

## **Entscheidungsvorschläge zu Hinweisen/Einwendungen im Bauleitplanverfahren**

**BEZEICHNUNG DER MAßNAHME:** 107. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neubau Aldi Aschendorf“, Stadt Papenburg

**VERFAHRENSGANG:** Beteiligung der Behörden/TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
vom 09.01.2018 bis 08.02.2018

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Bedenken oder Anregungen/Hinweise zur Planung vorgetragen:

**1. Stellungnahme: Landkreis Emsland, Meppen**

**Datum: 07.02.2018**

**Inhalt**

Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nimmt der LK Emsland als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

**Naturschutz und Forsten**

Das Plangebiet ist Teil eines Gewerbegebietes der Stadt Papenburg, OT Aschendorf. Das Plangebiet wird im Norden durch die „Rheder Straße, (L 52)“ begrenzt. Im Osten bildet die Straße „Zu den Emsauen“ die Plangebietsgrenze. Östlich der Straße verläuft der sog. Voßschloot mit seinen vielfältigen Grünstrukturen. Im Süden des Plangebietes grenzen weitere Gewerbeflächen an. Im Westen erstrecken sich ebenfalls Gewerbeflächen, wobei in diesem Bereich noch größere, nicht versiegelte Flächen zu erkennen sind.

Im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatzes (§ 13 BNatSchG) gilt es vorrangig, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden. Die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und Landschaftsbild ist für den Vorhabensträger verpflichtend. Die Bauleitplanung ist daher grundsätzlich an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen, um zum einen vorhandene Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile etc. und zum anderen vorhandene Grünstrukturen wie Waldflächen, Baumreihen oder Baumgruppen, Gehölzinseln, Feldhecken, Staudenfluren, Ruderalflächen und Gewässer, zu sichern, zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Die naturschutzfachliche Vorgabe gilt insbesondere für die im Norden des Plange-

**Entscheidungsvorschlag:**

**Ausgangssituation:**

Um den Betrieb am Standort Aschendorf neu aufzustellen und damit auch für die Zukunft zu sichern, benötigt der Gewerbebetrieb Aldi eine Erweiterungsfläche. Da die südlichen und westlichen Grundstücksbereiche für den Nachweis und die Herstellung der erforderlichen Stellplätze benötigt werden, ist eine Erweiterung nur in die nördliche Grünfläche möglich. Auf angrenzende unbebaute Flächen kann ebenfalls nicht ausgewichen werden, da diese von den umliegenden gewerblichen Nutzungen (Combi-Markt, Raiffeisen-Markt, Kik-Markt, Tedi-Markt etc.) ebenfalls zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze benötigt werden. Zusätzlich befinden sich diese Flächen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers.

Diese Grünfläche ist heute geprägt durch eine dichte Strauchstruktur, unter der sich regelmäßig Müll ansammelt, der aufgrund der Verästelungen nur schwierig oder gar nicht beseitigt werden kann.

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

Im Bebauungsplan Nr. 13 „Rheder Straße“ ist die bestehende Grünfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Eine Parkanlage ist in der Regel eine gepflegte Grünanlage in der regelmäßig Pflege- und Rückschnittarbeiten durchgeführt werden. Ein Erhaltungs- oder Pflanzgebot ist auf der Fläche nicht vorhanden. Hätte

bietet liegende Gehölzstruktur. Die Gehölzstruktur besteht aus überwiegend heimischen Baum- und Straucharten. Ihre Struktur und ihr Entwicklungsstadium sind als gut bis sehr gut zu bezeichnen. Gegen die Überplanung bzw. Beseitigung dieser wertvollen und im ursprünglichen B- Plan Nr. 13 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Schutzgrün“ festgesetzten Gehölzstruktur bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken, da sie den o. a. Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz nach § 13 BNatSchG außer Acht lässt.

#### Begründung:

Die Gehölzstruktur hat eine durchschnittliche Breite von 21 m und nimmt laut vorliegendem Umweltbericht eine Größe von ca. 3000 m<sup>2</sup> ein. In Verbindung mit den vielfältigen Strukturen im Bereich des Voßschlootes, der sich über die naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken nordöstlich des Plangebietes in nördlicher Richtung fortsetzt, leistet die Gehölzstruktur einen wertvollen Beitrag zum Biotopverbund im innerörtlichen Bereich. Sie dient zudem der Sichtverschattung, lindert die Schadstoff- und Lärmimmissionen, trägt zur Regulierung des Kleinklimas bei und stellt nicht zuletzt ein wertvolles Brut- und Nahrungshabitat für Brutvögel, Kleinsäuger und zahlreichen anderen Kleintierarten dar. Die Gehölzstruktur ist daher als bedeutendes Element zur Schaffung und zum Erhalt einer intakten und funktionsfähigen Stadtökologie zu betrachten. Sie wird folgerichtig als unbedingt erhaltenswert beurteilt.

Im Zuge der Bauleitplanung geht eine Fläche von 2376 m<sup>2</sup> verloren. Das entspricht einem dauerhaften Verlust von 82 % der Gehölzstruktur. Der dauerhafte Verlust soll lediglich über sog. Ökopunkte aus dem Ökokonto der Stadt Papenburg ausgeglichen werden. Neue Gehölz- oder Grünstrukturen werden demzufolge nicht geschaffen, sodass von einer erheblichen Störung des Biotopverbunds und der Stadtökologie auszugehen ist.

Der dauerhafte Erhalt der wertvollen Gehölzstruktur ist aufgrund der Flächenverfügbarkeit möglich. Die zur Verfügung stehende Fläche ist so groß, dass sich das Gebäude, das den zukünftigen Discounter beherbergen soll, so positionieren lässt, dass eine Beeinträchtigung oder gar Beseitigung der Gehölzstruktur vermieden

die Stadt sich dazu entschlossen, in diesem Bereich eine Umgestaltung der Grünanlage mit Heckenpflanzungen, Scherrasen und Einzelbäumen vorzunehmen, wäre dieses nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und unter Einhaltung der Brut- und Setzzeiten zulässig gewesen.

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

#### **Planung:**

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

Die Grünanlage wird nur in den Bereichen überplant, die für die Erweiterung erforderlich sind. Die übrige Fläche bleibt eine Grünstruktur, wird allerdings umgestaltet. Durch den Erhalt der vorhandenen Baumreihe und dem Anpflanzen einer dreireihigen Hecke wird dem Biotopverbund Rechnung getragen. Zu berücksichtigen ist hierbei allerdings, dass der Biotopverbund im Norden durch die stark befahrene Rheder Straße und im Osten durch die Straße „Zu den Emsauen“ unterbrochen wird. Bezogen auf den Artenschutz werden die bestehenden Pflanzen außerhalb der Brut- und Setzzeit entfernt. Mit dem Vorhabenträger wird vereinbart, dass zur nächsten darauffolgenden Pflanzsaison die verbleibende Grünfläche umgesetzt wird, damit wieder Lebensraum für Brutvögel und

werden kann. Den unter Punkt 2.2.9 „Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen“ des Umweltberichts getroffenen Aussagen kann nicht gefolgt werden.

Die im Umweltbericht auf Seite 20 aufgeführte Beschreibung und Bewertung des Artenschutzes stellt heraus, dass Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG nicht erfüllt werden. Weiterhin heißt es, dass erhebliche negative Auswirkungen auf Brutvogel- und Fledermausarten vermieden werden können, wenn die unter dem Punkt „Maßnahmen Artenschutz“ aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen V 1- V 3 beachtet und konsequent in der Örtlichkeit umgesetzt werden.

Diesen Aussagen wird aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht nur bedingt gefolgt, da ein dauerhafter Erhalt der wertvollen Gehölzstruktur gefordert wird. Die Forderung zum dauerhaften Erhalt der Struktur entspricht den Vorgaben des BNatSchG und wird im Rahmen dieser Stellungnahme ausführlich und nachvollziehbar dargelegt.

Kleinsäuger entsteht. Die Grünfläche wird von ca. 3.000 qm auf ca. 1.500 qm verkleinert und umgestaltet. Der erforderliche Ausgleich von 6.007 WE wird aus dem Ökokonto beglichen. Im Gegenzug verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Pflege der Fläche. Das System des Ökokontos der Stadt Papenburg wurde mit dem Ziel angelegt, dass für Kompensationsmaßnahmen zusammenliegende Flächen als Wald, Moor oder Emswiesen angelegt werden, um das Ökosystem weiträumig zu stärken. Die Wertpunkte der bereits umgesetzten Maßnahmen werden auf das Ökokonto eingezahlt. Das heißt, der Ausgleich muss nicht erst hergestellt werden, sondern ist bereits umgesetzt und bildet bereits heute einen wichtigen Beitrag zu Natur und Landschaft. Dieses System wurde mit dem Landkreis abgestimmt, anerkannt und wird bereits seit Jahren durchgeführt.

Wie bereits oben beschrieben ist die Flächenverfügbarkeit nicht gegeben. Dieses wird auch aus der Anlage A erkennbar. Es stehen keine anderen Erweiterungsflächen zur Verfügung.

In der Stellungnahme des Landkreises vom 03.05.2017 wird erklärt, dass die artenschutzrechtlichen Belange keiner gesonderten Betrachtung bedürfen, da das Plangebiet im Süden und Westen unmittelbar an vorhandene Gewerbeflächen angrenzt. Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werde für nicht zwingend erforderlich erachtet. Diese Aussage bestätigt die Annahme der Planer, dass die Grünfläche heute bereits durch die Gewerbeflächen und die stark befahrene Rheder Straße beeinträchtigt wird. Ein dauerhafter Erhalt der festgesetzten Grünfläche in einer Größenordnung von ca. 1.500 qm ist zudem gegeben, nur in einer anderen Gestaltung mit Wasserflächen, Bäumen und Hecken. Während der Umgestaltungsmaßnahmen werden die im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen eingehalten, so dass Auswirkungen auf den Artenschutz vermieden werden können. Die Maßnahmen sind Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung und des Durchführungsvertrages.

Der dauerhafte Erhalt der Gehölzstrukturen kann nach heutigem Planungsrecht nicht gefordert werden, auf der Fläche wurde kein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass

<p><b><u>Wasser und Bodenschutz</u></b></p> <p>Die Änderungen im Plangebiet liegen im Geltungsbereich der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis vom 03.03.2006 (Aktenzeichen 681/657-20-181.2003.033). Die Bestimmungen dieser Erlaubnis sind zu beachten. Gegebenenfalls ist die Änderung der Erlaubnis entsprechend zu beantragen.</p> <p>Die Niederschlagswasserbeseitigung kann auf Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht abschließend beurteilt werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass Erfordernisse der Wasserwirtschaft Einfluss auf die Gestaltung des Plangebiets und die Flächenverfügbarkeit haben können. Deshalb ist es notwendig, wasserrechtliche Verfahren bis zur Entscheidungsreife voranzubringen, bevor die Bauleitplanung ver-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die bestehende Anpflanzung nach Planungsrecht nicht geschützt ist. Die Stadt könnte bereits heute eine grüngestalterische Umgestaltung vornehmen,</li> <li>- die Fläche durch den Verkehr und das Gewerbegebiet stark vorbelastet ist,</li> <li>- auf der bestehenden Parkplatzfläche keine Flächenpotenziale mehr für eine Aldierweiterung verfügbar sind,</li> <li>- eine Umsiedlung des Marktes einen Leerstand zur Folge hätte und der Markt sich weiter vom Ortszentrum entfernen (Nahversorgung) würde,</li> <li>- die Grünfläche zur Rheder Straße zwar verkleinert und umgestaltet wird, aber nach der Umgestaltung immer noch einen Beitrag zum Biotopverbund bildet.</li> <li>- durch die vorgeschriebenen Vermeidungsmaßnahmen, die auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden, dem Artenschutz ausreichend Rechnung getragen wird.</li> <li>- <u>Die Anregungen des Landkreises bezüglich der Heckenpflanzung und der naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens aufgenommen wurden.</u></li> </ul> <p><u>Aus den vor genannten Gründen und aufgrund der mit der Unteren Naturschutzbehörde geführten Gespräche kann der Eingriff der Planung unter die Erheblichkeitsschwelle gebracht und an der Planung in der vorliegenden Form festgehalten werden.</u></p> <p>Für das Vorhaben besteht ein Entwässerungskonzept. Dieses wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zeitnah mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.</p>
---	--

abschiedet werden kann.	
<p><b>2. Stellungnahme: Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</b>  <b>Datum: 23.01.2018</b></p> <p><u><b>Inhalt</b></u>  Vorgesehen ist im Parallelverfahren die 107. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Neubau Aldi Aschendorf“ der Stadt Papenburg.  Das Plangebiet liegt südlich der Landesstraße 52 (Rheder Straße) und westlich der Landesstraße 52 (Zu den Emsauen). Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discountmarkt“ (SO).  Die verkehrliche Erschließung soll über die bestehende Zufahrt erfolgen, welche an die östlich verlaufende L 52 (Zu den Emsauen) anschließt.  In Bezug auf die nördlich liegende Landesstraße 52 (Rheder Straße) befindet sich der Geltungsbereich außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG). In Bezug auf die östlich liegende Landesstraße 52 (Zu den Emsauen) liegt das Plangebiet innerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 NStrG. Gemäß § 18 Abs. 1 NStrG ist die Stadt Papenburg innerhalb der Ortsdurchfahrt für die Sondernutzung zuständig.</p> <p>Gegen die 107. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Papenburg bestehen unter Aufnahme des folgenden Hinweises grundsätzlich keine Bedenken:</p> <p>In der Planzeichnung ist die Bauverbots- und Baubeschränkungszone eingetragen. Die dazugehörige Nachrichtliche Übernahme ist gem. NStrG für die Bemessung dieser Zonen wie folgt zu korrigieren: „gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn“</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziff. 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen</p>	<p><b>Entscheidungsvorschlag:</b></p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Der nachrichtliche Hinweis bezüglich der Bauverbots- und Baubeschränkungszone wird entsprechend der nebenstehenden Vorgabe der Behörde redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Stadt Papenburg wird der Behörde zwei Kopien der Mit Beschluss festgestellten Bauleitplanunterlagen übersenden.</p>

Bauleitplanung.	
<p><b>3. Stellungnahme: Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Leer</b>  <b>Datum: 30.01.2018</b></p> <p><u><b>Inhalt</b></u></p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wichtiger Hinweis</li> <li>• Kabelschutzanweisungen</li> <li>• Zeichenerklärung</li> </ul>	<p><b>Entscheidungsvorschlag:</b></p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme. und Beachtung.</p>
<p><b>4. Stellungnahme: EWE NETZ GmbH, Oldenburg</b>  <b>Datum: 15.01.2018</b></p> <p><u><b>Inhalt</b></u></p> <p>Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p>	<p><b>Entscheidungsvorschlag:</b></p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Die Versorgungsleitungen und –anlagen bleiben soweit möglich in ihrem Bestand erhalten und werden bei der Planung beachtet. Eventuelle Umliegungen von Leitungstrassen werden mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme abgestimmt.</p>

<p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p>	<p>Die baulichen Maßnahmen werden rechtzeitig (mindestens drei Monate) vor Baubeginn mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die Versorgungsträger werden vor Ort eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Einleitung aller erforderlichen Maßnahmen.</p> <p>Die erforderlichen Schutzabstände und Sicherheitsbestimmungen bei Arbeiten in der Nähe von Leitungstrassen werden in Abstimmung mit dem Inhaber der Leitungsrechte beachtet.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Das Versorgungsunternehmen wird im weiteren Verfahren gem. gemäß den gesetzlichen Bestimmungen beteiligt.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>
--	---

## **VERFAHRENSGANG:**

## **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Es wurden im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens keine privaten Stellungnahmen eingereicht.



Aufgestellt:  
Papenburg, 15.02.2018  
Ing.-Büro W. Grote GmbH