

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **Bebauungsplan Nr. 272 „Bolande, westlich Dammstraße“**

*(112. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bolande, westlich Dammstraße) im Parallelverfahren)*

#### **Anlass und Erfordernis des Bebauungsplanes**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Mit dieser Planung sollen insbesondere die Belange der Landwirtschaft bzw. der tierhaltenden Betriebe durch die Schaffung von erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Ausgangspunkt für diese Bauleitplanung sind die Planungen für die Industriegebiets-, Gewerbegebiets- und Hafengebietserweiterungen im Bereich „Bokeler Bogen“ nebst der zugehörigen Verlegung der K158 (Rheiderlandstraße). Der Rat der Stadt Papenburg hat 2014 i.S.d. Hafenentwicklungskonzeptes den Bebauungsplan Nr. 239 „Südlich Rheiderlandstraße zwischen Ems-Seiten-Kanal und Bahnlinie“ beschlossen. Seitdem ist der vorgenannte Bebauungsplan die Grundlage für die Industrie- / Gewerbe- / Hafenerweiterung „Bokeler Bogen“, die sich aktuell mit dem Bau der Verlegung der K158 auch schon in der Umsetzung befindet. Im Rahmen des Vorhabens „Bokeler Bogen“ wurden Bereiche überplant, die zuvor eine klassische Außenbereichsnutzung vorhielten. Zur nachhaltigen Gebietsentwicklung wurden mit den von der eingangs genannten Planung betroffenen Landwirten und Grundstückseigentümern Grundstückstausche und Umsiedlungsvereinbarungen getroffen. Im Rahmen der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Papenburg wurde unter Berücksichtigung einer zukunftsfähigen Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes auf der Basis städtebaulicher Kriterien (Flächenanteil im Eigentum des umzusiedelnden Betriebes, Arrondierungsmöglichkeiten am Standort, insgesamt ca. 15,0 ha Flächengröße, weitere Bewirtschaftungsflächen im Nahbereich, möglichst geringe Beeinträchtigung von Wohnbebauung, Lage außerhalb von LSGs / NSGs, Erschließung herstellbar bzw. vorhanden) der Standort als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung und betriebsbezogenes Wohnen“ festgelegt bzw. dargestellt. Hierbei wurde die Zulässigkeit einer Tierhaltung mitberücksichtigt, da diese am jetzigen Standort des landwirtschaftlichen Betriebes bereits Bestandteil ist. Weitere städtebaulichen Gründe für die Umsiedlung ergaben sich auch aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept, das dem Bebauungsplan Nr. 239 zugrunde liegt.

Der geplante Standort für die neue Betriebsstätte lässt sich somit nicht nur durch praktische und wirtschaftliche Gründe, sondern auch aus städtebaulicher Sicht gemäß § 1 Abs. 6 BauGB (Baugesetzbuch) rechtfertigen. Im vorliegenden Fall entspricht die ausgewählte Fläche den städtebaulichen Zielen, da sie sowohl aus ökologischer Sicht als auch hinsichtlich ihrer Einbindung in das bestehende ländliche Gefüge Vorteile bietet. Die Fläche befindet sich in einem Gebiet, das die nachhaltige Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Infrastruktur unterstützt, ohne die umliegenden Siedlungsstrukturen übermäßig zu belasten. Ihre Nähe zu bereits erschlossenen ländlichen Gebieten erleichtert zudem die Anbindung an die vorhandene Infrastruktur, was im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB, der die wirtschaftliche Erschließung von Flächen fordert, einen klaren Vorteil darstellt.

Die Wahl dieser Fläche fördert zudem ein ausgewogenes Verhältnis zwischen landwirtschaftlich genutzten und unbebauten Flächen, was zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere nach § 1 Abs. 6 BauGB, beiträgt. Das Vorhaben unterstützt eine nachhaltige Nutzung von Flächen, indem unnötige Eingriffe in andere naturnahe oder städtebaulich sensiblere Bereiche vermieden werden, die stärker in das ökologische Gleichgewicht eingreifen würden.

In diesem Zusammenhang kommt den Geruchsimmissionen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB eine besondere Bedeutung zu. Der Standort bietet die Möglichkeit, die Wohnnutzung wirksam vor den landwirtschaftlichen Gerüchen zu schützen, wodurch der Erhalt und die Förderung der landwirtschaftlichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB unterstützt werden. Dies trägt langfristig zur Bewahrung der dörflichen Strukturen bei und ermöglicht ein geordnetes Nebeneinander von Wohnbebauung und Landwirtschaft. Durch die Variantenberechnungen wurde zudem aufgezeigt, dass noch keine konkrete Tierhaltungsform festgelegt werden muss. Dies kann unter Berücksichtigung der umgebenden Standortfaktoren im weiteren Verfahren erfolgen.

Die betroffene Fläche weist bereits eine intensive landwirtschaftliche Vorprägung auf, etwa durch Maßnahmen wie Tiefpflügen, Drainage und regelmäßige Bodenbearbeitung. Diese Vorbelastung erleichtert die Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebes, ohne das Landschaftsbild wesentlich zu verändern. Diese Vorgehensweise entspricht auch den Grundsätzen des § 1a BauGB, der eine sparsame und schonende Nutzung von Grund und Boden fordert.

Insgesamt ist der geplante Betriebsstandort nicht nur aus wirtschaftlicher, sondern auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und entspricht den Zielen des § 1 Abs. 6 BauGB, indem er eine ressourcenschonende, nachhaltige und langfristig tragfähige Entwicklung des ländlichen Raums ermöglicht.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird die Planung durch Baugrenzen, Eingrünungen und Festsetzungen zum Baumerhalt ergänzt um Festsetzungen zur Bauweise / Bauhöhe nebst örtlichen Bauvorschriften weiterentwickelt, um Wirkungen auf die angrenzenden Nutzungen (Wohnen, Erholung, Orts- und Landschaftsbild, angrenzende Schutzgebiete) auf ein verträgliches Maß zu minimieren. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Geruch sind gemäß den Variantenberechnungen im Immissionsschutztechnischen Bericht Nr. GS23144.1+2/02 (FIDES



2024) nicht zu erwarten. Im Zusammenhang mit den möglichen vorhabensbedingten Immissionen können durch die Tierartenwahl und weiteren technischen Maßnahmen diese auf ein zulässiges Maß reduziert werden.

Die Durchführung der Bauleitplanung ist die Voraussetzung für das anschließend noch erforderliche Genehmigungsverfahren gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) als baurechtliche und immissionsschutzrechtliche Grundlage für die Errichtung einer geplanten Tierhaltungsanlage und den anschließenden Betrieb dieser Anlage.

Die Antragssteller planen die bestehende Hofstelle umzusiedeln und auszubauen.

Im Geltungsbereich sind folgende Vorhaben geplant:

- Tierhaltungsanlagen
- Wohngebäude, deren Nutzung dem Betrieb dient
- Biogasanlage, deren Nutzung dem Betrieb dient
- Biomassetank mit Blockheizkraftwerk
- Trafostationen
- Nebenanlagen, soweit sie in einem unmittelbaren Zusammenhang zu einer der oben genannten Nutzungen stehen
- Erschließungsflächen/Wege
- Pflanzungen zur Eingrünung

Ziel ist es, im Wege der Aussiedlung des Betriebes Strukturen zu schaffen, die eine Weiterentwicklung und Sicherung der landwirtschaftlichen Hofstelle mit entsprechenden Tierhaltungsanlagen für die betriebliche Nachfolgeneration zu fördern.

### Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss hat in der Sitzung am 26.06.2019 die Beschlüsse zur Aufstellung der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 272 „Bolanke, westlich Dammstraße“ gefasst. Diese Aufstellungsbeschlüsse wurden aufgrund der aktualisierten Planung ersetzt. In der Sitzung am 22.03.2023 hat der Verwaltungsausschuss daher erneut die Aufstellung der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 272 „Bolanke, westlich Dammstraße“ beschlossen. Dem Beschluss vorausgegangen ist die Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Papenburg in der Sitzung vom 14.03.2023.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfes bekannt gemacht (24.04. bis einschließlich 09.05.2023). Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss hat in der Sitzung am 12.02.2025 die 112. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bolande, westlich Dammstraße“ und den Bebauungsplan Nr. 272 „Bolande, westlich Dammstraße“ als Entwurf mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne fand in der Zeit vom 20.03.2025 bis 25.04.2025 (beide Tage einschließlich) statt. Gleichzeitig wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Die vorgebrachten Anregungen wurden in der abschließenden Beschlussfassung des Rates am 26.06.2025 und am 11.12.2025 erörtert und abgewogen.

Der Beschluss über die Stellungnahmen wurde am 26.06.2025 vom Rat der Stadt Papenburg gefasst. Ebenfalls wurde in der Sitzung des Rates am 26.06.2025 die 112. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bolande, westlich Dammstraße) mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den dazugehörigen Anlagen festgestellt und der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 272 „Bolande, westlich Dammstraße“ mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den dazugehörigen Anlagen gefasst.

Aufgrund von Ergänzungen bzw. redaktionellen Korrekturen wurde in der Sitzung des Rates am 11.12.2025 der Beschluss über die Stellungnahmen erneut gefasst. Des Weiteren wurde in der Sitzung am 11.12.2025 die 112. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bolande, westlich Dammstraße) mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den dazugehörigen Anlagen erneut festgestellt sowie der Bebauungsplan Nr. 272 „Bolande, westlich Dammstraße“ mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den dazugehörigen Anlagen erneut als Satzung beschlossen.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

#### **Zusammenfassung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen (Auszug Umweltbericht)**

Eine Biotoptypenkartierung ergab, dass von der Planung keine gesetzlich geschützten Biotoptypen betroffen sind. Vom Vorhaben sind auch keine Bäume betroffen, die unter dem Schutz der Baumschutzsatzung stehen. Geschützte Farn- und Blütenpflanzen kommen im Geltungsbereich nicht vor. Die Auswertung von Brutvogelerfassungen kam zu dem Ergebnis, dass für das Untersuchungsgebiet eine geringe Bedeutung als Brutvogellebensraum gegeben ist, für das weitere Umfeld eine allgemeine Bedeutung. Für das Gebiet wurde eine mittlere bis hohe Bedeutung als Fledermauslebensraum festgestellt, potenzielle Quartierstandorte sind vom Vorhaben allerdings nicht betroffen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Es sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.



Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich indessen für die Schutzgüter Biototypen und Vegetation sowie für das Schutzgut Boden. Bau- und anlagebedingt kommt es zum Verlust von Biototypen allgemeiner Bedeutung, anlagebedingt außerdem zur Teil- und Vollversiegelung von Böden allgemeiner Bedeutung. Andere Schutzgüter unterliegen keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Die Beseitigung eines Stichgrabens innerhalb des Geltungsbereichs kann zum Verlust potenziell bedeutsamer Strukturen des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung führen und wird im Rahmen der Ausarbeitungen vorsorglich als zusätzlich kompensationswürdig erachtet.

Die Beeinträchtigungen werden durch geeignete Maßnahmen vollständig kompensiert. Auf derzeit ackerbaulich und gärtnerisch genutzten Flächen des Geltungsbereiches ist die Entwicklung ökologisch höherwertiger Biototypen durch Gehölzpflanzungen vorgesehen, Kompensationsleistungen erfolgen außerdem über den Erwerb von Ökopunkten des städtischen Ökokontos.

### **Abwägungsergebnis:**

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen. Das Gleiche gilt gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB für das Ergebnis der Umweltprüfung. Die Abwägungsvorgänge sind ausführlich in der Begründung zur Bauleitplanung dargelegt.

Die Festlegung der Fläche zur Umsiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes aus dem Projektbereich Bokeler Bogen / Verlegung der Rheiderlandstraße an den dieser Planung zugrunde liegenden Standort erfolgte im Zusammenhang mit der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung einer zukunftsfähigen Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes auf der Basis städtebaulicher Kriterien (Flächenanteil im Eigentum des umzusiedelnden Betriebes, Arrondierungsmöglichkeiten am Standort, insgesamt ca. 15,0 ha Flächengröße, weitere Bewirtschaftungsflächen im Nahbereich, möglichst geringe Beeinträchtigung von Wohnbebauung, Lage außerhalb von LSGs / NSGs, Erschließung herstellbar bzw. vorhanden). Hierbei wurde die Zulässigkeit einer Tierhaltung mitberücksichtigt, da diese am derzeitigen Standort bereits Bestandteil des Betriebes ist. Wesentliche andere Belange als die in der Begründung sowie im Umweltbericht dargelegt, sind nicht zu berücksichtigen. Wie die Umweltprüfung (siehe Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung – Büro für Landschaftsplanung Ökologie + Umweltforschung (2024)) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen, vermieden oder durch Maßnahmen minimiert werden können. Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und werden, soweit möglich, im Plangebiet sowie durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten Nutzung unter Berücksichtigung der angegebenen Vermeidungsmaßnahmen nebst einer ergänzenden ökologischen Baubegleitung nicht entgegen. Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können durch die vollständige Versickerung des

anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet vermieden werden. Alternativ kann das Oberflächenwasser gesammelt und auf den natürlichen Oberflächenwasserabfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet werden. Die Erhöhung der Verkehrsmengen wird sich der bisherigen Inanspruchnahme der K104 unterordnen. Erhebliche Zusatzbelastungen in Form von Verkehrslärm werden nicht gesehen. Im Zusammenhang mit den Wirkungen auf die Landschaft / Erholungsnutzung wird darauf verwiesen, dass im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272) eine Eingrünung vorgehalten wird, so dass erhebliche Auswirkungen auf die Landschaft ausgeschlossen werden können. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung lassen sich durch die Planung auf der Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht herleiten. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Geruch sind gemäß den Variantenberechnungen im Immissionsschutztechnischen Bericht Nr. GS23144.1+2/02 (FIDES 2024) nicht zu erwarten. Im Zusammenhang mit den möglichen vorhabensbedingten Immissionen können durch die Tierartenwahl und weiteren technischen Maßnahmen diese auf ein zulässiges Maß reduziert werden. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

Durch die vorgebrachten Einwendungen Privater ist bewusst, dass der Planinhalt in Teilen der Bevölkerung durchaus kritisch gesehen wird. Durch Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung aber dennoch verträglich durchgeführt werden. Daher wird die Planung als angemessen und trotzdem erforderlich betrachtet, um die beabsichtigte städtebauliche Gesamtentwicklung zu erreichen.

Stadt Papenburg  
Die Bürgermeisterin  
Im Auftrage

