

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)  
zur 102. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Papenburg**

**Ziel der Flächennutzungsplanänderung**

Der zum Obenende gehörende Ortsteil St. Marien verdichtet sich um das Straßenkreuz Splitting / Birkenallee / Johann-Bunte-Straße. Im Jahr 1994 wurde das Baugebiet „Splitting rechts / südlich Birkenallee“ südwestlich des Straßenkreuzes erschlossen; alle Bauplätze sind belegt. Die Nachfrage nach Bauland ist weiterhin gegeben.

Nördlich der Johann-Bunte-Straße und östlich des Splittings soll weiteres Wohnbauland entwickelt werden. Das Baugebiet befindet sich so in einem städtebaulichen Zusammenhang, da es an die bestehende Bebauung der Johann-Bunte-Straße sowie des Splittings anschließt und sich zum Straßenkreuz orientiert. Begleitend zu den beiden Straßen ist bereits Wohnbauland im Flächennutzungsplan dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan weist für die daran anschließenden rückwärtigen Bereiche Flächen für die Landwirtschaft aus.

Der Demografiebericht der Stadt Papenburg (2015) prognostiziert für die Gesamtstadt bis 2030 ein erkennbar positives Potenzial junger Menschen und empfiehlt für St. Marien die Entwicklung von Wohnbauland, um die Nachfrage zeitnah decken zu können. Somit ist es für die Stadt Papenburg erforderlich, neben dem Erhalt bestehender Strukturen neue Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Eine Entwicklung im o. g. Gebiet mit einer Wohnbebauung ist aufgrund der Lage sinnvoll und als Nachverdichtung wünschenswert. Um die Flächen als Wohnbauland planerisch vorzubereiten, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Weise erforderlich, dass die ursprünglich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereiche als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Die bestehende oberirdische Hauptversorgungsleitung wird in der Änderung übernommen.

**Verfahrensablauf**

Am 14.12.1977 wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg wirksam. Im Verlauf der letzten Jahre wurde aus verschiedenen Gründen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Anzahl von Änderungen durchgeführt, die eine Fortschreibung der vorbereitenden Bauleitplanung zum Inhalt hatten.

Am 01.06.2016 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern (102. Änderung). Dem Beschluss vorausgegangen sind die Beratungen im Bau- und Umweltausschuss der Stadt Papenburg in der Sitzung vom 11.05.2016.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfes bekannt gemacht und in einem Erörterungstermin am 06.07.2016 vorgestellt. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich

durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung fand in der Zeit vom 06.01.2017 bis einschließlich 06.02.2017 statt. Gleichzeitig wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Die vorgebrachten Anregungen wurden in der abschließenden Beschlussfassung des Rates vom 23.03.2017 erörtert und abgewogen.

Der räumliche Geltungsbereich der 102. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Flächen in einer Größe von ca. 51.878 m<sup>2</sup> nördlich der Johann-Bunte-Straße und östlich der Straße Splitting.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Mit der vorliegenden Planung soll eine Wohnbaufläche für die Entwicklung von ca. 57 Baugrundstücken dargestellt werden. Das Wohngebiet soll die umliegend vorhandene Bebauung städtebaulich sinnvoll ergänzen.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen im Wesentlichen Ackerflächen als Nahrungsraum für Arten der Feldflur und des Siedlungsrandes verloren.

Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Durch die geplante Versickerung bzw. Rückhaltung oder Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Aufgrund der umliegend bereits vorhandenen Bebauung und der im Gebiet bzw. angrenzend vorhandenen Gehölze ist das geplante Wohngebiet bereits teilweise landwirtschaftlich eingebunden. Da zudem eine weitere Wohnbauentwicklung in nördlicher Richtung denkbar ist, soll in dieser Richtung auf besondere Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung verzichtet werden.

Die durch die geplanten Eingriffe entstehenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung können durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen, deren Emissionen zu erheblichen Geruchsbelastungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Gewerbelärmimmissionen bestehen ebenfalls nicht.

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung verbleibt unter Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationsdefizit von 68.247 Werteinheiten. Dieses Defizit soll im Kompensationspool der Stadt Papenburg kompensiert werden.

Hier stehen zurzeit noch genügend Werteinheiten zur Verfügung, um dieses Defizit kompensieren zu können.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und der externen Kompensationsmaßnahme sowie unter Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes geht die Stadt Papenburg davon aus, dass der, durch die 102. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen und somit den Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sowie dem Artenschutz gem. § 44 BNatSchG in Verbindung mit § 67 BNatSchG entsprochen ist.

### **Anderweitige In Betracht kommende Planungsmöglichkeiten**

Im vorliegenden Fall soll eine Wohnbaufläche zur Deckung des Bedarfs im Ortsteil St. Marien dargestellt werden. Da die Baugrundstücke im Baugebiet „Splitting rechts / südlich Birkenallee“ südwestlich des Straßenkreuzes erschlossen und alle Bauplätze belegt sind, verbleibt für die Stadt Papenburg nur die Möglichkeit, sich in den derzeitigen Außenbereich hinein zu entwickeln.

Die vorgesehene Fläche liegt nördlich der Johann-Bunte-Straße und östlich des Splittings. Städtebaulich ist die Darstellung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle sinnvoll, da die grundlegenden Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergarten, Schule, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sich in unmittelbarer Nähe um das Straßenkreuz konzentrieren und das entstehende Wohngebiet auch zur Sicherung dieser Einrichtungen beitragen wird. Des Weiteren befindet sich das geplante Baugebiet in einem städtebaulichen Zusammenhang, da es an die bestehende Bebauung der Johann-Bunte-Straße und des Splittings anschließt und sich so zum Straßenkreuz orientiert.

Eine geringere Flächenausweisung bietet sich im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der bestehenden Anfragen und des Bedarfs nicht an.

Alternativ wäre eine Ausweisung im Außenbereich an anderer Stelle in Papenburg denkbar. Eine alternative Fläche mit unmittelbarem Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich steht der Stadt jedoch derzeit nicht zur Verfügung. Im Ergebnis stellt die gewählte Erweiterungsfläche somit die zurzeit sinnvollste Lösung zur Sicherstellung der Siedlungsentwicklung im Ortsteil St. Marien dar.

Stadt Papenburg  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage