

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 104. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Papenburg

**(Baugebiet „Nördlich Am Rauhtopf“ und
Baugebiet „Erweiterung Habichtshorst – westlich Bokeler Straße“)**

Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Der Planungsbedarf für die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Papenburg ergibt sich aus den Planungen für zwei neue Baugebiete.

Im Ortsteil Aschendorf, nördlich der Straße „Am Rauhtopf“ und westlich der Straße Habichtshorst, ist die Stadt Papenburg Eigentümerin von landwirtschaftlichen Flächen, die nun als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen.

Der Demografiebericht der Stadt Papenburg (2015) prognostiziert für die Gesamtstadt bis 2030 ein moderates Bevölkerungswachstum. Der Stadtteil Aschendorf zieht insbesondere junge Familien mit kleinen Kindern in Form von Zuzügen an. Der Demografiebericht empfiehlt für Aschendorf, weitere Potenzialflächen zu Wohnzwecken zu entwickeln. Somit ist es für die Stadt Papenburg erforderlich, neben dem Erhalt und der Nachnutzung bestehender Gebäude, weitere neue Wohnmöglichkeiten zu schaffen.

Dieses geht auch aus dem aktuellen Wohnraumversorgungskonzept, das vom Rat der Stadt Papenburg im August 2017 beschlossen wurde, hervor. In dem von der GEWOS, Hamburg erstellten Ergebnisbericht besteht in der Stadt Papenburg ein deutlicher Neubaubedarf. Bis zum Jahr 2030 müssen nach den Untersuchungen rund 1.050 Wohnungen neu gebaut werden. Unter Zugrundelegung der im Bericht prognostizierten dynamischen Entwicklung des derzeit schon angespannten Wohnungsmarktes, kann sich diese Situation weiter verschärfen.

Um die Flächen als Wohnbauland planerisch vorzubereiten, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Weise erforderlich, dass die ursprünglich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiche als Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Mit der Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung soll nun die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, Wohnbauland vorzubereiten. Die Aufstellung der hierfür erforderlichen Bebauungspläne Nr. 262 „Nördlich Am Rauhtopf“ und 202/IV „Erweiterung Habichtshorst - westlich Bokeler Straße“ erfolgt im Parallelverfahren.

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 13.09.2017 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern (104. Änderung). Dem Beschluss vorausgegangen sind die Beratungen im Bau- und Umweltausschuss der Stadt Papenburg in der Sitzung vom 23.08.2017.

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 und in einem Erörterungstermin am 18.10.2017 vorgestellt. 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.

Die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung fand in der Zeit vom 27.06. bis einschließlich 27.07.2018 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 27.09.2018 erörtert und abgewogen.

Der Beschluss über die Stellungnahmen sowie der Feststellungsbeschluss wurden am 27.09.2018 vom Rat der Stadt Papenburg gefasst.

Der Landkreis Emsland hat die vom Rat der Stadt Papenburg am 27.09.2018 beschlossene 104. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Verfügung vom 14.01.2019, Aktenzeichen: 65-610-501-01/104 genehmigt.

Beurteilung der Umweltbelange

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

Mit der vorliegenden Planung werden hier am nördlichen Ortsrand von Aschendorf weitere Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs dargestellt.

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

Durch die künftige 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 innerhalb der Plangebietsflächen oder auch der Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Durch den vorhandenen Gehölzbestand südlich der östlichen Teilfläche, der von der Planung unberührt bleibt sowie durch die geplante Höhenbeschränkung der entstehenden Bebauung werden erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft an diesem Standort vermieden.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Schutzgutes Boden können im Bereich der westlichen Teilfläche durch die großflächig geplante Grünanlage am westlichen und südlichen Rand vollständig ausgeglichen werden. Darüber hinaus verbleibt dann noch ein Kompensationsüberschuss, der zur Kompensation der Beeinträchtigungen innerhalb der östlichen Teilfläche in Anspruch genommen wird. Externe Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des vorliegenden Immissionsschutzgutachtens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen sind, abgesehen vom westlichen Randbereich der westlichen Plangebietsfläche, die vorliegenden Teilflächen uneingeschränkt für eine Wohnbebauung nutzbar. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen bestehen ebenfalls nicht.

Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss eine archäologische Prospektion erfolgen. In Abhängigkeit von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine archäologische Ausgrabung erforderlich.

Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter) sind in den Plangebietsflächen und der Umgebung nicht zu erwarten.

Anderweitige in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll im Stadtteil Aschendorf neue Wohnbaufläche zur Deckung des Bedarfs ausgewiesen werden. Dieser kann im Rahmen einer Innenentwicklung nicht gedeckt werden, da innerhalb der vorhandenen Siedlungsbereiche freie, verfügbare Baugrundstücke nicht zur Verfügung stehen.

Die vorliegenden Plangebietsflächen sind Teil eines Entwicklungskonzeptes, welches hier am nördlichen Rand von Aschendorf die Arrondierung der zwischen der Waldseestraße im Westen und der Straße „Zum Draiberg“ im Osten vorhandenen Wohnbebauung vorsieht.

Die städtebaulich sinnvollste Lösung ist die Entwicklung von Wohnbaufläche im direkten Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich. Im Bereich der westlichen Teilfläche wird diese Vorgehensweise berücksichtigt. Im Bereich der östlichen Teilfläche steht der Stadt Papenburg jedoch derzeit nur die Fläche des Geltungsbereiches des BBP Nr. 202/IV innerhalb des o. g. Entwicklungskonzeptes für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Diese Teilfläche muss daher zunächst für sich alleine stehen. Mittelfristig ist hier ein Zusammenwachsen des Plangebietes des BBP Nr. 202/IV mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 262 geplant (siehe Entwicklungskonzept).

Sinnvolle Alternativen, die zu erheblich geringeren Umweltbelastungen führen würden, drängen sich daher zur Verwirklichung der Planungsziele nicht auf, zumal im Wesentlichen bei beiden Teilflächen auf intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgegriffen wird. Auch die Ausweisung von weniger Fläche erscheint, aufgrund des bestehenden konkreten Bedarfes, nicht zweckmäßig.

Im Ergebnis erscheinen die gewählten Erweiterungsflächen daher als sinnvolle Lösung zur Siedlungsentwicklung des Stadtteiles Aschendorf.

Stadt Papenburg
Der Bürgermeister
Im Auftrage

