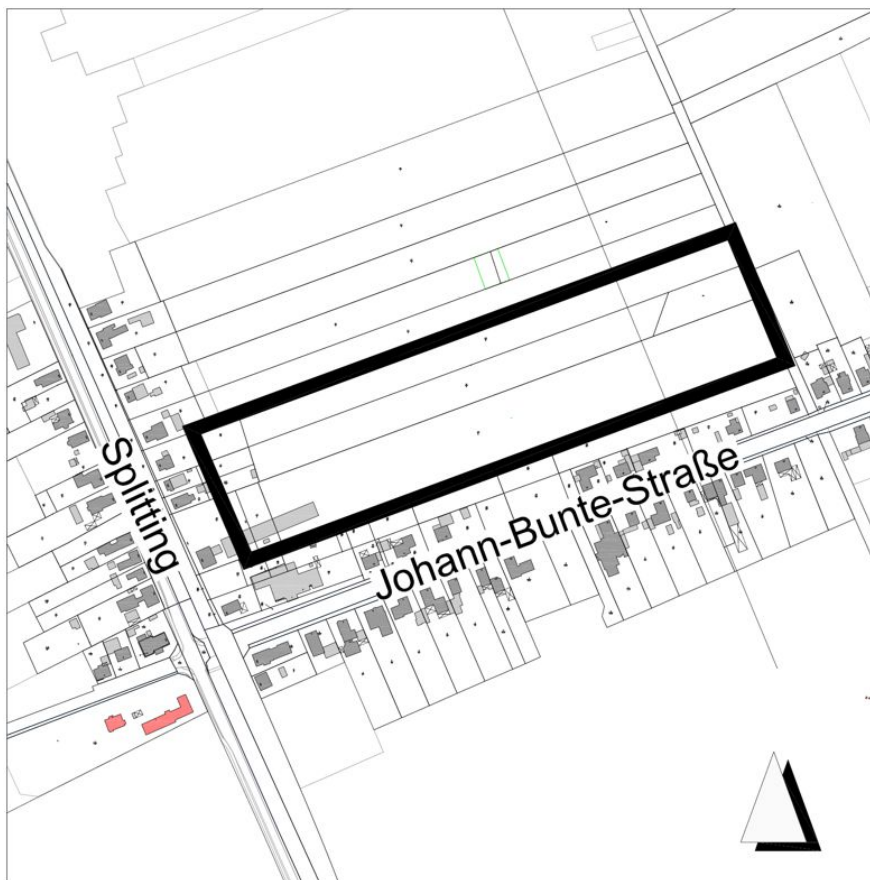


## **102. Änderung des Flächennutzungsplanes (Baugebiet „Nördlich Johann – Bunte – Straße“)**

### **Begründung Teil I**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Fachdienst Planen/ Umwelt  
Stand: Februar 2017

## **Inhaltsübersicht**

1. Allgemeines
  2. Planungsanlass
  3. Rechtliche Rahmenbedingungen
    - 3.1 Prüfung der Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauland (§ 1a BauGB)
    - 3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
    - 3.3 Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes
  4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung
  5. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung
    - 5.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild
  6. Ver- und Entsorgung
  7. Verfahren
  8. Verfahrensvermerke
- 
- |          |  |
|----------|--|
| Anlage 1 | Abwägung der Stellungnahmen  |
| Anlage 2 | Lärmschutzgutachten, ausgearbeitet vom Büro für Lärmschutz Jacobs, Papenburg |

## **Begründung Teil II – Umweltbericht, ausgearbeitet vom Büro für Landschaftsplanung Gertken, Werlte mit Anlagen**

- Anlage 1: Biotoptypen  
Anlage 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP): Brutvogel- und Fledermauserfassung

## 1. Allgemeines

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). Diesem Beschluss war die Beratung im Bauausschuss vorausgegangen.

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. Es wurden diverse Stellungnahmen eingereicht (S. Anlage 1).

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. Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches geht aus der Übersichtskarte hervor.

## 2. Planungsanlass

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

Nördlich der Johann – Bunte – Straße und östlich des Splittings soll nun weiteres Wohnbauland entwickelt werden. Das Baugebiet „Nördlich Johann – Bunte – Straße“ befindet sich so in einem städtebaulichen Zusammenhang, da es an die bestehende Bebauung der Johann – Bunte – Straße und 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. Des Weiteren wird die oberirdische Hauptversorgungsleitung dargestellt.

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.

### **3. Rechtliche Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Prüfung der Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauland (§ 1a BauGB)**

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Ortsteil St. Marien befindet sich südwestlich des Straßenkreuzes Splitting/ Birkenallee/ Johann – Bunte – Straße das Baugebiet „Splitting rechts/ südlich Birkenallee“. Alle Plätze dieses Baugebietes sind belegt und die Nachfrage nach Bauland ist weiterhin vorhanden. Um dem Ortsteil zukünftig eine weitere Wohnbaulandentwicklung zu ermöglichen, ist es erforderlich weitere Bauplätze vorzuhalten.

Der Ortsteil St. Marien zeichnet sich überwiegend durch eine Bebauung entlang der Straßen Splitting, Birkenallee und Johann – Bunte – Straße aus. Südwestlich des Straßenkreuzes befindet sich das Baugebiet „Splitting rechts/ südlich Birkenallee“, das etwas weiter in die freie Landschaft ragt. Typisch kleiner Baulücken sind in dem Ortsteil kaum vorhanden. Nachverdichtung in dem vorhandenen Baugebiet kann nicht vollzogen werden, da die Grundstücksgrößen dies nicht zulassen bzw. die umgebende Struktur sich nicht sinnvoll entwickeln lässt. Signifikante Leerstände sind in St. Marien nicht zu verzeichnen.

Aus diesen Gründen ist eine maßvolle bauliche Entwicklung erforderlich. Die Lage des Baugebietes schließt an die vorhandene Wohnbebauung des Splittings und der Johann – Bunte – Straße an und orientiert sich zu den Infrastruktureinrichtungen. Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauland kann in diesem Bereich als notwendig und sinnvoll bewertet werden.

#### **3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Das Landesraumordnungsprogramm legt 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. Das 1994 aufgestellte Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben, und die Novellierung ist seit dem 22. Mai 2008 wirksam.

Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 6 Abs. 1 Nieders. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland wurde im Jahr 2010 neu aufgestellt und aus dem zu dem Zeitpunkt gültigen Landesraumordnungsprogramm entwickelt. Die Stadt Papenburg hat als Mittelzentrum zentral örtliche Bedeutung mit Standorten für die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten.

Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung dienen der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen Aufgaben. Der Ortsteil St. Marien gehört zum Mittelzentrum Papenburg. Daher wird auch der Schwerpunktaufgabe zur Entwicklung von Wohnstätten entsprochen auch wenn die zukünftigen Wohnbauflächen in St. Marien entstehen. Ziel der Stadt Papenburg im Rahmen ihrer Schwerpunktaufgabe ist es, im gesamten Stadtgebiet dem Bedarf entsprechend Wohnbauflächen für die Zukunft vorzuhalten. Diesem Ziel dient die 102. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### **3.3 Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes**

Der Geltungsbereich der 102. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im westlichen Bereich ist eine oberirdische Hauptversorgungsleitung, die in Nord – Süd – Richtung verläuft, zusätzlich abgebildet.

## **4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Der Geltungsbereich nördlich der Johann – Bunte – Straße und östlich des Splittings wird als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird der Aufgabe der Stadt Papenburg zur Schaffung von Wohnstätten im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 2010 entsprochen. Des Weiteren wird die bisher bestehende Darstellung der oberirdischen Hauptversorgungsleitung weiterhin in die neue Darstellung übernommen.

Die Flächennutzungsplanänderung soll dazu dienen, die konkrete planerische Umwandlung zu Wohnbauflächen durch einen Bebauungsplan vorzubereiten. Durch den verbindlichen Bebauungsplan sollen dann konkrete Bauteppiche, Erschließungsstraßen und sonstige Planinhalte festgesetzt werden.

## **5. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung**

### **5.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild**

Um die Auswirkungen der geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu beurteilen, hat die Stadt Papenburg einen Umweltbericht (inklusive Eingriffsbilanzierung) sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) anfertigen lassen.

In diesem Fachbeitrag werden aufbauend auf einer umfassenden Bestandsaufnahme die Flächen des Geltungsbereiches bewertet und einer Eingriffsbilanzierung unterzogen. Dabei sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung darzulegen. Des Weiteren werden die Auswirkungen der Planung auf verschiedene Schutzgüter untersucht und bewertet. Der Umweltbericht kommt hierbei zu folgendem Ergebnis:

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.

Mit dem vorgesehenen Erhalt einiger vorhandener Einzelbäume im Bereich des geplanten Spielplatzes, etwa mittig des Plangebietes sollen die im Planungsraum wertvollen Elemente des Landschaftsbildes erhalten werden. Auch durch die vorgesehene Begrenzung der Bauhöhe wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden. Insgesamt wird an diesem Standort aufgrund der angrenzend bereits vorhandenen Bebauung, der vorhandenen Gehölzstrukturen, die erhalten bzw. von der Planung unberührt bleiben und den geplanten Maßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vorbereitet.

Unter Betrachtung der geringen Individuendichte und Artenzahl stellt das, für das betrachtete Gebiet geplante Vorhaben, einen vergleichsweise geringen Eingriff in das bestehende Ökosystem im Hinblick auf die potenziell ansässigen europäischen Vogel- und Fledermausarten dar. Die überplanten Flächen sind zum jetzigen Zeitpunkt ackerbaulich bewirtschaftet bzw. unterliegen als ehemalige Abtorfungsfläche zurzeit keiner Nutzung und stellen für die bearbeiteten Tierartengruppen ökologisch keine besonders wertvollen Strukturen dar.

Die unmittelbare Nähe zur Siedlungsbebauung macht den Bereich hauptsächlich für häufige Kulturfolger-Arten interessant, die bereits an die Nähe des Menschen gewöhnt sind. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Bauvorhaben nicht als bedenklich einzustufen. (vgl. Umweltbericht)

Unter Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von **68.247 WE**. Das Kompensationsdefizit wird über den Flächenpool der Stadt Papenburg ausgeglichen. Die Stadt Papenburg hat einen Flächenpool zur Eingriffskompensation geschaffen.

Der Flächenpool dient dazu, die Funktion der Lebensstätten für die betroffene (Teil-) Population in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu erhalten, wobei die Kontinuität gesichert ist (z. B. durch Herstellung von Fortpflanzungs- und Reproduktionsstandorten, Herstellung von Nahrungshabitaten in funktionaler Nähe).

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Gas- und Fernmeldeversorgung erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger. Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Hümmling gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die städt. Schmutzwasserkanalisation. Das Schmutzwasser wird der städt. Kläranlage zur Reinigung zugeführt.

Für die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers wird derzeit ein Konzept erarbeitet. Die nach dem Nds. Wassergesetz für die Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser und in ein Regenrückhaltebecken erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde eingeholt.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

## **7. Verfahren**

### **Änderungsbeschluss / Auslegungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat am 01.06.2016 die 102. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat ebenfalls am 01.06.2016 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung der 102. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat am 15.12.2016 die öffentliche Auslegung der 102. Flächennutzungsplanänderung für die Dauer eines Monats beschlossen.

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB**

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 22.06.2016 bis 06.07.2016 der Plan öffentlich ausgelegt. Dies wurde rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Begründung, der Bestandteil des Planes ist, liegt in diesem Zeitraum ebenfalls öffentlich aus. Dies wurde rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.

### **Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Hergabe eventueller Anregungen, Hinweise oder Bedenken gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägung können der Anlage 1 entnommen werden.

### **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB:**

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Entwurf des Planes in der Zeit vom 06.01.2017 bis einschließlich 06.02.2017 öffentlich, zu Jedermanns Einsicht, ausgelegt. Der Entwurf der Begründung, die Bestandteil des Planes ist, lag in diesem Zeitraum ebenfalls öffentlich aus. Dies wurde rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 (2) BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und innerhalb eines Monats um Hergabe eventueller Anregungen, Hinweise oder Bedenken gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägung können der Anlage 1 entnommen werden.

8. **Verfahrensvermerke**

Diese Begründung wurde vom Fachdienst Planung der Stadt Papenburg ausgearbeitet.

Stadt Papenburg, Februar 2017  
Der Bürgermeister  
i.A.

Humpsch

Die Begründung war Gegenstand des Feststellungsbeschlusses des Rates der Stadt Papenburg vom 23.03.2017.

Papenburg, den 24.03.2017

gez. Bechtluft (L.S.)

---

Der Bürgermeister