Stadt Papenburg
Bebauungsplan Nr. 272
"Bolande, westlich Dammstraße" -Abschrift-

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Papenburg diesen Bebauungsplan Nr. 272 "Bolande, westlich Dammstraße", bestehend aus der Planzeichnung und der zugehörigen textlichen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Papenburg, 12.12.2025

L.S. gez. Gattung
Die Bürgermeisterin

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

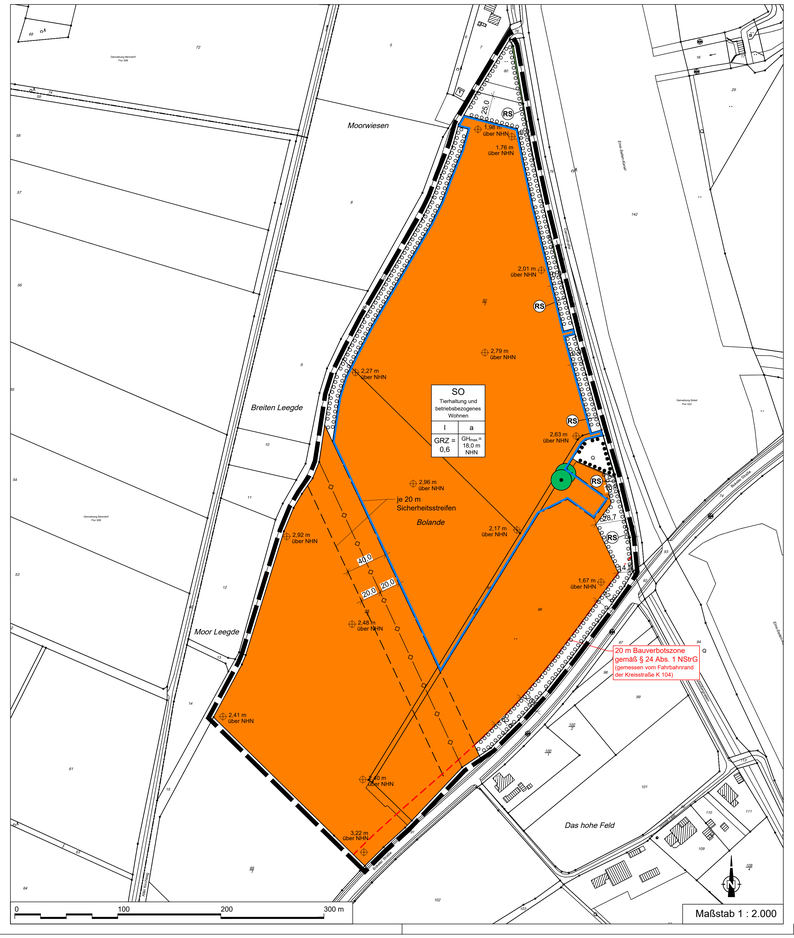
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
© L4-108/2024 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den 09.02.2026

Katasteramt Papenburg L.S.
gez. Pricker Siegel
(Unterschrift)



Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 /1808) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Tierhaltung und betriebsbezogenes Wohnen
Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen Nr. 1.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ = 0,6 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max = 18,0 m NHN — maximale Gebäudehöhe in Meter über NHN

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

RS — Grünflächen, Zweckbestimmung: Raumstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

2,63 m über NHN — Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

20 m Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

20 — je 20 m Schutzstreifen

Textliche Festsetzungen

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

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

   Allgemein zulässig sind:
   - Tierhaltungsanlagen. Dies gilt auch für nicht landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen, die UVP-vorprüfungspflichtig oder UVP-pflichtig sind.
   - Biogasanlagen und Biomassetanks mit Blockheizkraftwerk. Die Biogasanlage wird als untergeordnete Nebenanlage eingestuft, deren Nutzung dem Betrieb dient.
   - Wohngebäude, deren Nutzung dem Betrieb dient
   - Trafostationen
   - Nebenanlagen, soweit sie in einem unmittelbaren Zusammenhang zu einer der oben genannten Nutzungen stehen
   - Erschließungsflächen

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

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

   Die maximale Gebäudehöhe beträgt 18,0 m NHN.

   Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine maximale Überschreitung der festgesetzten Bauhöhe bei betrieblichen Anlagen wie Klimatechnik, Schornsteine, Abgasleitungen oder technische Aufbauten um bis zu 5 Meter zulässig.

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

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

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

   Ausgenommen davon sind Wohngebäude.

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

   Wohngebäude sind nur in Form von Einzelhäusern zulässig.

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

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

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

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

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

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

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

1. **Dachform und -neigung gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO**
   Die Dächer der betrieblichen Gebäude sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 12 und 18° auszubilden. Betriebliche Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 180 m² sind davon ausgenommen.

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

2. **Farbe Dacheindeckung gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO**
   Für die Dacheindeckung innerhalb des SO sind die gedeckten Farben rot-braun oder moosgrün/ chromoxidgrün zu verwenden.

3. **Farbe Außenwandflächen gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO**
   Für die Außenwandflächen innerhalb des SO sind die gedeckten Farben rot-braun, moosgrün/ chromoxidgrün oder betongrau zu verwenden.

4. **Behandlung von Oberflächenwasser gem. § 84 Abs. 3 Satz 1 Nr. 8 NBauO**
   Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird oder entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen ist, oberflächig innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern. Wenn aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser durch geeignete technische Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und entsprechend dem natürlichen Abfluss gedrosselt der örtlichen Vorflut zuzuleiten.

Hinweise

1. **Baunutzungsverordnung**

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

2. **Bodenfunde**

   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

   Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

   Die Stadt Papenburg stellt die Untere Denkmalschutzbehörde dar und ist unter folgender Mail-Adresse zu erreichen: bauverwaltung@papenburg.de

3. **Versorgungsleitungen**

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

4. **Altlasten**

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

5. **Kampfmittel**

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

6. **Straßenverkehr**

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

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

7. **Anbauverbot und -beschränkung**

   Bauverbotszone (§ 24 Abs. 1 NStrG) entlang der Kreisstraße 104
   In der 20-m-Bauverbotszone ist nur eine gärtnerische, landschaftsgestaltende oder forstwirtschaftliche Nutzung zulässig. Dieser Bereich ist von Bauanlagen oder sonstigen oberirdischen Anlagen jeder Art dauernd freizuhalten.

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

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

   nicht errichtet werden.

8. **Vermeidungsmaßnahmen**

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

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

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

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

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

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

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

   Einzelbaumschutz von Gehölzen im direkten Arbeitsbereich sowie im Bereich von Baustelleneinrichtungsflächen mittels Bohlenummantelung (Höhe mindestens 2,00 m), die ohne Beschädigung der Bäume anzubringen ist. Die Ummantelung darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden. Nach dem Ende der Arbeiten ist der Schutz schonend und rückstandslos zu entfernen (vgl. ZTV-Baum/DIN 18920/R-SBB).

9. **Belange des angrenzenden Naturschutzgebiets (NSG) sowie potenziell FFH- relevanter Lebensräume**

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

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.06.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.03.2023 die erneute Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.04.2023 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Papenburg (Nr. 4) bekanntgemacht worden.

Papenburg, 14.04.2023 L.S. gez. Gattung
Die Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan Nr. 272 "Bolande, westlich Dammstraße" wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp
Landschaftsarchitekten Stadt- und Regionalplaner
Bahnhofstraße 1
49716 Meppen
Telefon: (05931) 8 91 10-0
E-Mail: info@regionalplan.de
Internet: www.regionalplan.de

Freren, 01.12.2025

gez. i.A. Thiemann
Planverfasser

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Papenburg (Nr.: 4) am 13.04.2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme des Vorentwurfes dieses Bebauungsplanes und der Kurzerläuterung vom 24.04.2023 bis 09.05.2023 (einschließlich) durchgeführt.

Papenburg, 10.05.2023 L.S. gez. Gattung
Die Bürgermeisterin

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.04.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Papenburg, 24.04.2023 L.S. gez. Gattung
Die Bürgermeisterin

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.02.2025 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.03.2025 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Papenburg (Nr. 5) bekanntgemacht.

Papenburg, 19.03.2025 L.S. gez. Gattung
Die Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 20.03.2025 bis 25.04.2025 (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Die von dieser Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.03.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Papenburg, 28.04.2025 L.S. gez. Gattung
Die Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 11.12.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, 12.12.2025 L.S. gez. Gattung
Die Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.04.2026 im Amtsblatt der Stadt Papenburg Nr. 7/2026 bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist damit am 10.04.2026 rechtverbindlich geworden.

Papenburg, 13.04.2026 L.S. gez. i.A. Engbers
Die Bürgermeisterin

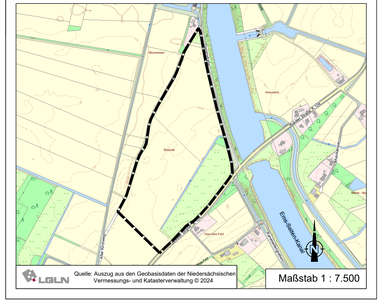
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Papenburg, ___.___.2026
Die Bürgermeisterin

Stadt Papenburg

Bebauungsplan Nr. 272
"Bolande, westlich Dammstraße"
-Abschrift-

Datum: 21.01.2026



LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024