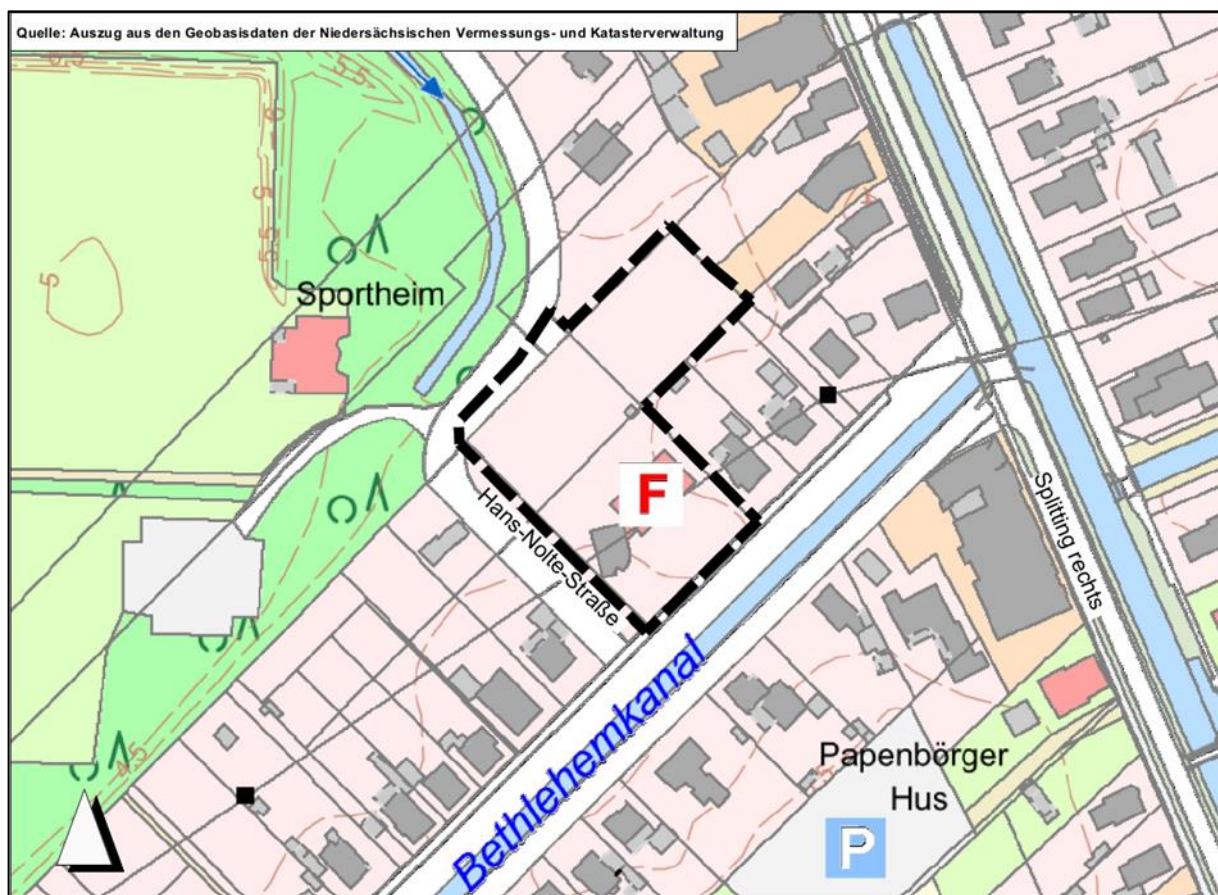


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 281

„Feuerwehr Obenende“



Stand: Satzungsbeschluss

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	3
2.1 Städtebauliche Situation	3
2.2 Beschleunigtes Verfahren	4
2.3 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	4
2.4 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
2.5 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan	5
2.6 Verbindliche Bauleitplanung	5
3. Inhalt des Plans	6
3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung	6
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
3.4 Örtliche Bauvorschriften	8
3.5 Nachrichtliche Übernahmen	8
4. Auswirkungen der Planung, öffentliche Belange	9
4.1 Belange von Natur und Landschaft	9
4.2 Belange des Immissionsschutzes	10
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	11
4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung	12
4.5 Kampfmittel	12
4.6 Belange des Denkmalschutzes: Archäologische Bodenfunde	13
4.7 Abfall- und Bodenschutz	13
5. Verkehrliche und technische Infrastruktur	14
6. Städtebauliche Daten	15
7. Verfahren	15
8. Anlagen	16

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Papenburg ist mit annähernd 119 Quadratkilometern Gesamtfläche und fast 39.400 Einwohner*innen der größte Wohn- und Wirtschaftsstandort im Norden des Landkreises Emsland. Im Stadtteil Obenende leben etwa 12.800 Bürger*innen auf einer Fläche von 3.955 Hektar. Mit der ansässigen Ortsfeuerwehr Obenende verfügt der Stadtteil über eine eigenständige Stützpunktfeuerwehr, welche gemeinsam mit der Schwerpunktfeuerwehr Untenende und der Stützpunktfeuerwehr Aschendorf für den Brandschutz in Papenburg sorgt.

Durch die neu gegründete Jugendfeuerwehr und eine Erweiterung der Fahrzeug- und Geräteausrüstung benötigt das Feuerwehrhaus, das an seinem heutigen Standort seit dem Jahre 1999 besteht, einen neuen Sozialtrakt und eine zweite Fahrzeughalle mit Mehrzweckhalle. Die Stellplatzkapazitäten der bestehende Fahrzeughalle ist durch die gegenwärtige Fahrzeugausstattung bereits komplett ausgeschöpft.

Der in Planung befindliche Erweiterungsbau soll sich nördlich von dem Bestandsgebäude erstrecken, ist jedoch nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 118, sowie auch mit Teilen der 3. Änderung, vereinbar. Folglich ergibt sich dadurch das Aufstellungserfordernis für den Bebauungsplan Nr. 281, welcher die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Feuerwehrstandort zukünftig vollumfänglich abbilden soll. Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 7/30, 22/4 und 16/23 der Flur 36 der Gemarkung Papenburg und somit ein Gesamtareal von 0,53 Hektar.

Insgesamt sichert die Planung die langfristige Funktionsfähigkeit der Stützpunktfeuerwehr Obenende.

2. Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird über die örtliche Straße Bethlehem rechts und die davon abgehende Hans-Nolte-Straße erschlossen. Es ist damit an drei Seiten von Erschließungsstraßen umgeben. Direkt am Bethlehem rechts gelegen befindet sich auf etwa 2.400 qm die heutige Feuerwehrwache, inklusive Stellplätzen und Nebenanlagen. Der Straße Bethlehem rechts folgend schließen sich zu beiden Seiten Wohnhäuser, zumeist als Einfamilienhäuser, in typischer Fehnstruktur am Bethlehemkanal gelegen an. Westlich des Feuerwehrhauses wird diese Bebauung durch die Einmündung der Hans-Nolte-Straße unterbrochen. Südlich der Hans-Nolte-Straße befindet sich ein Entwässerungsgraben III. Ordnung. Der Hans-Nolte-Straße folgend befindet sich hinter dem Gelände der heutigen Feuerwehr ein öffentlicher Parkplatz, der für die Besucher*innen des unmittelbar angrenzenden Sportparks Obenende zur Verfügung steht. Im weiteren Verlauf der Hans-Nolte-Straße schließt sich dann Wohnbebauung an. Östlich des Parkplatzes liegt eine unbebaute Fläche, die sich heute als Wiese (ca. 1.400 qm) darstellt. Diese ist

zu allen Seiten von privaten Wohnbaugrundstücken umgeben. Das Plangebiet ist damit vollumfänglich in eine städtebaulich integrierte Lage eingebunden und bereits heute zu etwa zwei Dritteln versiegelt.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Da es sich bei der Standorterweiterung um eine Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches handelt und Belange der Umwelt nicht in besonderer Weise betroffen sind, kann der B-Plan Nr. 281 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,6 fest. Bei einer Größe der Gemeinbedarfsfläche von 5.330 m² ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von 3.198 m². Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 20.000 m² wird im vorliegenden Plangebiet somit erheblich unterschritten.

Die Ausschlussstatbestände des § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB kommen nicht zum Tragen:

1. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht für die Feuerwehr-Erweiterung nicht.
2. Es besteht kein räumlicher Zusammenhang zu Natura-2000-Gebieten.
3. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Unfällen nach dem Störfallrecht sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu beachten.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist die Stadt Papenburg als Mittelzentrum festgelegt (2.2 07 LROP-VO). Grundsätzlich sind die Funktionen von Mittelzentren zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln (2.2 03 Satz 1 LROP-VO). Die Sicherstellung der Daseinsvorsorge ist dafür ein wichtiger Baustein. Die Erweiterung eines Feuerwehrstandortes innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes ist daher mit den Zielen der Landesraumordnung vereinbar.

2.4 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2010 für den Landkreis Emsland bestimmt für die Stadt Papenburg ein Mittelzentrum, in dem überörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln sind. Die Stadt ist zudem als Standort für

die Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus festgelegt (2.1 05 RROP LK EL). Der landesbedeutende Seehafen Papenburgs, die damit verbundenen hafenorientierten wirtschaftlichen Anlagen (2.1 06 RROP LK EL) sowie die oben genannte ATP-Teststrecke werden durch das RROP raumordnerisch als Vorranggebiete gesichert (4.4 01 RROP LK EL). Die umfassenden raumordnerischen Funktionen in Papenburg machen einen flächendeckenden Brandschutz und eine Sicherung und Stärkung des Stützpunktes Obenende erforderlich. Zudem erfolgt der Ausbau des Stützpunktes unter Rücksichtnahme auf den Bestand innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes auf weitgehend bereits versiegelten Flächen (2.1 03 2 RROP LK EL). Die vorgelegte Planung ist daher mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2.5 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Damit weicht die städtebauliche Zielsetzung mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche von der Darstellung des Flächennutzungsplanes geringfügig ab.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 281 wird die geordnete städtebauliche Entwicklung in Papenburg jedoch nicht beeinträchtigt. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt, wird der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst, d.h. es kann vom unmittelbaren Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB abgewichen werden.

2.6 Verbindliche Bauleitplanung

Die im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke sind bereits heute mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 118 „Sportpark Obenende“ sowie der zweiten und dritten Änderung überplant (siehe Anlage 2). Die aktuellen Festsetzungen sehen im Bereich des Bestandsgebäudes der Feuerwehrwache (Flurstück 7/30) ein Mischgebiet vor, welches eine maximal II-geschossige, offene Bauweise mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,0 vorgibt. Das Flurstück ist durch die seitlichen Baugrenzen nahezu gänzlich bebaubar. Der nordwestlich anschließende Parkplatz (Flurstück 22/4) ist mit einer Festsetzung „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz“ belegt. Östlich des Parkplatzes schließt sich eine bisher noch unbebaute Fläche an (Flurstück 16/23), die durch ein Mischgebiet mit einer II-geschossigen, offenen Bauweise und einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 überplant ist. Damit entspricht die heutige Nutzung weitestgehend den bisher verfolgten städtebaulichen Zielen.

3. Inhalt des Plans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr wird eine gezielte Standortplanung und -sicherung vorgenommen. Der Stützpunkt am Obenende dient der Allgemeinheit und erfüllt die öffentliche Aufgabe des Brandschutzes.

Das Erfordernis für die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, Gemeinschaftsstellplätze und Einsatzübungsfläche ergibt sich aus der Sicherung und Stärkung des Feuerwehrstützpunktes Obenende. Entsprechend des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Papenburg ist davon auszugehen, dass Papenburg zwischen 2022 und 2040 einen ununterbrochenen Bevölkerungszuwachs um etwa 9,1 % von rund 39.800 Einwohner*innen in 2022 auf über 42.000 Einwohner*innen in 2040 erfahren wird. Hieraus resultiert ein Wohnungsbaubedarf von insgesamt 2.642 Wohneinheiten bis 2040, der einen Ausbau des flächendeckenden Brandschutzes erfordert. Eine starke Infrastruktur für die Abwehr von Bränden und zur Hilfeleistung in Katastrophenfällen erfolgt weiterhin aus den raumordnerischen und wirtschaftlichen Funktionen im Stadtgebiet. Im Brandschutzbezirk selbst befinden sich die ATP-Testrecke. Darüber hinaus machen zunehmende Trockenheits- und Dürreereignisse, insbesondere mit Blick auf die Moorflächen am Obenende, eine Stärkung des Stützpunktes erforderlich.

Für einen ordentlichen Betrieb der Feuerwehrwache sind neben dem Gebäude der Wache selbst eine ausreichende, befestigte Freifläche erforderlich, die u.a. notwendige Einstellplätze bereitstellt sowie für Übungen im Freien zur Verfügung steht.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung folgt dem Bestand im B-Plan Nr. 118, 3. Änderung und ist geeignet, eine Bebauung zu ermöglichen, die sich hinsichtlich der tatsächlich überbauten Grundstücksfläche in die Umgebung einfügt.

Diese Festsetzung wird ergänzt um eine Ausnahme von der Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen und weiterer Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO. § 19 Abs. 4 BauNVO eröffnet grundsätzlich bereits die Möglichkeit diese zusätzlichen Versiegelungen in der Freifläche bis zu einer Überschreitung von 50 von Hundert, maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, zuzulassen. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 wäre somit die maximale Schwelle von 0,8 anzusetzen, sofern keine Ausnahme anderes zulässt.

Im vorliegenden Planfall bedingt die Nutzung als Feuerwehrstandort einige spezifische Besonderheiten, die es nach DGUV Vorschrift 49 „Feuerwehren“ zu berücksichtigen gilt: Zu allererst muss ein zügiges Ausfahren der Einsatzfahrzeuge gewährleistet werden, was eine Breite Vorplatzsituation vor den Hallen bedingt. Jede Feuerwehrwache muss Einstellplätze in der Höhe

der maximal möglichen Einsatzkräfte vorhalten (orientiert an den Sitzplätzen der Einsatzfahrzeuge). Weiterhin übersteigt die Größe der Einstellplätze mit 2,75 x 5,50 m das sonst verwendete Regelmaß, sodass für die Anlage von Einstellplätzen eine erhöhte Versiegelung erforderlich wird.

Die Ausgestaltung der sonstigen, nicht überbauten aber versiegelten Flächen durch sickerfähiges Material wäre in anderen Planfällen geeignet, die Auswirkungen dieser Versiegelung zu minimieren und ist im Sinne der klimaangepassten Planung auch ein erstrebenswerter Grundsatz. Aber auch hierzu sind im bestehenden Planfall aber Einschränkungen geben: Drainpflaster mit einer Fugenbreite > 2 cm, Rasengittersteine, Schotter oder Rasenflächen sind für die Fahr- und Gehbereiche nicht zulässig. Daher wird in diesem speziellen Fall auf eine Festsetzung verzichtet, die für die zusätzlich versiegelten Flächen sickerfähiges Material vorschreibt, da eine Umsetzbarkeit der Planung gewährleistet sein muss. Dennoch kann die Stadt im Rahmen der späteren Bauausführung prüfen, ob es ein Produkt gibt, welches sowohl die Sickerfähigkeit leicht verbessert als auch den Sicherheitsbestimmungen genüge tut.

Der erhöhte Bedarf an befestigten Flächen führt dazu, dass die Feuerwehr bei Erweiterung ihres Gebäudes eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze, Nebenanlagen etc. um bis zu 0,9 benötigt, um die Planung realisieren zu können. Daher wird im Sinne des § 16 Abs. 6 BauNVO von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Ausnahme festzusetzen.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist ein wichtiges Instrument, um den Eingriff der Planung in das Landschafts- und Ortsbild zu minimieren und zu steuern. Im vorliegenden Planfall ist eine Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen auch das geeignetere Mittel, als die Anzahl der Vollgeschosse festzusetzen. Die räumlichen Auswirkungen bei Feuerwehrebauten dürften sich vor allem auf die Fahrzeughallen erstrecken, für die die Festsetzung einer Vollgeschossigkeit ihre steuernde Wirkung nicht entfalten könnte. Da im Plangebiet auch Bestandsflächen berücksichtigt werden (bisher zulässig: II Vollgeschosse), orientiert sich die Festsetzung von maximal 10 m am gebauten Bestand, um diesen nicht auf den Bestandsschutz zu reduzieren.

Der gewählte Höhenbezugspunkt ist ein eingemessener Punkt vor Ort, der auf eine Höhe von 4,65 m über NHN liegt. Er liegt damit leicht über dem Straßenniveau der benachbarten Erschließungsstraße „Hans-Nolte-Straße“ von ca. 4,36 m über NHN und stellt in etwa die heutige Oberkante Fertigfußboden im Bestand da. Somit ist der Bezugspunkt in Kombination mit der zulässigen Gesamthöhe geeignet, eine Bebaubarkeit, die sich maximal auf die Auslastung durch den Bestand erstreckt, zu erreichen. Da von untergeordnete An- und Aufbauten keine massive Raumwirkung ausgeht, sind diese von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

Im Bereich der Hauptversorgungsleitung (110 kV-Leitung) ist jedoch in allen Fällen auf einen ausreichenden Abstand zu achten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung dient im Sinne einer ausreichenden Qualifizierung des Bebauungsplans dazu, den überbaubaren Bereich innerhalb des Plangebietes und damit städtebauliche Ausrichtung zu definieren. Im vorliegenden Planfall erstreckt sich das Baufenster weitestgehend auf den gesamten Geltungsbereich, um eine ausreichende und flexible bauliche Erweiterung der Feuerwehr zu ermöglichen. Dabei ist nicht mit bodenrechtlichen Spannungen zu rechnen, da bereits das bestehende Planungsrecht eine weitreichende Bebaubarkeit im heutigen Geltungsbereich ermöglicht. Durch die Anordnung der umgebenden Erschließungsstraßen erstreckt sich die bauliche Tiefe in der Weise, als dass die Baugrundstücke an der Hans-Nolte-Straße rückwärtig wieder an die Grundstücke der Straßen Splitting rechts und Bethlehem rechts anschließen. Damit entsteht eine städtebaulich gewollte, durchgängige Bebauung entlang der Straßenzüge.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise orientiert sich mit der Festsetzung als „offen“ an den bestehenden Strukturen. Hierdurch wird die aufgelockerte Bebauungsstruktur beibehalten. Die Baugrenzen ergänzen die Festsetzung durch ihren Verlauf.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Oberflächenwasser (§ 8 Abs. 3 NBauO)

Für die Oberflächenentwässerung im Plangebiet wird eine Rückhaltung erforderlich, um das anfallende Wasser dem natürlichen Abfluss folgend gedrosselt in die örtliche Vorflut einzuleiten.

3.5 Nachrichtliche Übernahmen

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, § 9 Abs. 6 BauGB)

Die oberirdisch durch das Plangebiet über den Gebäudebestand hinweg verlaufende 110-kV-Leitung wird in der Planzeichnung lagerichtig übernommen und mit den erforderlichen Schutzabständen versehen. In der Planzeichnung wird auf den oberirdischen Verlauf und die Bezeichnung der Art der Leitung hingewiesen, der für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen erforderlich sein kann.

4. Auswirkungen der Planung, öffentliche Belange

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Mit der vorliegenden Planung wird im Bereich des Flurstücks 16/23 eine 1.400 qm große Fläche überplant, die heute eine Wiese darstellt. Weiterhin befindet sich vor dem Bestandsgebäude ein mittelgroßer Baum. Weitere Großbäume sind außerhalb des Plangebietes auf benachbarten, privaten Grundstücken zu finden. Einzelne Hecken dienen der Gliederung und Einfriedung des Grundstücks. Vereinzelt sind zur Auflockerung der Fläche kleine, jüngere Bäume vorhanden. Offene Gewässer sind nicht vorzufinden. Alle restlichen Flächen sind weitgehend versiegelt und in ihrer Struktur und Wertigkeit stark anthropogen geprägt.



Blick vom heutigen Parkplatz auf das Flurstück 16/23 im März 2025 (Quelle: Stadt Papenburg)

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist, wie in Kapitel 2 dargelegt, bereits mit Nutzungen belegt und bauleitplanerisch abgesichert. Die vorliegende Bebauungsplanänderung kann daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ausgewiesen werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt

oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich ca. 5.330 m² und ermöglicht aufgrund seiner Festsetzungen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen die Überbauung einer Grundfläche von ca. 3.198 m². Der Schwellenwert von 20.000 m² wird damit unterschritten. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Durch die Bauleitplanung sind damit auch artenschutzrechtliche Belange betroffen. Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind daher sicher auszuschließen.

Freiflächen- oder Gehölzbrüter können auf der Fläche nicht sicher ausgeschlossen werden. Daher darf die Bauflächenvorbereitung ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. in der Zeit von August bis Februar stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d.h. in der Zeit von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch fachkundiges Personal (Biologie, Landespflanze, Ornithologie, Naturschutzverband) sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden. Ergeben sich Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu suchen.

Hinweise auf das Vorkommen anderer geschützter Arten, wie Fledermäuse, bestehen aufgrund der o.g. Gebietsstruktur nicht. Ggf. ist die Freifläche geeignet, aufgrund benachbarter Großbaumbestände, als Jagdhabitat zu dienen. Aufgrund der geringen Größe ist allerdings nicht davon auszugehen, dass die Freifläche ein essentielles Jagdhabitat sein könnte und ist damit für den Lebensstättenschutz nicht erheblich. Dennoch kommen die o.g. Einschränkungen zur Bauflächenvorbereitung auch potenziellen Fledermäusen zu Gute.

Bei Einhaltung der o.g. Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG) und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren.

Durch die Einsatzfahrten und den Regelbetrieb einer Feuerwehr wirken Immissionen auf die umliegenden Nutzungen, hier die umliegenden Wohn- und Mischgebietsnutzungen beidseits

des Bethlehemkanals und an der Hans-Nolte-Straße. Geräusche entstehen bei der Feuerwache unter anderem durch das An- und Abfahren von Fahrzeugen, das Zuschlagen von Türen, das Einschalten des Martinshorns oder bei Übungen im Freien.

Im vorliegenden Planfall handelt es sich um eine Fläche, die bereits heute Standort einer Feuerwache ist. Es besteht somit schon eine Vorprägung der Nachbarschaft. Insbesondere in Nachtstunden, die als Ruhephase noch strengeren Immissionsrichtwerten unterliegen, besteht die Möglichkeit, dass Spitzenpegel überschritten werden. Dies kann u.a. dann der Fall sein, wenn das Martinshorn direkt bei Ausfahrt eingeschaltet wird. Nun ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Nutzung als Feuerwehrstandort um eine kritische Infrastruktur handelt, die besonderen Anforderungen unterliegt. Einsatzzeiten folgen der tatsächlichen Notwendigkeit, sodass eine zeitliche Beschränkung zum besseren Schutz von Nachtzeiten dem Nutzungszweck zuwiderlaufen könnte. Daher formuliert die TA Lärm unter Abschnitt 7.1 folgendes:

Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 überschritten werden. Ein betrieblicher Notstand ist ein ungewöhnliches, nicht voraussehbares, vom Willen des Betreibers unabhängiges und plötzlich eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt. Der kurzzeitige Probelauf eines Signalthorns darf nur am Tag durchgeführt werden.

Weiterhin ist der Betrieb eines Feuerwehrhauses und insbesondere der damit verbundene Einsatz von Martinshörnern gemäß dem Urteil vom VG Würzburg vom 27. März 2014 (Az. W 5 K 12.1029) als sozialadäquat anzusehen und von der Nachbarschaft hinzunehmen. Wann das Martinshorn eingesetzt wird kann nicht über die verbindliche Bauleitplanung, sondern nur durch Dienstanweisungen reguliert werden.

Damit kann auf Ebene der Bauleitplanung festgehalten werden, dass eine grundsätzliche Umsetzbarkeit der Nutzung im Plangebiet möglich ist. Im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens ist dann in Abhängigkeit der konkreten Objektausgestaltung mittels eines Lärmgutachtens zu überprüfen, ob für den Immissionsschutz tiefergehende Regelungen zu treffen sind.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst geringgehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Im Plangebiet ergibt sich eine gemischte Situation aufgrund des zu erhaltenen Bestandes (Feuerwehrgebäude am Bethlehem) und der geplanten Erweiterung (heutige Parkplatzfläche). Der Bestandsbereich des Feuerwehrgebäudes entwässert über einen Sammelschacht in den Bethlehemkanal. Dies soll auch in Zukunft so beibehalten werden. Für die neu entwickelten Flächen ist die Entwässerung noch neu anzulegen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird hierfür ein Entwässerungskonzept vorgelegt und eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände und der Sperrschichten (siehe Anlage 1) und der erwarteten Vorgaben zur Oberflächenbefestigung (siehe Kapitel 3.2) ist eine breite Versickerung für das Oberflächenwasser im Plangebiet so nicht möglich. Daher ist eine Rückhaltung vorzusehen, die je nach technischer Ausführung unter- oder oberirdisch erfolgen kann. Das dann zurückgehaltene Oberflächenwasser ist gedrosselt in Straßenseitengraben an der Hans-Nolte-Straße abzuleiten. Das Plangebiet bietet ausreichend Flächenpotenziale, um die erforderliche Rückhaltung umsetzen zu können. Zur Offenhaltung der besten technischen Variante wird auf eine lagegenaue Festsetzung der Rückhaltefläche verzichtet.

Grundwassernutzung und -haltung

Da benachbart zum Plangebiet ein Altlastenstandort bekannt ist, hat die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde die Nutzung und Haltung von Grundwasser eingeschränkt (siehe Kapitel 4.7). In die Planunterlagen wird daher ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Die vorliegende Planung sieht eine Nachverdichtung im Innenbereich vor, indem ein bestehender Feuerwehrstandort baulich erweitert werden soll. Damit mindert die Planung die Inanspruchnahme von Freiflächen in Siedlungsrandlage. Darüber hinaus gelten für die Errichtung von Nicht-Wohngebäuden gesetzliche Regelungen zur Energieeffizienz und Energienutzung, u.a. durch das Gebäudeenergiegesetz, die für bauliche Erweiterungen eine klimaschonendere Bauweise sicherstellen. Auf eine spezifische Festsetzung wird daher verzichtet.

Im Sinne der Klimaanpassung ist ein möglichst ortsgebundener Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser angezeigt. Im vorliegenden Planfall lassen die örtlichen Gegebenheiten eine breite offene Versickerung und Verdunstung allerdings nicht zu. Durch eine Ableitung in den benachbarten Graben kann dennoch anteilig örtliche Versickerung und Verdunstung sichergestellt werden. Weiterhin wird durch die Planung eine bisherige Freifläche für die bauliche Nutzung zur Verfügung gestellt. Lokalklimatisch ist diese jedoch nicht von großer Bedeutung.

4.5 Kampfmittel

Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.

Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Krieglufbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma.

Für das Plangebiet wird daher vor Beginn der Baumaßnahme eine Krieglufbildauswertung empfohlen und seitens der Stadt beantragt. Zusätzlich ergeht der Hinweis auf allgemeine Kampfmittel bei Bodenarbeiten, da ein Fund nie gänzlich ausgeschlossen werden kann.

4.6 Belange des Denkmalschutzes: Archäologische Bodenfunde

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat sich durch das zuständige niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege kein Anhaltspunkt für archäologische Fundstellen im Plangebiet ergeben. Da jedoch derartige Fundstellen nie gänzlich ausgeschlossen werden können, ergeht mit der Planung nachfolgender Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, m Tel. 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten und die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

4.7 Abfall- und Bodenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Im niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS ist in der aktuellen Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) für den gesamten Geltungsbereich der Bodentyp Tiefer Tiefumbruchboden aus Hochmoor mit dem Zusatz „abgetorft“ dargestellt. Der geotechnische Bericht (Anlage 1) konkretisiert dies in der Form, als das für bereits überbaute Flächen keine Torf-Restschichten mehr vorhanden sind. Hier sind nur noch Feinsande und in oberen Schichten Schotter nachgewiesen. Anders ist dies im Bereich der Freifläche. Dort sind unter einer etwa 1 m starken, humosen Feinsandschicht noch Resttorfschichten von bis zu 30 cm vorzufinden.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Aussagen zum sachgerechten Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Grundsätzlich steht der gesamte Geltungsbereich für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Sofern im Bereich der heutigen Freifläche bauliche Anlagen entstehen, ist davon auszugehen, dass für eine ausreichend sichere Gründung Resttorfschichten abgetragen werden müssen. Diese sind dann sachgerecht zu lagern und an eine geeignete Stelle in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zu verbringen, sofern eine Nutzung innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist.

Der Landkreis Emsland hat im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass nördlich angrenzend zum Plangebiet ein Altlastenstandort registriert ist. Da der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (UAB/UBB) zu dem

Altstandort keine Untersuchungen vorliegen, ist im Rahmen der Bauleitplanung keine abschließende Stellungnahme und Abwägung möglich. Aus Gründen der Vorsorge werden auf Empfehlung des Landkreises daher folgende Punkte als Hinweise in die Planung aufgenommen:

- Eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen sind vorab mit dem Landkreis Emsland Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen / Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

5. Verkehrliche und technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die gemeindliche „Hans-Nolte-Straße“. Das Plangebiet ist über die Straßen Bethlehem rechts und Splitting rechts an das überörtliche Verkehrsnetz der L 51 und K 108 angebunden.

ÖPNV

In 150 m Entfernung liegt die Bushaltestelle Splitting rechts 51, die von der zw. Untenende und Obenende verkehrenden Buslinie 612/ 672 und der regionalen Linie 610/ 670 angefahren wird.

Gas- und Stromversorgung

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den bestehenden oder neu zu schaffenden Anschluss an die bestehende Kanalisation in der Hans-Nolte-Straße.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität kann durch den Wasserverband Hümmling mit Sitz in Werlte gewährleistet werden.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland, der Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung wird mittels Rückhaltung im Plangebiet und gedrosselter Ableitung in die örtliche Vorflut sichergestellt.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erfolgt über verschiedene Telekommunikations-anbieter.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

6. Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	5.330	100 %
Plangebiet	5.330	100 %

7. Verfahren

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde (jeweils in der aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990)
- PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- NKomVG (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)
- TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)

Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 281 erfolgte durch die Stadt Papenburg im Fachdienst Planen/ Klima.

Verfahrensschritte

a) Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 281 beschlossen.

b) Frühzeitige Beteiligung

Die Stadt Papenburg hat vom 04.02.2025 bis einschließlich 18.02.2025 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

c) Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 09.04.2025 bis 13.05.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich im Rathaus der Stadt Papenburg ausgelegt.

Die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurde vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während dieser Veröffentlichung abgegeben werden können.

d) Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 01.10.2025.

Papenburg, den 06.10.2025

Gez. Gattung L.S.

8. Anlagen

Anlage 1 – Geotechnischer Bericht

Anlage 2 – bisherige zeichnerische Festsetzungen

Anlage 3 – Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung