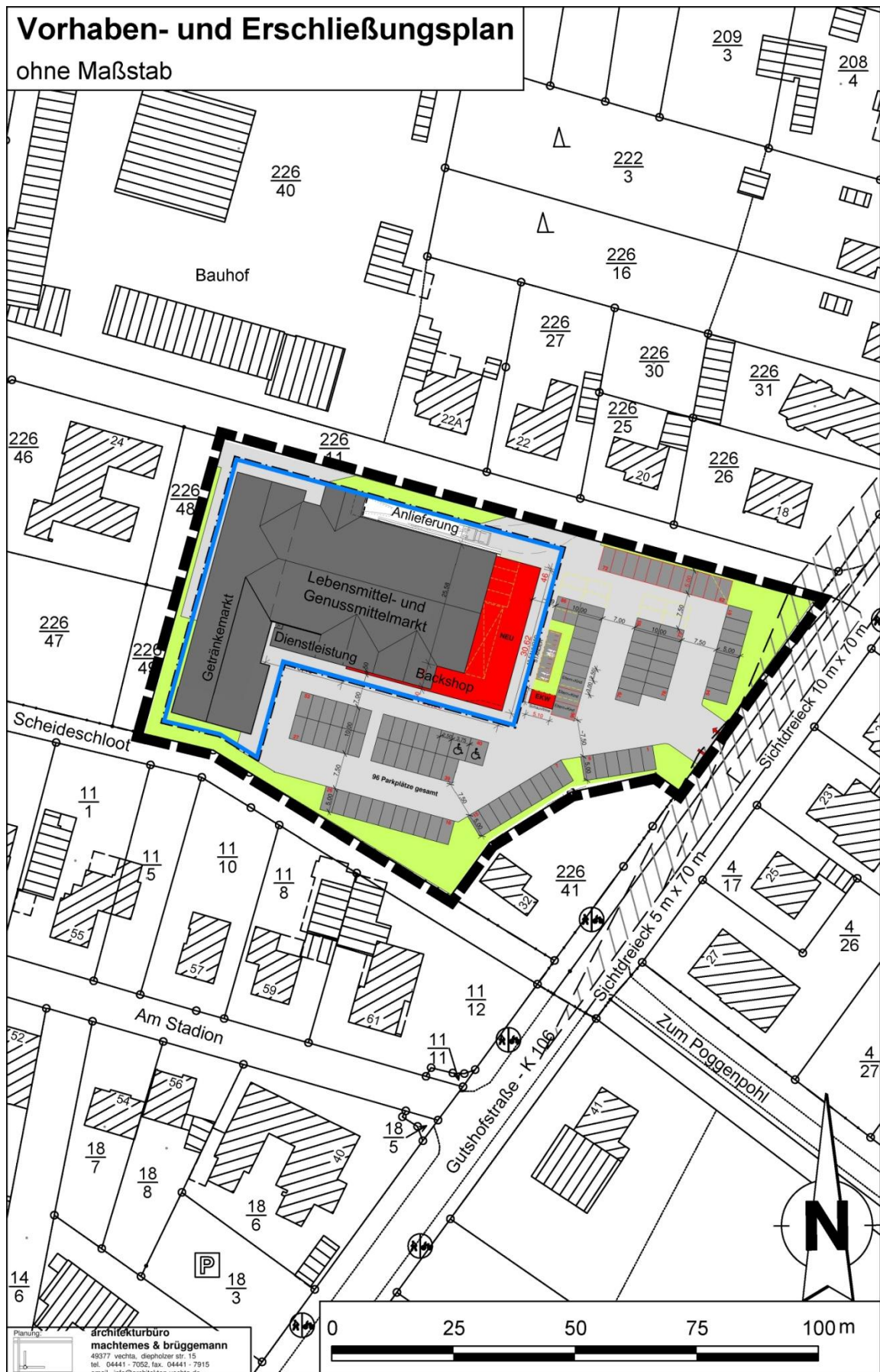


Abbildung 1: Vorhaben und Erschließungsplan (V+E - Plan)

Da es sich bei der Erweiterung des Netto-Marktes um ein Einzelhandelsprojekt mit über 800 m² Verkaufsfläche handelt, ist die Festsetzung einer Plangebietsfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen- im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, sodass die Zulässigkeit von Bauvorhaben sich nach dem § 34 BauGB –Zulässigkeit von Vorhaben im Zusammenhang bebauten Ortsteile- richtet.

Entwicklungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die baurechtlichen Grundlagen für den Umbau und Betrieb des Lebensmittel-Genussmittelmarktes 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.

Der Erhalt und die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes ist aufgrund der innerörtlichen Lage und der Bedeutung für die Nahversorgung in diesem Bereich des Stadtgebietes städtebaulich sinnvoll.

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

- ❖ gem. Abs. 6 Nr. 8a sind die Belange der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- ❖ gem. Abs. 6 Nr. 8c sind die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

zu berücksichtigen.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 liegt im innerstädtischen Bereich der Stadt Papenburg westlich der „Gutshofstraße“.



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

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 226/43 und 226/33, Flur 37, Gemarkung Papenburg.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst:

- ❖ Flächen für ein sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen“

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,73 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist komplett bebaut, es befinden sich dort bereits gewerbliche Nutzungen (Getränkhandel, Gerichtsvollzieher, Backshop mit Cafébereich, Lebensmittel-Discountmarkt).

Das Plangebiet ist vollumfänglich erschlossen und die Außenanlagen (Parkplatz, Grünbereiche) sind vorhanden (s. Abb. 1 V+E-Plan)

Als angrenzende Nutzungen sind Wohnbebauung, der städtische Bauhof sowie das Lukasheim als soziale Betreuungseinrichtung der Caritas zu beachten.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

1.4.1 Raumordnung (LROP/RROP)

Das Landesraumordnungsprogramm (LLOP 2017) 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 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 sowie der Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Verflechtungsbereich.

Die Stadt Papenburg hat die entsprechend der raumordnerischen Ziele die Sicherstellung und Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu gewährleisten. Bezüglich der periodischen Sortimente ist Aufgabe der Stadt Papenburg, die Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs sicherzustellen. Hierbei ist die positive Bevölkerungsentwicklung mit einem Wachstum 4,4 % über dem positiven Trend des LK Emsland (+3,1%) und dem Land Niedersachsen (+2,2 %) zu beachten (CIMA Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Papenburg 2020).

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dienen der weiteren Entwicklung und Erfüllung der zugewiesenen Aufgaben.

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.

Eine raumordnerische Abstimmung mit dem LK Emsland als Untere Landesplanungsbehörde ist erfolgt. Die Beurteilung vom 15.05.2019 ist als Anlage B zur Begründung beigefügt. Gemäß den Vorgaben der Behörde ist ein formales Raumordnungsverfahren mit der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich, da aufgrund der Kleinflächigkeit der Erweiterung (ca. 200 m² zusätzliche Verkaufsfläche), eine Beeinträchtigung vorhandener Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten ist.

Um raumordnerischen und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen, wird ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen“ ausgewiesen.

Der im Plangebiet befindliche Getränkemarkt und Backshop mit Cafébereich sowie Büros für Dienstleister (Gerichtsvollzieher) bilden gemeinsam mit dem Lebensmittelmarkt eine Agglomeration im Sinne des Kap. 2.1 Ziffer 02 LROP 2017 und werden in ihrem Bestand in die Planung einbezogen.

Eine raumordnerische Verträglichkeit hinsichtlich der unterschiedlichen vorgenannten Nutzungen und einer Agglomeration am bestehenden Standort ist gegeben. Die Ziele der Raumordnung gem. Kap. 2.3 Ziffer 3-8 LROP 2017 werden durch die vorliegende Planung beachtet. Diese Auffassung wird durch die raumordnerische Stellungnahme des LK Emsland vom 15.05.2019 (Anlage B) und die Stellungnahme im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2019 (Anlage C) gestützt.

Die verbindliche Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche erfolgt im Durchführungsvertrag der zwischen der Stadt Papenburg und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

Durch die Verpflichtung des Vorhabenträgers die Bebauung der Plangebietsflächen auf der Grundlage der Festsetzungen der Satzung zum Vorhaben- und

Erschließungsplan herbeizuführen wird gewährleistet, dass sich das Bebauungsplangebiet an die umliegende Bebauung anpasst und die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich positiv beeinflusst wird. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind im Plangebiet nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg als gemischte Bauflächen „M“ gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Aus diesem Grund ist es erforderlich den Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg in Form der 114. Änderung im Parallelverfahren zu ändern. Aufgrund der spezifischen Nutzung im Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung –Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen- 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.

Die planerische Bestandssituation wird durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans optimiert, um so den Entwicklungsabsichten der Stadt Papenburg gerecht zu werden.

1.4.3 Einzelhandelskonzept

Die Stadt Papenburg hat durch die CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2020 erstellen lassen. Das Konzept liegt zwischenzeitlich vor und ist Grundlage der vorliegenden Planung hinsichtlich der Standort- und Sortimentsbewertung.

Nachfolgend werden die für die vorliegende Planung grundlegenden Aussagen aus dem Gutachten, auszugsweise aufgeführt.

- Es ist davon auszugehen, dass bestehende Einzelhändler speziell im Lebensmitteleinzelhandel zur Sicherung des Existenz und Steigerung der Attraktivität größere Verkaufsflächen benötigen.
- Die Verkaufsflächendichte hat sich im Vergleich zu den Erhebungen aus dem Jahr 2010 verringert. Dies ist durch den stärkeren Anstieg der Einwohnerzahl in Bezug auf die Gesamt-Verkaufsfläche zu begründen.
- In den Branchen des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Zeitschriften, Schnittblumen) wird in der Stadt Papenburg insgesamt eine Handelszentralität von 138 erzielt. Die Einzelhandelszentralität beschreibt das Verhältnis zwischen dem am Ort getätigten Einzelhandelsumsatz und des am Ort vorhandenen Nachfragepotentials. Handelszentralitäten von über 100 kennzeichnen Kaufkraftzuflüsse.

Damit ist die Versorgung der Papenburger Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs grundsätzlich gesichert. Zusätzlich übernimmt Papenburg auch eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden, was sich aus den im Gutachten ermittelten Kaufkraftzuflüssen herleiten lässt.

Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) liegt eine Zentralität von 142 vor. Die zentralörtliche Versorgungsfunktion wird somit vollumfänglich durch die Stadt Papenburg erfüllt. Vorrangig sollten Modernisierungen der bereits bestehenden Lebensmittelbetriebe bzw. eine Verbesserung der Nahversorgung in bisher unterversorgten Stadtteilen forciert werden (CIMA, S 30).

- Trotz der hohen quantitativen Ausstattung im Bereich der Nahversorgung bestehen im Stadtgebiet Papenburgs mehrere Versorgungslücken. Davon sind insbesondere das östliche Untenende und der Übergangsbereich zum Obenende betroffen.
Aus strategischer Sicht sollten die bestehenden Betriebe nach Möglichkeit erhalten bleiben und maßvolle, verträgliche Erweiterungen zugelassen werden. Dabei sei darauf hingewiesen, dass einige Standorte aufgrund der Betriebsgröße, des baulichen Zustands und/oder der Parkplatzsituation nicht mehr zeitgemäß sind. Hier besteht die Gefahr, dass durch die Aufgabe dieser Standorte Versorgungslücken entstehen. Es besteht ein gewisser Handlungsbedarf, um deren Wettbewerbsfähigkeit auch in Zukunft zu sichern und damit die wohnortnahe Versorgung der umliegenden Bevölkerung zu gewährleisten (CIMA, S. 41).
- Im Gutachten wurde der der Planung zugrundeliegende Einzelhandels- und Nahversorgungsstandort als „Solitärer Nahversorger“ eingestuft. Dies wurde damit begründet, dass dieser Standort nicht den rechtlichen Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches entspricht (CIMA, S 45).
- Die Festsetzung einer Liste (Papenburger Liste) der zentrenrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Sortimente für Einzelhandelsbetriebe über 800 m² Verkaufsfläche, auch unter Berücksichtigung von Agglomerationsstandorten) dient dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Standorte sowie der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung (CIMA S. 67).

Die geplante Erweiterung und Modernisierung des bestehenden „Lebensmittel- und Genussmittelmarktes“ und die Sicherung der bestehenden kleinflächigen Betriebe, entspricht den Vorgaben und Zielsetzungen des Fachgutachtens und dem Einzelhandelskonzept der Stadt Papenburg.

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt aus östlicher Richtung über die Straße „Gutshofstraße/K 106“ und wird durch die Kunden genutzt. Mit der baulichen Erweiterung ist keine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden.

An der Einmündung der Stadtstraße (Gutshofstraße) in die Kreisstraße 106 wurde das Sichtdreieck mit den Schenkellängen von 10 m auf der Stadtstraße (Gutshofstraße) und 70 m auf der Kreisstraße 106, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 106 in die Planzeichnung eingestellt. Auf dem Privatgrundstück ist dieser Bereich von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten.

An der Zufahrt sind auf dem Privatgrundstück, soweit die vorhandene Bebauung es zulässt, die Sichtdreiecke mit den Schenkellängen von je 70 m auf der Kreisstraße 106 und je 5 m auf der Zufahrt von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße 106 dauernd freizuhalten. Die Sichtflächen wurden in den V+E Plan eingestellt.

Es wird baulich und vertraglich sichergestellt, dass von der Gesamtanlage keine Einwirkungen durch Blendung, Licht, Rauch und Sonstiges auf die Kreisstraße 106 eintreten, welche die Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen.

Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und den Vorgaben der Stadt Papenburg. In der Abbildung 1 „Vorhaben- und Erschließungsplan“ ist die verkehrliche Erschließung und die Anordnung der Parkplätze dargestellt. Die verbindliche Festsetzung der Anzahl der herzustellenden Einstellplätze erfolgt im Durchführungsvertrag der zwischen der Stadt Papenburg und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück zwischengespeichert oder versickert werden. Im Anschluss daran ist eine gedrosselte Einleitung in den angrenzenden Vorfluter und die Regenwasserkanalisation möglich.

Zur baulichen Erweiterung des Marktes ist keine zusätzliche Flächenversiegelung erforderlich und somit ist keine Erhöhung der Abflussmengen zu berücksichtigen.

Spezifische Regelungen bezüglich des Entwässerungskonzeptes erfolgen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Papenburg und dem Vorhabenträger bzw. im Bauantragsverfahren.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet 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 entsprechend der Abwassersatzung von der Stadt Papenburg 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

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

Zur Einstellung der immissionsrechtlichen Belange hat der Vorhabenträger ein Fachgutachten durch das Ingenieurbüro Hansmeier, Detmold mit Datum vom 25.09.2019 erstellen lassen.

Das Gutachten ist als Anlage A zur Begründung beigelegt.

Bei den Untersuchungen wurden die geplanten baulichen Erweiterungsmaßnahmen des Lebens- und Genussmittelmarktes und Backshop-Cafes sowie die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet berücksichtigt.

Für das Plangebiet bzw. für einen Großteil der umliegenden Nutzungen liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Lediglich für zwei nördlich des Plangebietes befindliche Immissionsorte gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 59 „Südlich des Süderweges“ der Stadt Papenburg. Für diesen Bereich wurde ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Diese Einstufung wurde auch für die übrigen, im Gutachten aufgeführten Immissionsorte, zugrunde gelegt.

Für Mischgebiete gem. § 6 BauNVO gelten nachfolgende Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm:

Tags	(06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	60 dB(A)
Nachts	(22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	45dB(A)

Die Richtwerte gelten auch dann als überschritten, wenn kurzfristige Geräuschspitzen auftreten, die diese Richtwerte um mehr als 30 dB(A) am Tag oder 20 dB(A) in der Nacht überschreiten.

Nachfolgend werden die als Berechnungsgrundlage dienenden betrieblichen Rahmenbedingungen sowie die immissionsrelevanten Schallquellen aufgeführt:

- Anlieferung Netto-Markt 4 An- und 4 Abfahrten pro Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr), über die Gutshofstraße an der Gebäudenordseite zur Verladerampe,
- Anlieferung Getränkemarkt über die Gutshofstraße an der Gebäudenordseite, 1 An- und 1 Abfahrten pro Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr),
- Verladung über Ladebordwand, Rollgeräusche auf dem Lkw,
- Anlieferung Backshop mit Kleintransporter über den Parkplatz, 1 An- und 1 Abfahrten pro Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr),
- Parkplatz Fahrzeugbewegungen Netto-Markt: 1250/Tag,
- Parkplatz Fahrzeugbewegungen Getränke-Markt: 1040/Tag,

- Verflüssiger an der nördlichen Gebäudewand Netto-Markt (stationärer 24 Std-Betrieb)
 - Betriebszeit Wochentags (Mo. bis Sa.): 06:30 Uhr bis 21:30 Uhr
 - Betriebszeit Sonn- und Feiertag (Backshop-Cafe): 07:00 Uhr - 11:00 Uhr
bzw
(07:00 Uhr - 18:00 Uhr)
- inkl. Anlieferung und Parkplatzbewegungen

Die Berechnungen ergaben, dass an allen im Gutachten aufgeführten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO eingehalten werden. Auch eine Überschreitung der Spitzenpegel am Tag durch Lkw-Be- und Entladung oder das Tür- und Kofferraumschlagen der Pkw auf dem Kundenparkplatz ist nicht zu erwarten.

Bei der gutachterlichen Berechnung wurde eine Lärmvorbelastung durch den Getränkemarkt berücksichtigt. Eine relevante Vorbelastung durch weitere Betriebe war an den Immissionsorten nicht zu erkennen.

Zusammenfassung

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass bei der im Gutachten beschriebenen Betriebsweise die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO eingehalten werden.

Einschränkend ist eine Anlieferung in der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr nicht zulässig, ebenso darf in dieser Zeit der Kundenparkplatz nicht genutzt werden. Hieraus ergibt sich eine gutachterlich empfohlene Betriebszeit von 06:30 Uhr bis 21:30 Uhr.

Da der Beurteilung der Lärmimmissionen ein konkretes Bauvorhaben zugrunde liegt, kann die abschließende Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens in dem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Die in dem Gutachten aufgeführten Maßnahmen und Regelungen zum Immissionsschutz werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Somit wird sichergestellt, dass der Schutz der umliegenden Bebauung hinsichtlich Lärmimmissionen sichergestellt wird.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Plangebietsflächen, externe Flächen z.B. zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

Eine Vereinigung der beiden Grundstücke des Plangebietes (Vereinigungsbauast) wird durch den Vorhabenträger veranlasst.

Entsprechende Regelungen sind im dem vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag enthalten.

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.

Durch die Umbaumaßnahme ergibt sich weder eine Neuversiegelung bzw. Erhöhung der Versiegelungsrate noch eine erhebliche Beeinträchtigung der in der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) genannten Schutzgütern.

Sämtliche Gehölzstrukturen und Grünflächen bleiben erhalten.

Ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht herauszustellen.

Die Umweltprüfung ist in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung als Teil II der Begründung integriert. Sie ist ein unselbstständiger Teil des Bauleitplanverfahrens. Das Prüfprogramm wird in § 2 IV BauGB festgelegt. Gegenstand der Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, sind die Umweltbelange. Die Stadt legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Die Stadt Papenburg kommt durch die Aufstellung dieses Umweltberichtes einer Umweltprüfung entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches nach. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt.

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

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

- Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 Nr.2 BauNVO; 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.

Im Plangebiet sind ein, ein Backshop mit Café, ein Getränkemarkt, sowie Dienstleistungsbetriebe sowie zu den vorgenannten Nutzungen zugeordnete Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Nebenanlagen zulässig.

Wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung ist die Erweiterung des bestehenden Lebens – und Genussmittelmarktes um ca. 200 m², sowie die geringfügige Erweiterung des Backshops um ein Café. Die Erweiterungsmaßnahmen tragen den gestiegenen Ansprüchen und Käufererwartungen Rechnung.

Der Lebens- – und Genussmittelmarkt ist nunmehr mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² als großflächig i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO in die Planung einzustellen. Solche Betriebe sind, außer in Kerngebieten (§ 7 BauNVO), nur in Sondergebieten (§ 11 BauNVO) zulässig.

Die im Plangebiet bestehenden gewerblichen agglomerierten Nutzungen (Discounter, Backshop, Getränkemarkt, Dienstleister) dienen auch zukünftig der Nahversorgung der Bevölkerung im östlichen Stadtgebiet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 51 umfasst als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) die Flurstücke 226/43 und 226/33, Flur 37, Gemarkung Papenburg.

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 Abb. 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.

Die Plangebietsfläche wird als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung –Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen- festgesetzt. Die Verkaufsfläche für die Nutzung als Betrieb der Lebens- und Genussmittelbranche wird auf 1.000 m² begrenzt. Der Verkaufsflächenanteil an periodischen (nahversorgungsrelevanten) Sortimenten entsprechend der "Papenburger Liste" (s.u.) muss mind. 90 % betragen.

Zusätzlich sind im Plangebiet weitere untergeordnete Nutzungen zulässig, dies betrifft

- Ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 560 m². Der Verkaufsflächenanteil an periodischen (nahversorgungs-

relevanten) Sortimenten entsprechend der "Papenburger Liste" (s.u.) muss mind. 90 % betragen.

- Ein Backshop inklusive Cafébereich mit einer maximalen Verkaufsfläche von 80 m².
- Dienstleistungsbetriebe
- Büro- und Verwaltungsräume, Lager sowie Nebenanlagen, soweit sie in einem unmittelbaren Zusammenhang zu einer der oben genannten Nutzungen stehen.
- Nebenleistungen von untergeordneter Bedeutung im Rahmen der maximalen Verkaufsfläche, soweit sie die Hauptnutzung ergänzen bzw. in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung stehen.

Eine raumordnerische Abstimmung mit dem LK Emsland als Untere Landesplanungsbehörde ist erfolgt (s. Anlage B). Gemäß den Vorgaben der Behörde ist ein formales Raumordnungsverfahren mit der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich, da aufgrund der Kleinflächigkeit der Erweiterung (ca. 200 m² zusätzliche Verkaufsfläche), eine Beeinträchtigung vorhandener Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten ist.

Um raumordnerisch und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen, wird ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen“ ausgewiesen.

Der im Plangebiet befindliche Getränkemarkt und Backshop mit Cafébereich sowie Büros für Dienstleister (Gerichtsvollzieher) bilden gemeinsam mit dem Lebensmittelmarkt eine Agglomeration im Sinne des Kap. 2.1 Ziffer 02 LROP 2017 und werden in ihrem Bestand in die Planung einbezogen.

Eine raumordnerische Verträglichkeit hinsichtlich der unterschiedlichen vorgenannten Nutzungen und einer Agglomeration am bestehenden Standort ist gegeben. Die Ziele der Raumordnung gem. Kap. 2.3 Ziffer 3-8 LROP 2017 werden durch die vorliegende Planung beachtet. Diese Auffassung wird durch die raumordnerische Stellungnahme des LK Emsland vom 15.05.2019 (Anlage B) und die Stellungnahme im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.2019 (Anlage C) gestützt.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet weist aufgrund der vorhandenen Bebauung (Gebäude, Stellflächen etc.) eine Versiegelungsfläche von ca. 80 % der Gesamtgrundstücksfläche auf.

Die gem. § 17 Abs. 3 BauNVO für sonstige Sondergebiete zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0.8 wird eingehalten.

Durch die geplanten baulichen Erweiterungsmaßnahmen bleibt der Stellplatzbedarf unverändert hoch. Um auch nach den geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen den Stellplatzbedarf sicherstellen zu können, soll für Garagen, Stellplätze, Verkehrswege und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO die Überschreitung der versiegelten Grundfläche durch bauliche Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 zugelassen werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit 1, gemäß der im Plangebiet vorhandenen Gebäudestruktur festgesetzt

Die zulässige Gebäudehöhe wurde mit 17,5 m NHN festgesetzt. Dies entspricht der derzeitigen Firsthöhe der Bestandsgebäude. Im Rahmen der baulichen Maßnahmen ist keine Erhöhung der Gebäude vorgesehen.

Die Gebäudehöhe ist als Firsthöhe oder bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante des Gebäudes (Hauptgesims) definiert.

Zusätzlich soll eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um 5,0 m für untergeordnete Bauteile im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zugelassen werden.

Dies betrifft vorwiegend Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie, technische Anbauteile (Abgas-/Abluft-/Kühlanlagen), Antennen, Schornsteine, sonstige Dachaufbauten etc.

Zu höhenmäßigen Orientierung wurden zwei Bezugspunkte in die Planzeichnung aufgenommen.

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 wurde keine gem. § 22 BauNVO vorgegebene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge von über 70 m zulässig.

Die zulässigen Grenzabstände ergeben sich auch der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Hierzu wurde ein die bestehenden Gebäude zzgl. der geplanten Erweiterungsmaßnahmen umfassenden Bauteppich festgesetzt. Die verbleibende nicht überbaubare Plangebietsfläche wird für Stellflächen, Verkehrswege und Zufahrten vorgehalten. Die vorhandenen Grünstrukturen sind Bestandteil der nicht überbaubaren Fläche und wurden nicht explizit festgesetzt. Dies wird mit dem erhöhten Flächenbedarf für Stellplätze und sonstige versiegelte Verkehrsflächen begründet. Aus gestalterischen Gründen erfolgt eine Auflockerung der vorgenannten Flächen durch Anpflanzungen bzw. erfolgen auf den vorhandenen Grünstrukturen entsprechende Pflegemaßnahmen.

1.6.4 Textliche Festsetzungen

1. Gebietsnutzung (§ 9 (1) und § 12 (3a) BauGB; § 11 BauNVO)

1.1 Allgemeines

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

Änderungen im Durchführungsvertrag sind zulässig, soweit das Vorhaben den nachfolgend aufgeführten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen entspricht.

1.2 Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen“

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen, die der Nahversorgung dienen.

Allgemein zulässig sind:

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebens-und Genussmittelbranche mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m².
Der Verkaufsflächenanteil an periodischen (nahversorgungsrelevanten) Sortimenten entsprechend der "Papenburger Liste" (s.u.) muss mind. 90 % betragen.
- Ein Getränkefachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 560 m². Der Verkaufsflächenanteil an periodischen (nahversorgungs-relevanten) Sortimenten entsprechend der "Papenburger Liste" (s.u.) muss mind. 90 % betragen.
- Ein Backshop inklusive Cafébereich mit einer maximalen Verkaufsfläche von 80 m².
- Dienstleistungsbetriebe
- Büro- und Verwaltungsräume, Lager sowie Nebenanlagen, soweit sie in einem unmittelbaren Zusammenhang zu einer der oben genannten Nutzungen stehen.
- Nebenleistungen von untergeordneter Bedeutung im Rahmen der maximalen Verkaufsfläche, soweit sie die Hauptnutzung ergänzen bzw. in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung stehen.
- Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze zulässig

Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes (Fortschreibung 2020) für die Stadt Papenburg ("Papenburger Liste", CIMA Beratung + Management GmbH, 2020)

Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)

- Nahrungsmittel- und Genussmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz und Reinigungsmittel)
- Parfümerieartikel und Kosmetikartikel
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Kioskbedarf / Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf)

- Baby-/Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Computer und Kommunikationselektronik (einschl. Zubehör)
- Elektrokleingeräte
- Foto und Zubehör
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Kunstgegenstände, Antiquitäten
- Lampen, Leuchten
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Musikalien, Musikinstrumente
- Optische und akustische Artikel
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und –schuhe, ohne Sport- und Freizeitgroßgeräte)
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik, Tonträger

Nicht zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf, nicht abschließend)

- Baby- und Kleinbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc., keine Bekleidung)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und –zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)
- Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“)
- Erotikartikel
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Kfz und Kfz-Zubehör

- Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)
- Sport- und Freizeitgroßgeräte (inkl. Angler-, Jagd, Reitsportbedarf und Campingartikel)
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
- Waffen

2. **Gebäudehöhe/Firsthöhe** (gemäß §18 (1) BauNVO)

Die Gebäudehöhe im Sondergebiet wird auf maximal 17.50 m NHN festgesetzt.

Für untergeordnete Bauteile im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um 5,0 zulässig.

Dies betrifft vorwiegend Anlagen/Bauteile zur Gewinnung von Sonnenenergie, technische Anbauteile (Abgas-/Abluft-/Kühlanlagen), Antennen, Schornsteine, sonstige Dachaufbauten etc.

Diese Anlagen/Bauteile müssen als untergeordnete Nebenanlage auf oder am Baukörper errichtet werden.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Maßstäblichkeit der Gesamtbebauung zu wahren und entspricht dem von der Stadt Papenburg entworfenen Gestaltungsrahmen.

3. **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)

In dem Sondergebiet SO ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 gem. 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig.

4. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 19 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

5. **Oberflächenentwässerung**

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück zwischengespeichert oder versickert werden. Im Anschluss daran ist eine gedrosselte Einleitung in den angrenzenden Vorfluter und die Regenwasserkanalisation möglich.

1.6.5 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) Kampfmittelbeseitigung

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.

c) 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.

d) 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 Solitäräumen und/ oder Gehölzen nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und 30. September erfolgen.

e) Bauliche Nutzung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

f) Vorschriften

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

1.7 Flächenbilanz

Die Flächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches ca. 0,73 ha

davon

Sondergebiet, Discountmarkt ca. 0,73 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.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Planungsbedarf für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 ergibt sich aus den Erweiterungsabsichten des im Plangebiet befindlichen Lebens- und Genussmittelmarktes sowie einer geringfügigen Erweiterung des Backshop-Cafes.

Die Planungen umfassen die Erweiterung des vorhandenen Marktes um einen Anbau mit ca. 200 m². Es ist geplant die Verkaufsfläche auf ca. 1.000 m² zu vergrößern und den Außenbereich mit den Parkplätzen entsprechend umzugestalten.

Da es sich bei der Erweiterung des Netto-Marktes um ein Einzelhandelsprojekt mit über 800 m² Verkaufsfläche handelt, ist die Festsetzung einer Plangebietsfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen- im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, sodass die Zulässigkeit von Bauvorhaben sich nach dem § 34 BauGB –Zulässigkeit von Vorhaben im Zusammenhang bebauten Ortsteile- richtet.

Entwicklungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die baurechtlichen Grundlagen für den Umbau und Betrieb des Lebens- und Genussmittelmarktes zu schaffen, welche die Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauantrages sind.

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

Mit der vorliegenden Planung wird einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt, da eine bereits überbaute Fläche im Innenbereich überplant wird.

Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird somit nachgekommen.

2.1.a.1 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51 der Stadt Papenburg beansprucht eine bereits gewerblich genutzte Fläche.

Diese gewerblich genutzte Fläche soll nun zukünftig als „Sondergebiet (SO)“ gem. § 111 BauNVO festgesetzt werden.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Biotoptypenkarte und den Entwurf des Bebauungs- und des Vorhaben- und Erschließungsplans.

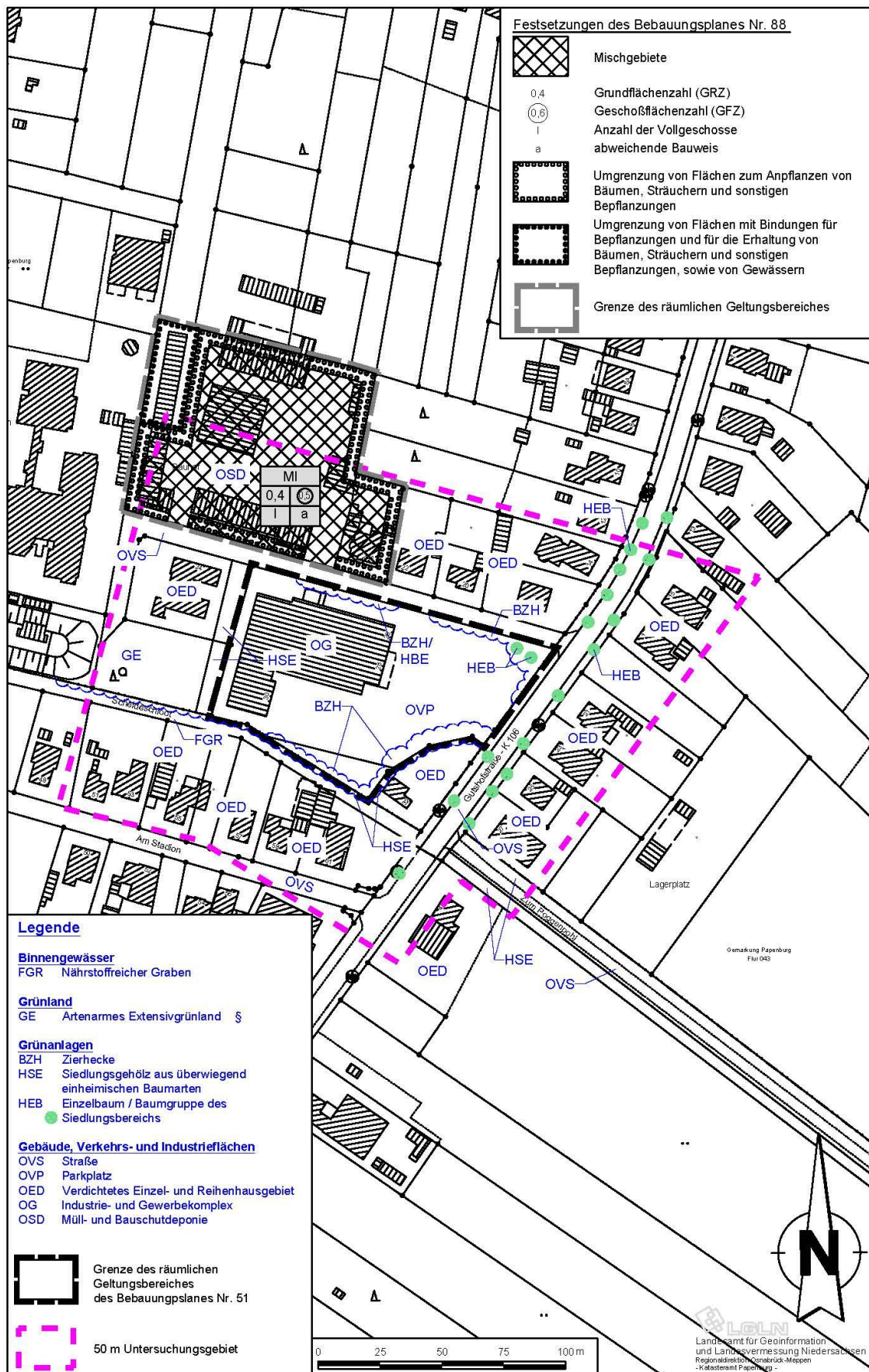


Abbildung 3: Biotoptypenkarte, ohne Maßstabsangabe

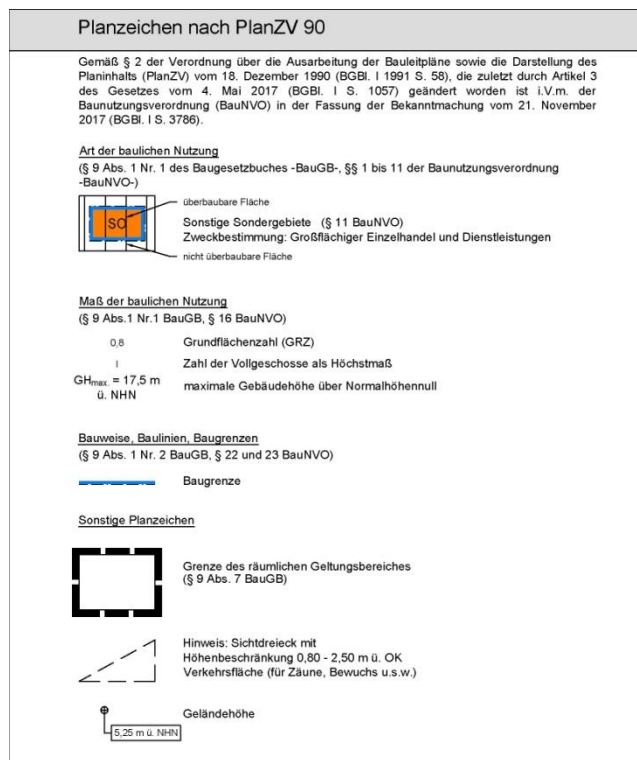


Abbildung 4: Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51

Tabelle 1: Eingriffsprognose für den Planbereich

Bauobjekt	Flächenbedarf in m ²	bisherige Nutzung	Ausgleichs- verhältnis	Kompensations- fläche in m ²
Umbau bzw. Erweiterung der überdachten Verkaufsfläche	282,56 m ²	Versiegelte Verkehrsfläche / Parkplatz	nicht notwendig, da bereits versiegelt	0,0
Summe:				0,0

Es werden durch die geplante Baumaßnahme ca. 282,56 m² bereits versiegelte Verkehrs- bzw. Parkplatzfläche überplant. Eine zusätzliche Versiegelung ist nicht herauszustellen.

Der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 betroffene Geltungsbereich beinhaltet aktuell folgende Nutzungen:

- ❖ gewerbliche Nutzungen (Getränkhandel, Gerichtsvollzieher, Backshop mit Cafébereich, Lebens- und Genussmittelmarkt)

Zukünftig sollen im Bebauungsplan folgende Nutzungen weiterentwickelt werden:

- ❖ Flächen für ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7.300 m², wobei effektiv ca. 290 m² Parkplatzfläche durch die Markterweiterung überbaut werden sollen.

2.1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

2.1.b.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 des BNatSchG heranzuziehen. Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wurde verzichtet. Dementsprechende Aussagen werden innerhalb dieses Umweltberichtes getroffen.

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, GIRL) 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.b.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Angaben zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sind dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010) zu entnehmen. Entsprechende Ausführungen können der Begründung entnommen werden.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP 2001) des Landkreises Emsland enthält für den Planbereich keine besonderen Festlegungen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg als gemischte Bauflächen „M“ gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Eine Nutzungsänderung in eine Sonderbaufläche (S) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO erfolgt im Parallelverfahren zur 114. Änderung des Flächennutzungsplans.

2.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2a Bestandsaufnahme, 2b Prognose, 2c Maßnahmen, 2d und 2e zum BauGB)

2.2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen 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 anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.2.a.1 Tiere

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 der Stadt Papenburg wurden keine gesonderten faunistischen Kartierungen durchgeführt.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der vollständigen Versiegelung bzw. Bebauung keine höhere Bedeutung für Vogelarten, Fledermäuse oder geschützte Pflanzenarten und Vegetationsgesellschaften.

Natura 2000- Gebiete und / oder FFH- Lebensraumtypen (LRT) werden durch die vorliegende Planung nicht im erheblichen Maße beeinträchtigt.

2.2.a.2 Pflanzen, Biotoptypen

Im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung wurde eine Biotoptypenkartierung im März 2020 im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN 2016), wurden die einzelnen Biotoptypen bestimmt. Zudem wurden greifbare Informationsquellen hinzugezogen. Eine vegetationskundliche Detailkartierung wurde nicht durchgeführt.

Da es sich bei der Planung eine Erweiterung des vorhandenen Marktes um einen Anbau mit ca. 280 m² handelt und diese auf einer bereits versiegelten Fläche (bisherige Parkplatzfläche) erfolgt, ist keine Kompensation nötig.

Aus der folgenden Tabelle gehen die Eingriffsprognose und deren Flächenbewertung hervor.

Tabelle 2: Eingriffsprognose im Plangebiet

Bauobjekt	Flächenbedarf in m ²	bisherige Nutzung	Flächenwert (WE)	Ausgleichsverhältnis	Kompensationsfläche in m ²
Umbau bzw. Erweiterung der überdachten Verkaufsfläche	282,56 m ²	Versiegelte Verkehrsfläche / Parkplatz	0,0	nicht notwendig, da bereits versiegelt	0,0
Summe:					0,0

Aus der tabellarischen Auflistung der Bestandssituation und der vorgenommenen Bewertung ergibt sich eine Gesamtwertigkeit von 0 Werteinheiten (WE).

2.2.a.3 Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

In § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Begriffsbestimmungen enthalten. Neu aufgenommen wurde als Schutzgut die „Fläche“. Die Notwendigkeit zur Untersuchung des Flächenverbrauchs war als Teilaspekt des Schutzgutes „Boden“ zwar bereits bisher Gegenstand der Umweltuntersuchungen, durch die ausdrückliche Einbeziehung in den Schutzgüterkatalog soll das Schutzgut „Fläche“ aber eine stärkere Akzentuierung erfahren.

Das Schutzgut „Fläche“ ist ein endliches Gut, d. h. mit steigendem Flächenverbrauch geht Lebensraum sowie land- und forstwirtschaftliche Produktionsfläche dauerhaft verloren. Deshalb ist ein wichtiges Vermeidungs- und Minimierungsgebot, den Flächenverbrauch und im vorliegenden Fall die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren.

Aus der folgenden Abbildung geht hervor, dass die Bodenversiegelung im Plangebiet gering ist und sich weiterhin der Versiegelungsgrad für das gesamte Stadtgebiet zwischen > 10 und 20 % bewegt.



Abbildung 5: Grad der Bodenversiegelung in den Städten/Gemeinden, ohne Maßstabsangabe (Quelle: NIBIS 2020)

2.2.a.4 Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

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 Stadt 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:

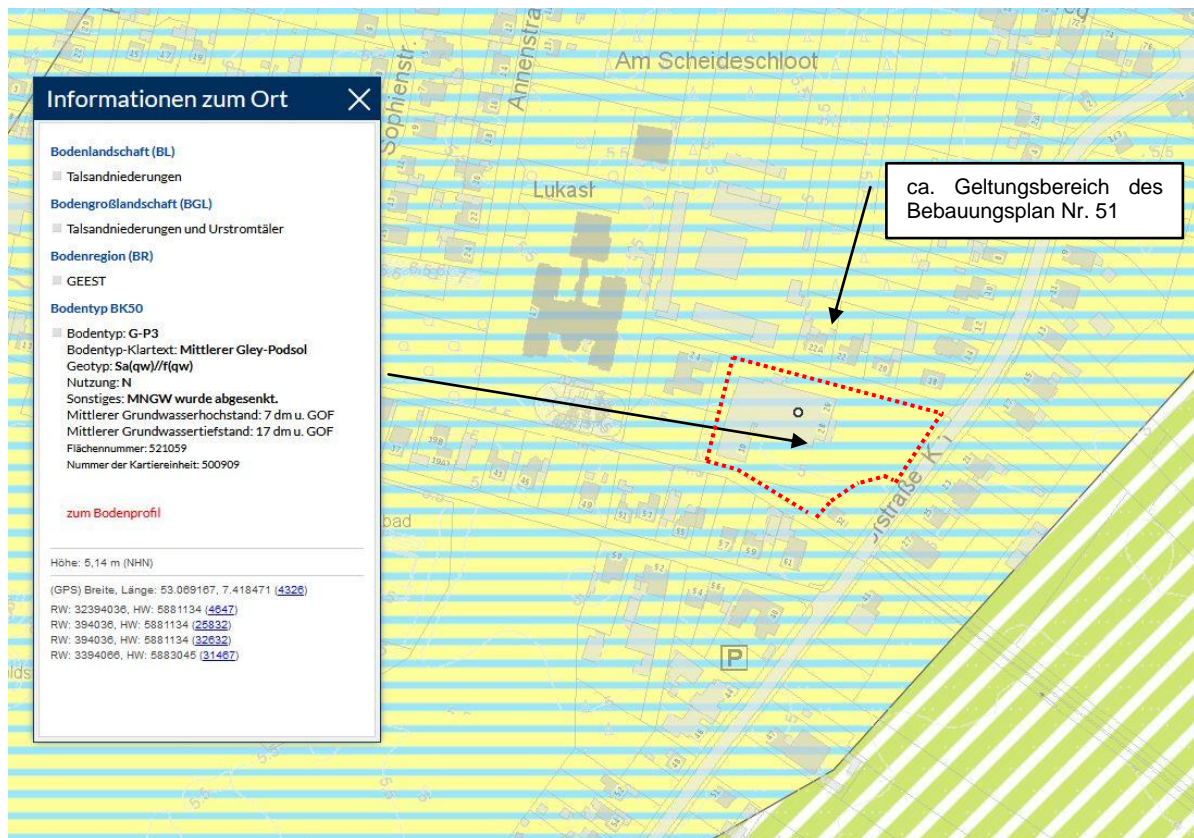


Abbildung 6: Bodenart, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

Bodenkarte (BK50)

Wird ein Boden durch verschiedenfarbige Kästchen beschrieben, tritt dieser Bodentyp in unterschiedlichen Tiefstufen (flach, mittel, hoch) auf.

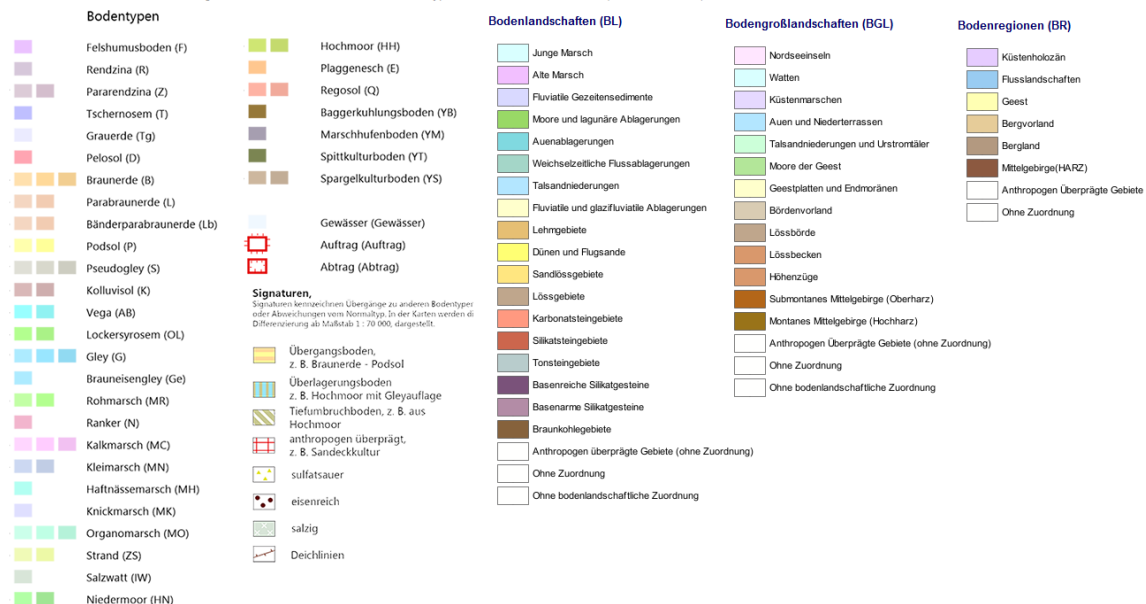


Abbildung 7: Legende der Bodenkarte (BK50) (NIBIS 2020)

Im Plangebiet kommt als Bodentyp „Mittlerer Gley-Podsol“ vor.

Suchräume für Schutzwürdige Böden werden lt. Datenserver für den Planbereich nicht dargestellt.

Die folgende Abbildung zeigt einen Auszug aus der Karte mit den schutzwürdigen bzw. seltenen Böden.

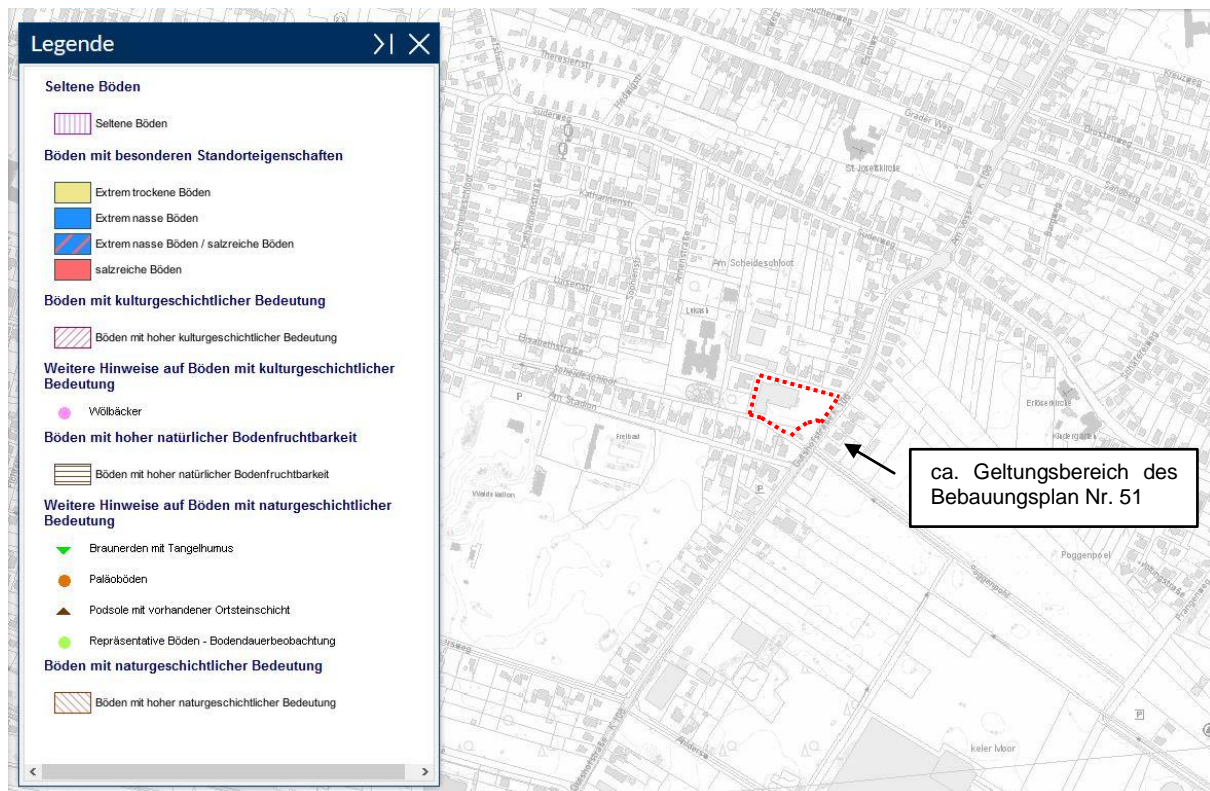


Abbildung 8: Auszug aus der Bodenkarte "seltene Böden", ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

2.2.a.5 Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Grundsätzlich zählt Wasser zu der unbelebten Umweltsphäre. Gleichwohl ist Wasser elementarer Bestandteil des Naturhaushaltes. Seine Funktionen als Lebensraum und -grundlage, Transportmedium, klimatischer Einflussfaktor und landschaftsprägendes Element sind nachhaltig zu sichern (§ 1 BNatSchG). Entsprechend heißt es im Wasserhaushaltsgesetz (§ 1 WHG): „Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.“ Die Basis für die Bearbeitung des Schutzgutes Wasser sind Informationen des NIBIS® - Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de).

2.2.a.5.1 Grundwasser

Dem Kartenserver ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet auf einem Porengrundwasserleiter befindet.

Bei einer Geländehöhe von ca. 5,14 m ü. NN, einer Lage des Grundwassers zwischen > 2,5 m bis 5 m ü. NN besteht eine geringe Grundwasserüberdeckung. In Kombination mit der hohen Durchlässigkeit der Böden besteht eine hohe Grundwassergefährdung, wobei die Grundwasserneubildung mit einem Wert von 101 - 150 mm/a angegeben wird.

Vor dem Hintergrund der Empfindlichkeitsbewertung wird eine hohe Empfindlichkeit für das Grundwasser herausgestellt.

Aus den folgenden Abbildungen geht die Bestandssituation des Schutzgutes Grundwasser hervor.



Abbildung 9: Grundwasserleitertypen der oberflächennahen Gesteine, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

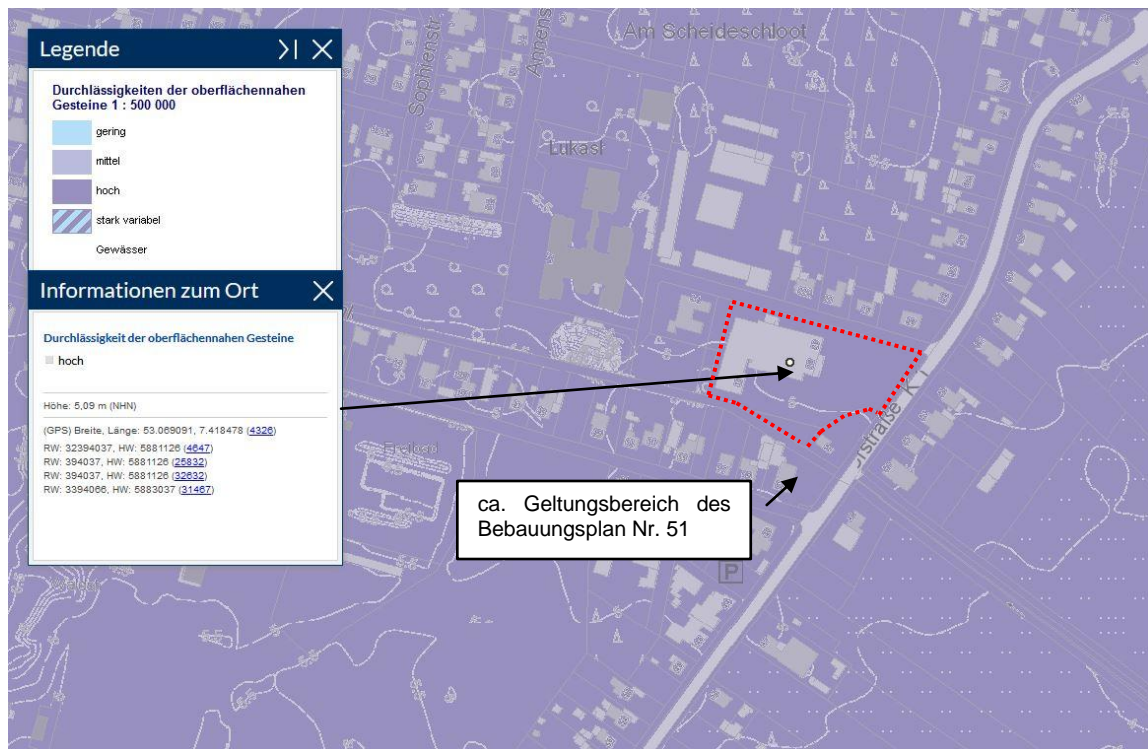


Abbildung 10: Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

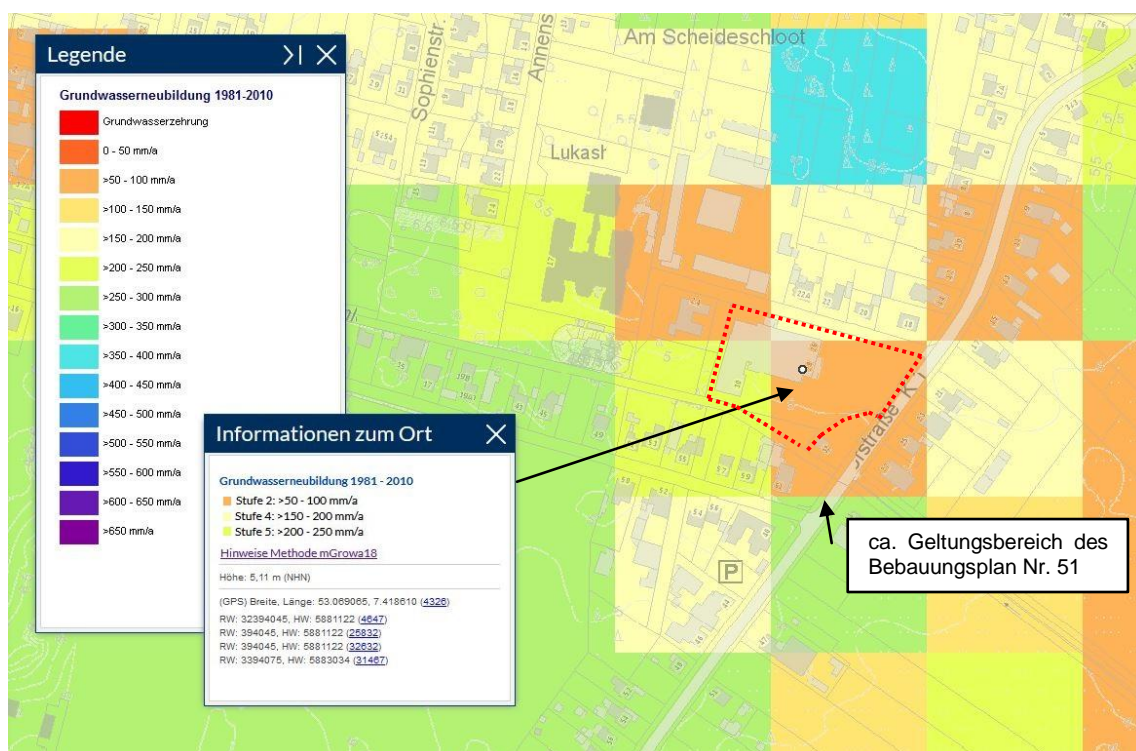


Abbildung 11: Grundwasserneubildung, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

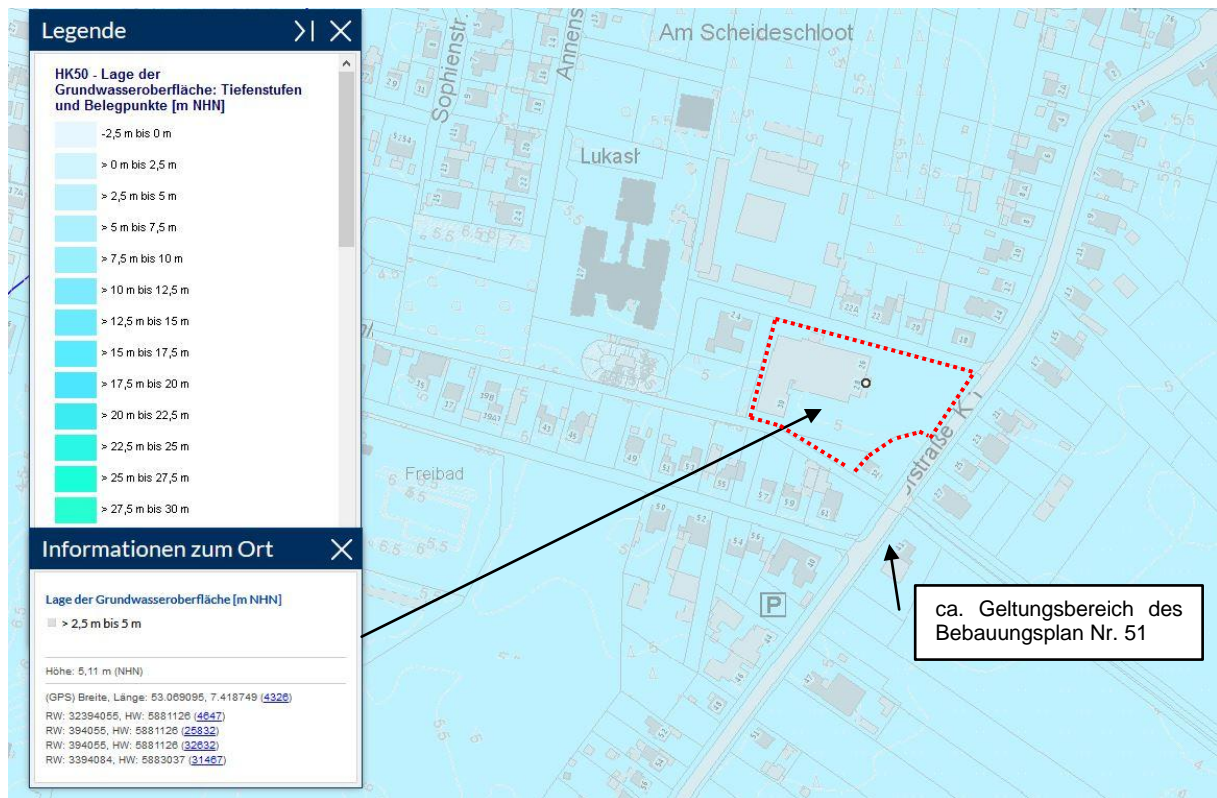


Abbildung 12: Lage der Grundwasseroberfläche, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

2.2.a.5.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Ems, im Abschnitt „Tunxdorfer Ems-Altarm bis Papenburger Sielkanal“.

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück zwischengespeichert oder versickert werden. Im Anschluss daran ist eine gedrosselte Einleitung in den angrenzenden Vorfluter und die Regenwasserkanalisation möglich.

Zur baulichen Erweiterung des Marktes ist keine zusätzliche Flächenversiegelung erforderlich und somit ist keine Erhöhung der Abflussmengen zu berücksichtigen.

Spezifische Regelungen bezüglich des Entwässerungskonzeptes erfolgen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Papenburg und dem Vorhabenträger bzw. im Bauantragsverfahren.

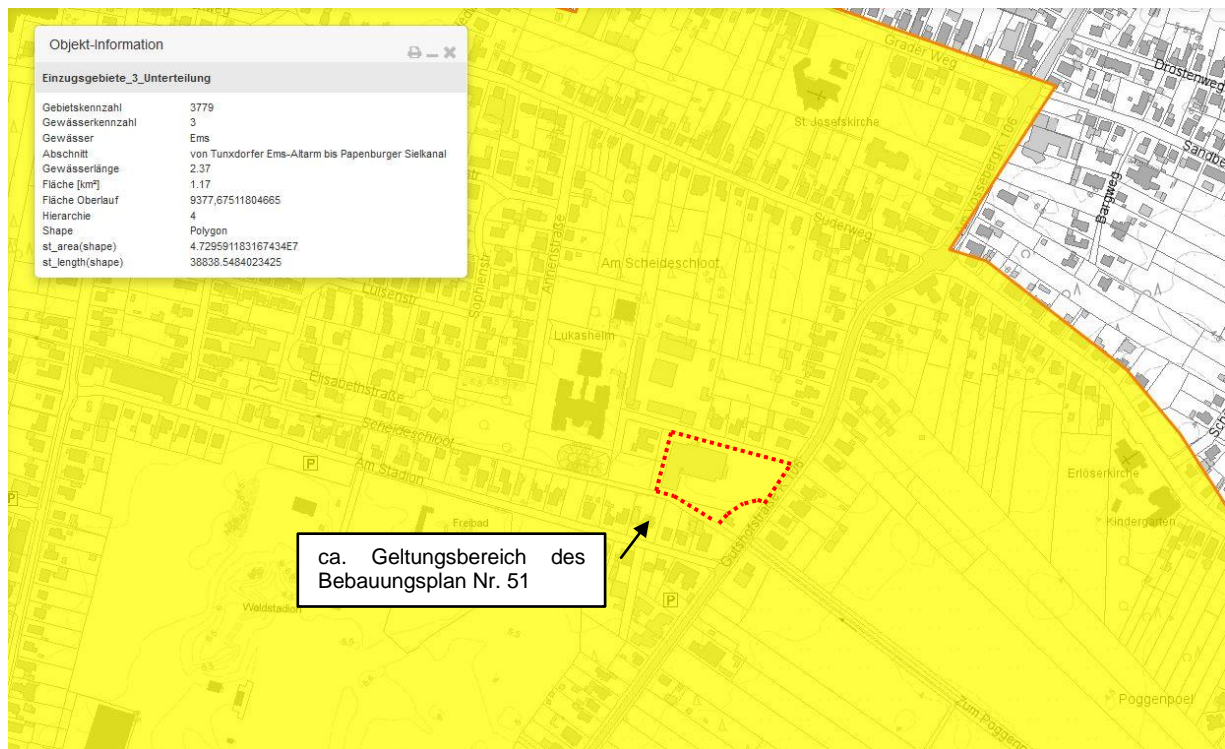


Abbildung 13: Abgrenzung des Einzugsgebietes „Ems“, im Abschnitt „von Tunxdorfer Ems-Altarm bis Papenburger Sielkanal“, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)

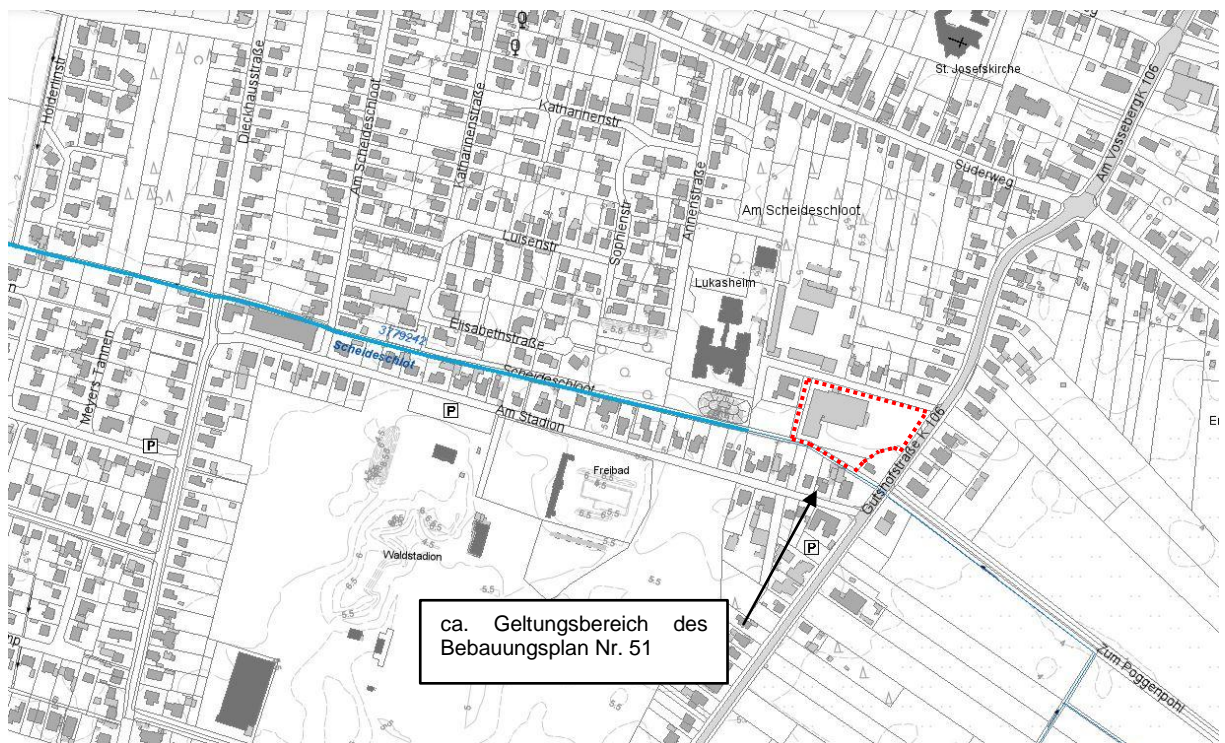


Abbildung 14: Darstellung des Gewässernetzes, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)

2.2.a.6 Luft und Klima (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Klimatisch gesehen, ist das Plangebiet der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zuzuordnen. Die mittelfeuchte Witterung mit Jahresniederschlägen im Mittel von 650 – 700 mm und einer mittleren Jahresdurchschnittstemperatur von 8,4 °C weist eine

klimate Wasserbilanz mit einem mittleren Überschuss von 200 bis 300 mm/Jahr auf. Die Vegetationszeit ist im Mittel bis ca. 220 Tage/Jahr lang.

Allgemein lässt sich sagen, dass als Vorbelastung des Raumes aus Sicht des Schutzzgutes Klima / Luft die nah gelegene Straßentrasse der „Gutshofstraße“. Immissionsfrachten sind allerdings hier kaum quantifizierbar.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. 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.a.7 Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Das Plangebiet gehört übergeordnet zur naturräumlichen Landschaftseinheit „Emsländische Küstenkanalmoore“. Im Landschaftsrahmenplan wird diese wie folgt beschrieben:

„Emsländische Küstenkanalmoore (2.1)“

Die nordöstliche Landschaftseinheit des Landkreises war geprägt durch die Hochmoore des Nordhümmling. Resthochmoore und unter dem Einfluss des Menschen veränderte Hochmoorstandorte sind die bestimmenden Elemente dieser Landschaftseinheit. Eingestreut, vor allem um Esterwegen, finden sich einige Geest-Inseln. Parallel zum Emstal erstrecken sich grundwasserbeeinflusste Talsandplatten, die teilweise mit Flugsand überlagert sind. In den Niederungen der Talsandplatte und entlang kleiner Bäche haben sich Niedermoore entwickelt.

Die Hochmoorflächen unterliegen, bedingt durch die unterschiedlichen Kultivierungsverfahren, unterschiedlicher Nutzung. Auf Sandmischkulturen wird Ackerbau betrieben, aus der Deutschen Hochmoorkultur hervorgegangene Bereiche werden als Grünland bewirtschaftet. Andere Flächen sollen sich zu Hochmoor oder hochmoorähnlichen Ökosystemen regenerieren, wieder andere befinden sich noch in Abtorfung.

Die Niedermoore werden als Grünland genutzt, sofern sie nicht ackerfähig gemacht wurden. Die grundwasserbeeinflussten Talsandflächen sind durch Entwässerungssysteme ganzjährig trocken und werden als Acker oder Intensivgrünland bewirtschaftet. Durch die Absenkung des Grundwassers sind diese Böden deflationsgefährdet. Die höchsten Erhebungen dieser Landschaftseinheit, die Geest-Inseln, waren von jeher besiedelt. Der höchste Punkt liegt mit 9 m NN im Esterweger Busch.“

Der Bereich des Plangebietes ist eben. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 51 mit dem Ziel, eine im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte „Sonderbaufläche“ (S) in der verbindlichen

Bauleitplanung als ein „Sondergebiet“ (SO) zu entwickeln. Mit Durchführung der Planung wird einem ansässigen Lebensmitteldiscounter ermöglicht, sich maßvoll zu erweitern, um so auch zusätzlich den Standort Papenburg nachhaltig zu stärken.

Eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes ergibt sich durch die Planung, nicht, da das Plangebiet komplett bebaut ist und es sich um eine Erweiterung des vorhandenen Marktes handelt. Da die Planfläche weiterhin im Norden und Osten durch die Straßentrasse der „Gutshofstraße“ begrenzt wird und die Planfläche in einen bebauten Bereich liegt, ist der Eingriff in das Landschaftsbild als relativ gering herauszustellen.

Die folgende Abbildung zeigt ein Luftbild vom Planbereich sowie die unmittelbare Umgebung.



Abbildung 15: Luftbild vom Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)

Die Bedeutung des Betrachtungsraumes für das Schutzgut Landschaftsbild wird mit „mittel“ beurteilt. Es sind Landschaftsbildeinheiten, deren naturraumtypische Eigenarten weitgehend überformt oder zerstört worden sind, anzutreffen. Der Landschaftscharakter ist durch die intensive menschliche Nutzung überformt bzw. vorbelastet.

Die Umwandlung der bestehenden gewerblichen Nutzung (OG) und Parkplatzes (OVP), in ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO bietet eine maßvolle Entwicklungsperspektive für den Vorhabenträger.

2.2.a.8 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Seit der UNCED-Konferenz von Rio de Janeiro („Earth Summit“) haben mittlerweile 191 Staaten die „Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt“ unterzeichnet. Die rechtliche Umsetzung der Biodiversitätskonvention in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2002 zunächst durch die Aufnahme des Zieles der Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt in die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bundesnaturschutzgesetz, seit 2010 als vorangestelltes Ziel in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Die Biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst nach der Definition der Konvention die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören“. Damit beinhaltet der Begriff der Biologischen Vielfalt sowohl die Artenvielfalt als auch die Vielfalt zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Mit der innerartlichen Vielfalt ist die genetische Vielfalt einbezogen, die z. B. durch Isolation und Barrieren von und zwischen Populationen eingeschränkt werden kann.

Wie die bisherigen Ausführungen der Kapitel 2.a.1 und 2.a.2 zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen verdeutlichen, stellt das durch erhebliche Überformungen geprägte Plangebiet aktuell nur für vergleichsweise wenige und überwiegend sehr häufige Arten einen geeigneten Lebensraum dar. Entsprechend gering ist seine aktuelle Bedeutung für die Biologische Vielfalt. Endemische Arten, d. h. ausschließliche Vorkommen von Pflanzen oder Tieren in einem begrenzten Gebiet, sind im Planbereich und deren unmittelbarer Umgebung nicht vertreten.

2.2.a.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen. Das nächste Natura 2000- Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 2,8 km südlich des Plangebietes. Es handelt sich um das FFH-Schutzgebiet „Krummes Meer, Aschendorfer Obermoor“. Die anschließende Abbildung zeigt die Lage des Natura 2000- Gebietes zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51.

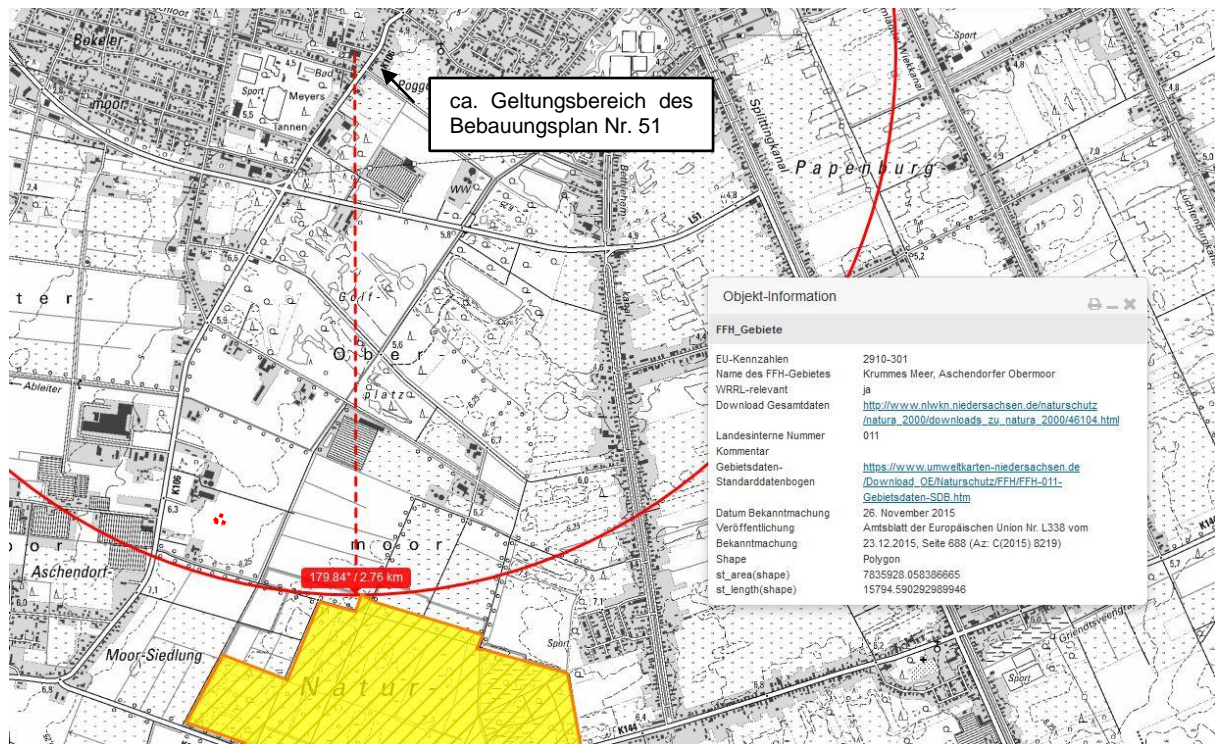


Abbildung 16: Lage des FFH-Schutzgebiet Nr. 11 "Krummes Meer, Aschendorfer Obermoor" zum Planbereich, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)

Es sind, auch mit Blick auf mögliche Wirkungen durch das Plangebiet (z. B. Emissionen), keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natura 2000- Gebiete und dessen Erhaltungsziel zu erwarten. Auf Grund eines Abstandes von ca. 2,8 km sind Negativwirkungen auszuschließen.

2.2.a.10 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung. Der bisher als gewerbliche Nutzfläche dargestellte Bereich soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans in ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO umgewandelt werden. Die zulässigen Werte der TA Luft und TA Lärm sind einzuhalten.

Das Plangebiet hat keine hohe Naherholungsbedeutung

Es liegt eine Schalltechnische Untersuchung vor. Der Bericht trägt die Nr. 19878011 und wurde am 25.09.2019 erstellt (s. Anlage A).

Der Bericht kommt zu folgendem Ergebnis:

6. ZUSAMMENFASSUNG

Die Firma NETTO Marken Discount betreibt in Papenburg, Gutshofstraße 26, einen Verbrauchermarkt. Dieser dient der Versorgung der benachbarten Wohngebiete. Der Markt soll leicht erweitert und umfassend modernisiert werden.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft berechnet. Dabei wurde neben dem Netto-Markt auch der angrenzende Getränkemarkt berücksichtigt.

Die Ergebnisse zeigen, dass bei der beschriebenen Betriebsweise die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Allerdings dürfen zur Nachtzeit keine Anlieferungen stattfinden und der Kundenparkplatz darf nicht genutzt werden. Dabei ergibt sich eine empfohlene Betriebszeit von 06:30 Uhr bis 21:30 Uhr.

Änderungen in den Betriebs- und/oder Bauweisen können ergänzende schalltechnische Untersuchungen erforderlich machen.

Die abschließende Beurteilung obliegt der Genehmigungsbehörde.

Detmold, den 25.09.2019

Ingenieurbüro Hansmeier
Bauwesen - Umweltschutz - Arbeitssicherheit
Richthofenstraße 92, 32756 Detmold
T: 05231-3042830 * info@ib-hansmeier.de
www.ib-hansmeier.de



Ingenieurbüro Hansmeier - Richthofenstraße 92 - 32756 Detmold
Telefon: 05231 - 304283-0 - Fax: 05231 - 304283-1 - Email: info@ib-hansmeier.de - www.ib-hansmeier.de

Seite | 22

Aus der folgenden Abbildung geht die Lage der geschlossenen Siedlung zum Planbereich hervor.

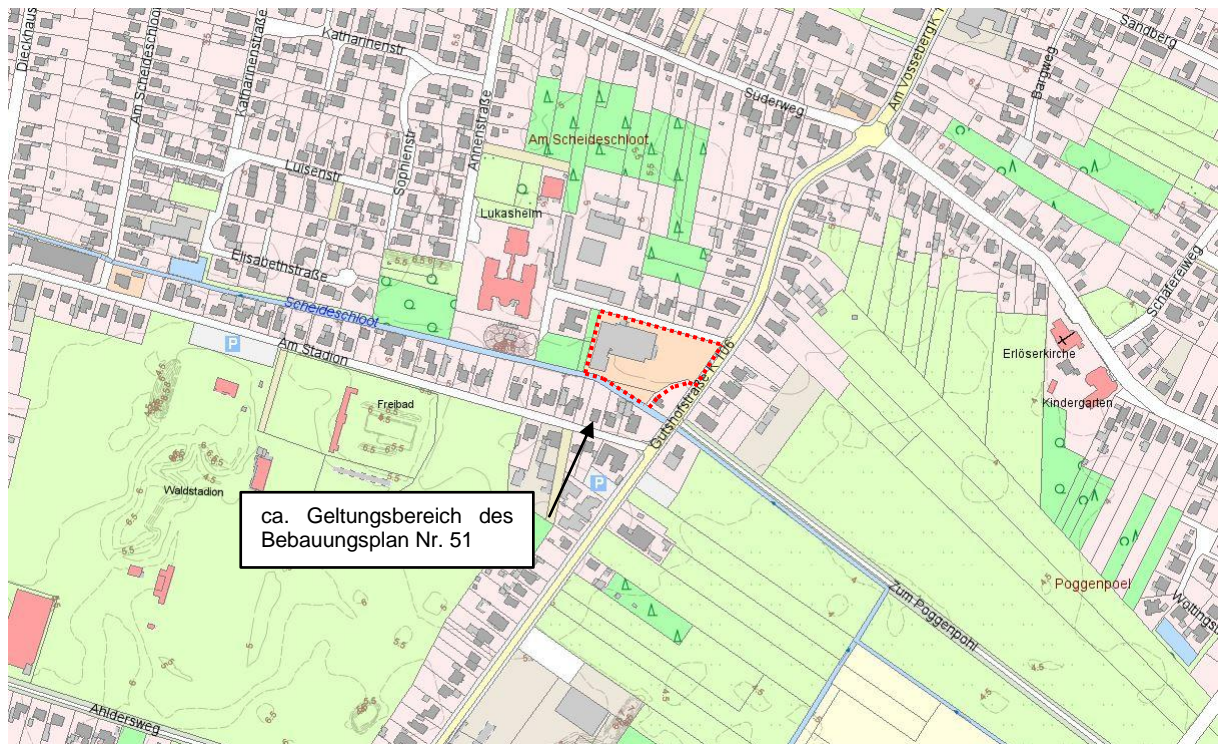


Abbildung 17: Lage der geschlossenen Siedlung zum Planbereich, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)

2.2.a.10.1 Immissionen Landwirtschaft

Geruchsimmissionen „Tierhaltung“

Der nächste landwirtschaftliche Betrieb befindet sich ca. 765 m südlich und ca. 1,15 km südwestlich des Geltungsbereiches.

Auf Grund der Lage des landwirtschaftlichen Betriebes und der Entfernungen zum Änderungsbereich sind keine Überschreitungen der TA Luft durch die landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten.

Auch die landwirtschaftlichen Betriebe werden durch die vorliegende Planung nicht in ihrer Entwicklungsmöglichkeit beeinträchtigt.

Die folgende Abbildung zeigt die Lage des nächsten landwirtschaftlichen Betriebes.

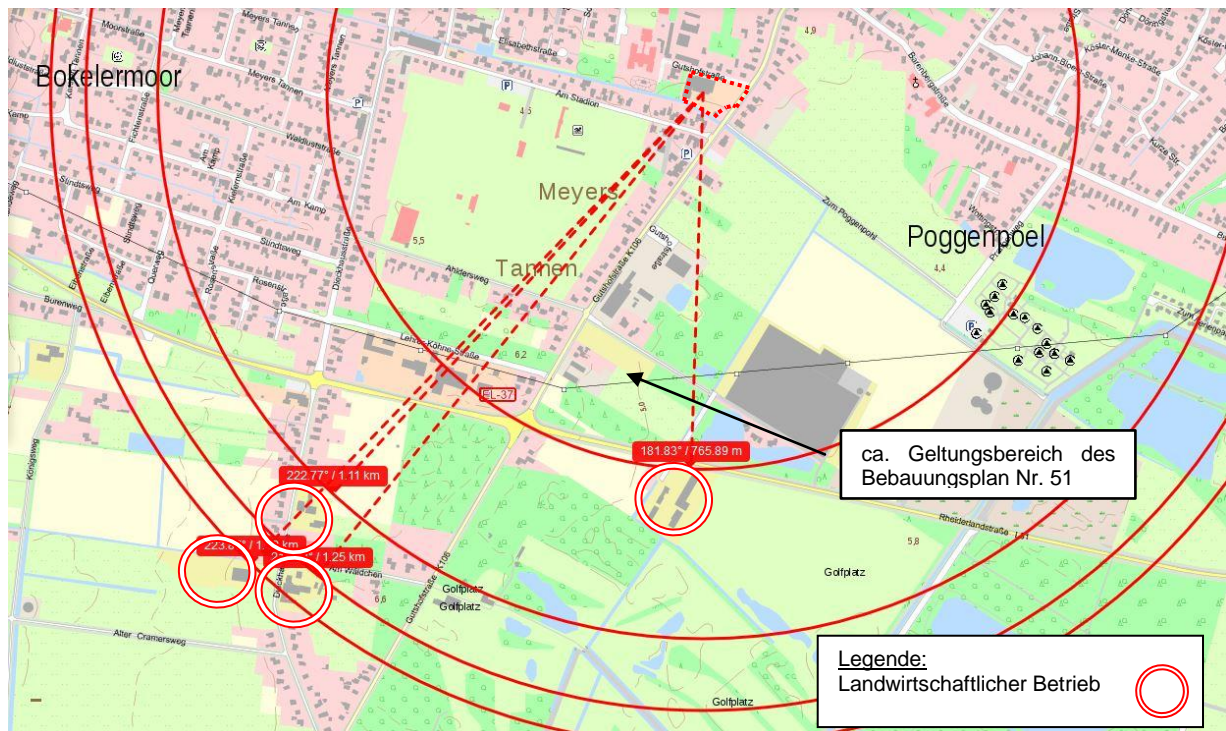


Abbildung 18: Lage der nächsten landwirtschaftlichen Betriebe, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)

Unzulässige Beeinträchtigungen auf den Geltungsbereich sind nicht zu erwarten.

Geruchsimmissionen „Gülleausbringung“

Landwirtschaftliche Betriebe sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Daher sind keine landwirtschaftstypischen Immissionen zu erwarten.

2.2.a.10.2 Sonstige Immissionen

Sonstige Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sind irrelevant.

2.2.a.11 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

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.

Im Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung sind keine Vorkommen von Kulturgüter und / oder sonstige Sachgüter bekannt.

Sollten Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege des LK Emsland anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht

die Denkmalschutzbehörde des LK Emsland vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2.2.a.12 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

2.2.a.12.1 Emissionen

Aufgrund der im Plangebiet festgesetzten Nutzungen können Lärmemissionen auftreten. Daher hat der Vorhabenträger ein Fachgutachten durch das Ingenieurbüro Hansmeier, Detmold mit Datum vom 25.09.2019 erstellen lassen (s. Anlage A)

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass bei der im Gutachten beschriebenen Betriebsweise die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO eingehalten werden.

Einschränkend ist eine Anlieferung in der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr nicht zulässig, ebenso darf in dieser der Kundenparkplatz nicht genutzt werden. Hieraus ergibt sich eine gutachterlich empfohlene Betriebszeit von 06:30 Uhr bis 21:30 Uhr.

Da der Beurteilung der Lärmimmissionen ein konkretes Bauvorhaben zugrunde liegt, kann die abschließende Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens in dem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Die in dem Gutachten aufgeführten Maßnahmen und Regelungen zum Immissionsschutz werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Somit wird sichergestellt, dass der Schutz der umliegenden Bebauung hinsichtlich Lärmimmissionen sichergestellt wird.

2.2.a.12.2 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.

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

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

2.2.a.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

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

2.2.a.14 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Sind nicht zu berücksichtigen.

2.2.a.15 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist.

Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

2.2.a.16 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde der Geltungsbereich unverändert als gewerblich intensiv genutzter Bereich bewirtschaftet bleiben. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51 würde entfallen. Somit bestünde nicht die Möglichkeit, auf die konkreten Planungen des Vorhabenträgers zu reagieren. Die Entwicklung eines „Sondergebietes“ (SO) wäre so nicht gegeben.

2.2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung der Umweltauswirkungen erfolgt anhand der Kriterien nach Anlage 1 Nr. 2b aa) bis hh) BauGB.

Die Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bauphase soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

Durch die vorliegende Planung entstehen keine neuen Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Pflanzen und Tiere, Sach- und Kulturgüter), die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten sind. Es handelt sich um eine Erweiterung eines bereits bestehenden Gebäudes auf einer bereits versiegelten Fläche (Parkplatz). Die Grünstrukturen im Plangebiet bleiben erhalten und erhalten weiterhin ihre Bodenfunktionen.

Wirkfaktoren

Von dem Vorhaben oder durch einzelne Vorhabenbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen haben.

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren sind Wirkungen, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten auftreten können. Sie sind auf die Zeiten der Baumaßnahme beschränkt.

Baufeldfreimachung / Bauphase

In der Bauphase werden Flächen beansprucht werden, bei der es sich um eine bereits vollständig versiegelte Fläche (Parkplatz) handelt. Diese wird im Zusammenhang mit der Einrichtung oder Nutzung von Lager- und Abstellflächen oder beim Rangieren von Baufahrzeugen und -maschinen beansprucht.

Baustellenbetrieb

Baumaßnahmen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen sowie das Baustellenpersonal mit akustischen und optischen Störwirkungen verbunden. Diese Wirkungen sind zeitlich auf die Bauphase sowie räumlich auf die nähere Umgebung des Plangebiets beschränkt und können zu einer temporären Störung der Umwelt führen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme, Versiegelung

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 werden die anstehenden Biotopstrukturen im Plangebiet, vorwiegend die in der Biotoptypenkarte herausgestellten Biotoptypen dauerhaft beansprucht.

Die wesentlichen anlagebedingten Wirkungen entstehen durch die Erweiterung von Gebäudestrukturen. Da es sich bei dem Plangebiet um bereits versiegelte Fläche handelt, ist von keiner zusätzlichen Einschränkung der Bodenfunktionen auszugehen. Auch die Grundwasserneubildungsrate wird nicht beeinträchtigt. Es kommt zu keinem Verlust von Lebensräumen für Fauna, Flora und von Kulturlandschaft durch Überbauung der bereits versiegelten Flächen.

Über den direkt versiegelten Flächen kommt es zu kleinklimatischen Veränderungen durch Ausbildung / Erweiterung von Wärmeinseln.

Gewerbeimmissionen

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen“ entstehen Lärmemissionen.

Der Vorhabenträger hat eine Schalltechnischen Untersuchung durchführen lassen. Der Bericht trägt die Nr. 19878011 und wurde am 25.09.2019 erstellt (s. Anlage A). Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Verkehrsimmissionen

Die Verkehrsimmissionen sind nutzungsbedingt und bestandsgebunden und werden durch geplanten baulichen Maßnahmen nicht verändert.

Landwirtschaftliche Immissionen

Auf Grund der in Papenburg vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und deren Lage zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 51 sind keine unzulässigen Immissionen aus den vorhandenen Betrieben zu erwarten.

Geruchsemissionen

Auf Grund der in Papenburg vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe sowie landwirtschaftlichen Betriebe und deren Lage zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 sind keine unzulässigen Immissionen aus den vorhandenen Betrieben zu erwarten.

In der folgenden Tabelle werden die denkbaren Wirkungen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51 als potenzielle Wirkfaktoren zusammengestellt.

Tabelle 3: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	betroffenen Schutzgüter
baubedingt			
Bauarbeiten zur Baufeldvorbereitung	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Veränderung des (natürlichen) Bodenaufbaus.	Lebensraumverlust / -degeneration	Tiere Pflanzen
		Bodenversiegelung, Bodendegeneration und Verdichtung/Veränderung	Boden
	Überplanung von gewerblicher Nutzfläche	Lebensraumverlust / -degeneration	Pflanzen Tiere
anlagebedingt			
Bebauung mit Gebäuden für die gewerbliche Nutzung. Hinzu kommen Nebengebäude und Verkehrsflächen	Versiegelung und nachhaltiger Lebensraumverlust	Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen	Tiere Pflanzen
		Bodenverlust	Boden
		Verringerung der Versickerungsrate, erhöhter Oberflächenabfluss	Wasser
		Ggf. Veränderung von Klimatopen	Klima
	Neubau von Gebäude und Infrastrukturanlagen	Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Sichtbarkeit etc.)	Tiere Pflanzen Mensch Landschaft
betriebsbedingt			
Emissionen durch Hausfeuerungsanlagen	Belastung der Atmosphäre	Zusätzliche Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO ₂ -Ausstoß	Menschen Gesundheit Luft
Zusätzlicher Kfz- / LKW- Verkehr	geringfügige Lärmemissionen durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr; Personenbewegungen	Zusätzliche Belastung der Umgebung	Menschen Gesundheit Tiere

2.2.b.1 Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und biologische Vielfalt

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der nahezu vollständigen Versiegelung bzw. Bebauung spielt die Fläche im Hinblick auf den Tier- und Artenschutz nur eine stark untergeordnete Rolle. Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für den Geltungsbereich die in der Eingriffsprognose aufgeführten Biotoptypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag- Modell (Stand 2013) ermittelt. Unter „Ausgleichsverhältnis“ werden die sich aufgrund der Darstellung ergebenden ökologischen Gegebenheiten bewertet. Dabei wird mit einer Versiegelung von maximal 90 % für das geplante „Sondergebiet“ (SO) gerechnet.

Tabelle 4: Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Endemische Arten kommen im Raum nicht vor. Die biologische Vielfalt wird nicht betroffen.	In den Frei- und Gartenflächen sowie den öffentlichen Grünanlagen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind Lebensräume für Tierarten der Siedlungsbereiche vorhanden.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Überplanung von bereits versiegelter Fläche (Parkplatz)	Es entstehen stark frequentierte anthropogen geprägte Lebensräume.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Die einschlägigen Werte werden eingehalten.	Die einschlägigen Werte werden eingehalten
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen (Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas ist kurzzeitig, z.B. für die Anlieferung von Baustoffen und die notwendigen Bauarbeiten gegeben. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind erhebliche Auswirkungen auf das Klima jedoch nicht zu erwarten.	Aufgrund der Lage des Plangebietes und des neu ausgewiesenen Sondergebietes ergibt sich keine Versiegelung, die über das bereits bestehende Maß hinausgeht. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der Technik.

Tabelle 5: Eingriffsprognose

Bauobjekt	Flächenbedarf in m²	bisherige Nutzung	Flächenwert (WE)	Ausgleichsverhältnis	Kompensationsfläche in m²
Umbau bzw. Erweiterung der überdachten Verkaufsfläche	282,56 m ²	Versiegelte Verkehrsfläche / Parkplatz	0,0	nicht notwendig, da bereits versiegelt	0,0
Summe:					0,0

Aufgrund der bereits vollständigen Versiegelung und Bebauung der Eingriffsfläche ergeben sich keine Eingriffe in den Naturhaushalt, sodass ein Kompensationsdefizit von 0 WE herauszustellen ist.

2.2.b.2 Fläche und Boden

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51 erfolgt kein zusätzlicher Eingriff auf das Schutzgut Fläche und Boden, da hierbei bereit versiegelte Flächen überbaut werden.

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 Grün- bzw. Freiflächen in einem absehbaren Zeitraum entstehen werden.

Wesentliche Änderungen hinsichtlich der naturschutzfachlichen Funktion sind aufgrund der Planung und der baulichen Maßnahmen nicht zu erwarten.

Tabelle 6: Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden

Fläche und Boden		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Überplanung von bereits vollständig versiegelter Fläche	Der vorhandene Lebensmittelmarkt wird am vorhandenen Standort durch den geplanten Anbau erweitert.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Überplanung von bereits versiegelter Fläche (Parkplatz)	Es entstehen stark frequentierte anthropogen geprägte Lebensräume.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Die einschlägigen Werte werden eingehalten	Die einschlägigen Werte werden eingehalten
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Baurestoffe werden einer ordnungsmäßen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen (Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas ist kurzzeitig, z.B. für die Anlieferung von Baustoffen und die notwendigen Bauarbeiten gegeben. Aufgrund der Kleinflächigkeit des	Aufgrund der Lage des Plangebietes und des neu ausgewiesenen Sondergebietes ergibt sich keine Versiegelung, die über das bereits bestehende Maß hinausgeht. Erhebliche

	Plangebietes sind erhebliche Auswirkungen auf das Klima jedoch nicht zu erwarten.	Beeinträchtigungen des Klimas sind nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Frei- und Gartenflächen erhalten ihre Bodenfunktionen.

2.2.b.3 Wasser

Das Schutzgut Wasser lässt sich in die Teilbereiche Grundwasser- und Oberflächenwasser unterteilen, beide Bereiche werden folgend getrennt voneinander betrachtet.

2.2.b.3.1 Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist.

Tabelle 7: Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser

Grundwasser		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Das unbelastete Oberflächenwasser wird ordnungsgemäß abgeführt. Die Ableitung des Oberflächenwassers von den Dach- und Verkehrsflächen aus dem Vorhabengebiet erfolgt wie bisher über einen Anschluss an den vorhandenen städtischen Regenwasserkanal.	Spezifische Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Papenburg und dem Vorhabenträger.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Überplanung von bereits versiegelter Fläche (Parkplatz)	Es entstehen stark frequentierte anthropogen geprägte Lebensräume.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Die einschlägigen Werte werden eingehalten	Die einschlägigen Werte werden eingehalten
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen (Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der	In Bezug auf das Schutzgut Grundwasser irrelevant	

Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,		
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik.	Frei- und Gartenflächen können anteilig zur Infiltration genutzt werden.

2.2.b.3.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser

Südlich außerhalb des Geltungsbereiches verläuft ein Entwässerungsgraben (Scheideschloot). Weitere Oberflächengewässer sind unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück zwischengespeichert oder versickert werden. Im Anschluss daran ist eine gedrosselte Einleitung in den angrenzenden Vorfluter und die Regenwasserkanalisation möglich.

Zur baulichen Erweiterung des Marktes ist keine zusätzliche Flächenversiegelung erforderlich und somit ist keine Erhöhung der Abflussmengen zu berücksichtigen.

Spezifische Regelungen bezüglich des Entwässerungskonzeptes erfolgen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Papenburg und dem Vorhabenträger bzw. im Bauantragsverfahren.

2.2.b.4 Luft und Klima

Es folgt eine Betrachtung der Schutzgüter Luft und Klima.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u. a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

Die folgende Tabelle stellt die relevanten Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter kurz dar.

Tabelle 8: Auswirkungen auf das Schutzgüter Luft und Klima

Luft und Klima		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Während der Umbaumaßnahme wird sich kurzzeitig, z.B. für die Anlieferung von Baustoffen und für die notwendigen Bauarbeiten, ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einstellen. Dies kann grundsätzlich den Klimawandel begünstigen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind hier erhebliche Auswirkungen auf das Klima jedoch nicht zu erwarten.	Mit der vorliegenden Planung wird auf nahezu vollflächige Versiegelung zurückgegriffen. Aufgrund der Lage des Plangebietes und des neu ausgewiesenen Sondergebietes ergibt sich keine Versiegelung, die über das bereits bestehende Maß hinausgeht. Unversiegelte Freiflächen mit einer Funktion als Frischluft-entstehungsgebiet, werden nicht in Anspruch genommen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Überplanung von bereits versiegelter Fläche (Parkplatz)	Es entstehen stark frequentierte anthropogen geprägte Lebensräume.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant.	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Irrelevant. Die Frei- und Gartenflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.	Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation. Die Frei- und Gartenflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Frei- und Gartenflächen können Klimafunktionen anteilig übernehmen.

2.2.b.5 Landschaft

Es folgt eine Betrachtung des Schutzgutes Landschaft. Die folgende Tabelle stellt die relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft kurz dar.

Tabelle 9: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Landschaft		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Durch die Bautätigkeit wird temporär in das Landschaftsbild eingegriffen. Die Bauarbeiten (Baumaschinen bzw.	Ein Eingriff in das Landschaftsbild wird nicht verursacht, da im Bereich der Plangebietsfläche schon im

	Baugeräte, Lagerung verschiedener Baumaterialien) verändern das Landschaftsbild temporär.	heutigen Zustand gewerbliche Bebauung vorhanden ist.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Lebensraumverlust. Überplanung von bereits versiegelter Fläche (Parkplatz)	Es entstehen stark frequentierte anthropogen geprägte Lebensräume.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.	Die Frei- und Grünflächen sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets in das örtliche Landschaftsbildgefüge.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.

2.2.b.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB)

Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter steht in enger Wechselwirkung untereinander. Stoffumwandlungsprozesse des Bodens beeinflussen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, selbst lokalklimatische Besonderheiten oder Veränderungen wirken sich auf das Schutzgut Wasser, beispielsweise die Rate der Grundwasserneubildung aus. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Klima / Luft sind selbst in einem bereits vorbelasteten Raum ständig gegeben.

Der Planbereich wird als gewerbliche Fläche genutzt, er befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Misch- und Wohngebiet. Somit ist eine intensive anthropogene Beanspruchung bzw. Vorbelastung herauszustellen.

Dem entsprechend artenarm ist auch die Fauna bzw. es ist mit Ubiquisten (Allerweltsarten) zu rechnen. Boden, Wasser als auch die auftretenden Arten und Biotope sind im Geltungsbereich bereits stark verändert worden. Versiegelungen bewirken eine Verminderung der Grundwasserneubildung. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades bewirkt einen Verlust von gewachsenen Bodenflächen, von Nutzflächen, von Lebensräumen und Nahrungshabitaten und veränderten Landschaftsbildern.

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 komplexe Wirkungszusammenhänge 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.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Gebietes sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.2.b.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Auf Grund der Entfernung von ca. 2,8 km zum nächsten Natura 2000- Gebiet sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2.2.b.8 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt

2.2.b.8.1 Immissionen Landwirtschaft

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine größeren landwirtschaftlichen Betriebe. Die Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe werden durch diese Planung nicht zusätzlich eingeschränkt, da vorhandene Bauflächen näher an die landwirtschaftlichen Betriebe heranreichen als das Plangebiet.

2.2.b.8.2 Sonstige Immissionen

Es liegt eine Schalltechnische Untersuchung vor. Der Bericht trägt die Nr. 19878011 und wurde am 25.09.2019 erstellt (s. Anlage A).

Bei den Untersuchungen wurden die geplanten baulichen Erweiterungsmaßnahmen des Lebens- und Genussmittelmarktes und Backshop-Cafes sowie die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet berücksichtigt. Die Untersuchungen ergaben, dass bei der im Gutachten beschriebenen Betriebsweise die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO eingehalten werden.

Einschränkend ist eine Anlieferung in der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr nicht zulässig, ebenso darf in dieser der Kundenparkplatz nicht genutzt werden. Hieraus ergibt sich eine gutachterlich empfohlene Betriebszeit von 06:30 Uhr bis 21:30 Uhr.

Da der Beurteilung der Lärmimmissionen ein konkretes Bauvorhaben zugrunde liegt, kann die abschließende Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens in dem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Die in dem Gutachten aufgeführten Maßnahmen und Regelungen zum Immissionsschutz werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Somit wird sichergestellt, dass der Schutz der umliegenden Bebauung hinsichtlich Lärmimmissionen sichergestellt wird.

2.2.b.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Keine Auswirkungen.

2.2.c Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

2.2.c.1 Tiere

Es wird herausgestellt, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse kommt.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der fast vollständigen Versiegelung bzw. Bebauung keine höhere Bedeutung für Vogelarten, Fledermäuse oder geschützte Pflanzenarten und Vegetationsgesellschaften. Aufgrund der Lage und Nutzung des Plangebietes ist nur mit dem potentiellen Vorkommen von sogen. „Allerweltsarten“ zu rechnen, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist.

2.2.c.2 Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation

Die Stadt Papenburg überplant eine gewerblich genutzte Fläche. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Planbereich als „Sondergebiet“ (SO) mit einer zulässigen Versiegelung von maximal 90 % festgesetzt.



Abbildung 19: Luftbild mit Überlagerung der Planung (Feldblockfinder Niedersachsen 2020)

Mit der vorliegenden Planung wird ein Lebensmittelmarkt erweitert. Für den erweiterten Neubau wird auf eine bereits vollständig versiegelte Fläche zurückgegriffen. Die für die Planung in Anspruch genommene Fläche wird aufgrund der bisherigen Nutzung (Versiegelte Verkehrsfläche (OVP)) mit 0 WE bewertet. Demnach ist kein Kompensationsbedarf herauszustellen.

Tabelle 10: Übersicht Kompensationsbedarf

bisherige Nutzung	Flächenwert (WE)	Ausgleichsverhältnis	Kompensationsfläche in m²
Versiegelte Verkehrsfläche (OVP)	0,0	nicht notwendig, da bereits versiegelt	0,0

2.2.c.3 Fläche und Boden

Generell gilt vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes die Versiegelung und somit den Flächenverbrauch auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Des Weiteren sind versiegelte Bereiche im möglichen Umfang zu entsiegeln, zu lockern und eine Wiedernutzbarkeit herzustellen.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen reagiert werden.

- Begrenzung des Baufeldes auf das nötige Maß, Sicherung der Bereiche außerhalb des Eingriffs vor Befahrung.
- Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen, etc. nach Beendigung der Bauphase.

- Durch eine sorgfältige Auswahl und Zulassung der Baustoffe, insbesondere keine bodengefährdende Stoffe, wird der Eingriff minimiert. Hierdurch lassen sich Schadstoffeinträge in den Boden verhindern.

2.2.c.4 Wasser

2.2.c.4.1 Grundwasser

Entsprechend der Festsetzung wird mit einer Versiegelung von maximal 90 % für das „Sondergebiet“ (SO) gerechnet.

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

2.2.c.4.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück zwischengespeichert oder versickert werden. Im Anschluss daran ist eine gedrosselte Einleitung in den angrenzenden Vorfluter und die Regenwasserkanalisation möglich.

Zur baulichen Erweiterung des Marktes ist keine zusätzliche Flächenversiegelung erforderlich und somit ist keine Erhöhung der Abflussmengen zu berücksichtigen.

Spezifische Regelungen bezüglich des Entwässerungskonzeptes erfolgen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Papenburg und dem Vorhabenträger bzw. im Bauantragsverfahren.

2.2.c.5 Luft und Klima

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

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die in den Bauleitplänen bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrünung der nicht überbauten Flächen
- Installation von Sonnenkollektoren

2.2.c.6 Landschaft

Die im Außenbereich des Plangebietes befindlichen Grünstrukturen bleiben erhalten und sind von der Planung nicht betroffen. Die Grünflächen sorgen weiterhin für eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets in das örtliche Landschaftsbildgefüge.

2.2.c.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

In die Planunterlagen wird ein Hinweis auf die Meldepflicht von möglichen Bodenfunden aufgenommen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird der Fund unverzüglich gemeldet. Diese Fundorte werden bis auf weiteres nicht verändert.

2.2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen aufgrund der Ausführungen in der Begründung nicht in Frage. Für den Planbereich bestehen konkrete Planungs- bzw. Ansiedlungsanfragen, auf die die Stadt Papenburg durch die Umwandlung einer gewerblich genutzten Fläche in ein „Sondergebiet“ (SO) reagiert. Hierdurch wird die Stadt Papenburg hinsichtlich ihres Arbeits-, Versorgungs- und Wohnangebotes gestärkt.

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.

Den Vorgaben des § 1a BauGB nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird im möglichen Umfang nachgekommen. Die Darstellungen optimieren den Standort.

2.2.e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j)

Eine Anfälligkeit der nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB bzw. Nr. 2e der Anlage 1 zum BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 ausgehen können bzw. denen der

vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 51 ausgesetzt ist. Der Geltungsbereich schließt sich an eine innerstädtische Bebauung an. Im Planbereich erfolgt die Entwicklung eines „Sondergebietes“ (SO). Unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben und Sicherheitsvorschriften ist keine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle gegeben. Im näheren und weiteren Umfeld sind keine Betriebe oder Anlagen bekannt, die als Störfallbetrieb im Sinne der 12. BImSchV / KAS 18 einzustufen sind. Gefährdungen durch Hochwasser sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

2.3 Zusätzliche Angaben

2.3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

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.

Entwässerungskonzept

Im Rahmen der Projektrealisierung wird eine fachgerechte und funktionierende Flächenentwässerung vorgehalten und behördlich abgestimmt.

Immissionsschutzgutachten

Es liegt eine Schalltechnische Untersuchung vor. Der Bericht trägt die Nr. 19878011 und wurde am 25.09.2019 erstellt (s. Anlage A).

Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

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.b Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB umfasst der Umweltbericht die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt. Diese Überwachung wird als Monitoring bezeichnet. Für das Monitoring sind die Städte/Gemeinden zuständig, wobei genauere Festlegungen bzgl. der Überwachungszeitpunkte, der Methoden oder der Konsequenzen den Städten/Gemeinden freigestellt sind. Zu solchen Überwachungsmaßnahmen können z. B. gehören: Artenkontrollen, Dauerbeobachtung von Flächen, Gewässergütemessungen oder Erfolgs- / Nachkontrollen von Kompensationsmaßnahmen. Der Schwerpunkt des Monitoring liegt lt. Gesetz aber nicht in der Vollzugskontrolle, sondern in der Erkennung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen.

Nach § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Städte/Gemeinden beim Monitoring die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB. Demnach sind die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden verpflichtet, die Städte/Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren.

2.3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Planungsbedarf für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Papenburg ergibt sich aus der Erforderlichkeit zur Überplanung des Fläche als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung – Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen-.

Da es sich bei der Erweiterung des Marktes um ein Einzelhandelsprojekt mit über 800 m² Verkaufsfläche handelt, ist die Festsetzung einer Plangebietsfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen- im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Mit der Überplanung der gewerblichen Nutzfläche als „Sondergebiet“ (SO), können die geplanten Projekte umgesetzt werden. Weiterhin wird der Standort nachhaltig gestärkt. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen können genutzt werden.

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

Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird im möglichen Umfang nachgekommen.

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

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück zwischengespeichert oder versickert werden. Im Anschluss daran ist eine gedrosselte Einleitung in den angrenzenden Vorfluter und die Regenwasserkanalisation möglich.

Zur baulichen Erweiterung des Marktes ist keine zusätzliche Flächenversiegelung erforderlich und somit ist keine Erhöhung der Abflussmengen zu berücksichtigen.

Spezifische Regelungen bezüglich des Entwässerungskonzeptes erfolgen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Papenburg und dem Vorhabenträger bzw. im Bauantragsverfahren.

Weiterhin werden unter Anwendung anerkannter Bewertungsmaßstäbe die Eingriffstatbestände beurteilt und bewertet.

Aufgrund der vorangestellten Untersuchung der in der Anlage 1 zum BauGB aufgeführten Schutzgüter kann gefolgert werden, dass naturschutzfachliche Belange sind durch die Planungen nicht wesentlich betroffen werden, da eine bereits versiegelte Fläche überbaut wird.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.3.d Referenzliste der Quellen

Literatur und Quellen

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FF-Richtlinie. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4 1-326, Hannover

DRACHENFELS, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung - Informationsdienst des Naturschutz Niedersachsen 32. Jg. Nr. 1 1-60, Hannover

LANDKREIS EMSLAND (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Emsland

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

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage

Rechtsgrundlagen

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. September 1970)

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

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

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

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

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

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

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

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

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**NAGBNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

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

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)

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

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

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

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

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

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

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

Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), Ausgabe Dezember 2006

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

Hinweise auf Internet-Adressen

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

<http://nibis.lbeg.de>

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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

Server des Bundesumweltministeriums

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

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

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

Teil 3 Abwägung und Verfahren

3.1 Verfahren

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsschuss	26.06.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	15.08.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durch Erörterungstermin am	05.09.2019
und öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	22.08.2019 05.09.2019
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	16.08.2019
Auslegungsbeschluss durch den Rat/Verwaltungsausschuss	03.06.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	20.06.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	30.06.2020 31.07.2020
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	21.06.2020
Satzungsbeschluss durch den Rat	30.09.2020

3.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

3.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

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

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

3.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden

Im Verfahren gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

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

3.3 Abwägungsergebnis

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

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

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen zur Erweiterung eines Lebensmittel Discountmarktes am vorhanden Standort werden öffentliche und private Belange nicht beeinträchtigt.

Dem Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird gefolgt, da keine zusätzlich freien unversiegelten Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Naturschutzfachliche Belange sind durch die Planungen nicht betroffen, da eine bereits versiegelte Fläche überbaut wird.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Einstellung der Belange hinsichtlich des Immissionsschutzes, aufgrund der betrieblichen Nutzungen im Plangebiet, wurde ein Fachgutachten (s. Anlage A) erstellt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass bei der im Gutachten beschriebenen Betriebsweise die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO eingehalten werden.

Einschränkend ist eine Anlieferung in der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr nicht zulässig, ebenso darf in dieser der Kundenparkplatz nicht genutzt werden.

Hieraus ergibt sich eine gutachterlich empfohlene Betriebszeit von 06:30 Uhr bis 21:30 Uhr.

Da der Beurteilung der Lärmimmissionen ein konkretes Bauvorhaben zugrunde liegt, kann die abschließende Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens in dem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Die in dem Gutachten aufgeführten Maßnahmen und Regelungen zum Immissionsschutz werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Somit wird sichergestellt, dass der Schutz der umliegenden Bebauung hinsichtlich Lärmimmissionen sichergestellt wird.

Wie aus den Stellungnahmen (s. Anlage C und D) in den Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zu entnehmen standen keine wesentlichen öffentlichen und privaten Belange der Planung entgegen.

3.4 Verfahrensvermerke

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 51 „Nahversorgungszentrum Gutshofstraße“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Gez. i. A. Moos

Die Begründung mit der Planzeichnung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 „Nahversorgungszentrum Gutshofstraße“ zugrunde gelegen.

Papenburg,

Bürgermeister