

104. Änderung des Flächennutzungsplanes (Baugebiet „Nördlich Am Rauhtopf“ und Baugebiet „Erweiterung Hachtshorst – westlich Bokeler Straße“)

Begründung Teil I



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

Fachdienst Planen/ Umwelt
22.08.2018

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 A Geruchstechnische Untersuchung Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 15.08.2016
- Anlage B Abwägung der Stellungnahmen

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 13.09.2017 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern (104. Änderung). Diesem Beschluss war die Beratung im Bau- und Umweltausschuss sowie im Ortsrat vorausgegangen.

Mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 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 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 umweltbezogene Stellungnahmen eingereicht (s. Anlage B).

Die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung fand in der Zeit vom 27.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018 statt. Gleichzeitig wurde den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Die vorgebrachten Anregungen (s. Anlage B) wurden in der abschließenden Beschlussfassung des Rates vom 27.09.2017 erörtert und abgewogen.

Der räumliche Geltungsbereich der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst zwei Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 24.833 m². Eine Fläche befindet sich östlich der Waldseestraße und nördlich der Straße „Am Rauhtopf“. Die zweite Fläche befindet sich westlich der Straße „Zum Draiberg“. Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches geht aus der Übersichtskarte hervor.

2. Planungsanlass

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.

Die in der Stadt Papenburg, Stadtteil Aschendorf, zur Verfügung stehenden, baureifen Grundstücke sind fast vollständig veräußert, sodass aufgrund von zahlreichen Nachfragen ein akuter Bedarf an der Bereitstellung weiterer Baugrundstücke für die Wohnbebauung besteht.

Um dem Stadtteil Aschendorf weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, ist die Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen erforderlich.

Der Bedarf an Wohnbauflächen lässt sich bereits zum heutigen Zeitpunkt aufgrund aktueller Nachfragen herleiten.

Bedarf an Wohneinheiten nach dem Wohnraumversorgungskonzept

Im Jahr 2016 wurde durch das Büro Gewos ein Wohnraumversorgungskonzept aufgestellt, welches den Bedarf an Wohneinheiten bis 2030 ermittelt. Vom Haushaltsanstieg inkl. der Fluktuationsreserve ergibt sich ein Bedarf von 1050 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Diesen Daten liegt eine ermittelte durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,4 Personen pro Haushalt zu Grunde. Davon sollten 80 % für Einfamilienhaus ähnliche Wohnformen vorgehalten werden. Die Flächenreserven der Stadt aus dem Flächennutzungsplan bilden hierbei ca. 533 WE. Zusammen mit den Wohnbaugebieten zwischen „Bethlehem und Splitting“ und „Nördlich am Rauhtopf“ verbleibt ein Defizit von ca. 170 WE. Im Ergebnis ist also festzustellen, dass die Ausweisung der v. g. Flächen im Außenbereich erforderlich ist, um den Bedarf an Wohneinheiten bis 2030 decken zu können.

Demografiebericht

Die Stadt Papenburg hat im Jahr 2015 einen Demografiebericht erstellen lassen, aus dem hervorgeht, dass die Stadt bis 2030 eine Bevölkerungsentwicklung von 3,6 % haben wird. Daraus wurden für die Siedlungsentwicklung unter anderem folgende Handlungsempfehlungen herausgearbeitet:

1. Innenliegende Flächen sollen zur Wohnraumnutzung herangezogen werden (gerade für das Untenende).
2. Aufstellung einer Strategie für die Siedlungsentwicklung und jährliche Überprüfung.
3. Bedarfsgerechte Ausweisung von bezahlbarem Wohnbauland auf Grundlage der genannten Strategie sowohl für freistehende Einfamilienhäuser als auch für den Mietwohnungsbau.

Zu 1.: In den letzten Jahren wurden gerade im Innenbereich Flächen ausgewiesen und zu Wohnbauland gemacht. Derzeit stehen von den noch vorhandenen Flächen im Innenbereich lediglich Entwicklungspotentiale für ca. 46 WE zur Verfügung. Es besteht allerdings darüber hinaus noch ein Bedarf an Wohnbauland, so dass auch im Außenbereich weitere Flächen ausgewiesen werden müssen.

Zu 2.: Die Stadt Papenburg verfügt über eine strategische Siedlungsentwicklung. Auf der Grundlage von Erhebungen (Wohnraumversorgungskonzept 2017) wurde ein Bedarf an Wohneinheiten bis 2030 ermittelt. Dieser Bedarf umfasst ca. 1050 WE. Die Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, umfassen ca. 533 WE. Zusammen mit den innenliegenden Potenzialen reichen diese Flächen demnach alleine nicht aus, um den Bedarf zu decken. Die Stadt Papenburg ist daher darauf angewiesen, weitere Flächen im Flächennutzungsplan darzustellen.

Zu 3.: Es werden derzeit Konzepte im Siedlungszusammenhang erstellt, die allerdings aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten nicht in Gänze umgesetzt werden können. Aus diesem Grund werden Bauabschnitte vorbereitet, um den bereits heute bestehenden Bedarf decken zu können. Im Rahmen dieser Konzepte werden sowohl Flächen für das freistehende Einfamilienhaus als auch flächensparende verdichtete Wohnformen eingeplant. Auch für den Bereich zwischen Waldseestraße und der Straße „Zum Draiberg“ wurde ein weiträumiges Konzept mit ca. 110 WE entwickelt. Die der

Stadt derzeit zur Verfügung stehenden Flächen liegen innerhalb des Bereiches. Mittelfristig wird eine Entwicklung in Richtung Süden angestrebt und damit der Siedlungszusammenhang hergestellt. Bei der jetzigen Bauleitplanung handelt es sich um zwei erste Bauabschnitte mit ca. 26 WE, die zunächst für sich alleine stehen können.

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.

Leerstände

Es sind vereinzelt leerstehende Wohngebäude im Stadtgebiet vorhanden. Diese können aber den bestehenden Bedarf an Wohnungen alleine nicht decken.

Dieses wurde durch das Wohnraumversorgungskonzept bestätigt:

Die Nutzungsstruktur der Wohnungen wurde im Zuge des Zensus 2011 genau betrachtet. Nach diesen Daten liegt die Eigentümerquote in Papenburg bei 57 % und damit deutlich über dem Durchschnitt in Deutschland von 46 %. Die Mieterquote liegt bei 40 %. Der Rest des Bestands entfällt auf Ferienwohnungen (1 %) oder zeitweilig leerstehende Wohnungen (2 %).

Eine Leerstandsquote in dieser Größenordnung spricht nicht für eine mangelnde Nachfrage, sondern wird auch in angespannten Märkten erreicht. Es handelt sich dabei meist um Wohnungen, die durch Umzüge oder Modernisierungen temporär unbewohnt sind. Diese Wohnungen werden auch als Fluktuationsreserve bezeichnet.

Baulücken: Die Stadt Papenburg hat 2013 versucht, über ein Papenburger Immobilienportal Grundstückseigentümer von Baulücken dazu zu bewegen, diese auf der Internetseite als Grundstücke anzubieten. Dieses Angebot wurde leider kaum angenommen. Eine Neuauflage ist geplant.

Konzept zur Siedlungsentwicklung

Die Stadt soll weiterhin ein attraktiver Wohnort insbesondere für junge Erwachsene und erwerbstätige Ältere sein. Dieses Ziel entspricht den Oberzielen des städtischen Leitbildes, die der Rat der Stadt Papenburg beschlossen hat. Dazu zählt die weitere Stärkung als familienfreundlicher Lebens- und Wohnstandort.

Wichtig ist es, insbesondere im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, in der langfristigen Betrachtung die Entwicklungen in der Altersklasse der 25- bis 39-Jährigen in den Fokus zu nehmen. Diese Gruppe hat maßgeblichen Einfluss auf die Geburtenraten der Zukunft und gehört daher zur Hauptzielgruppe der Stadt Papenburg. Auf der Basis der vorliegenden Daten wächst diese Altersklasse bis 2020 um 5,3 %, bis 2030 insgesamt bis auf 5,5 %. In absoluten Zahlen wird in dieser Altersklasse eine Steigerung um 345 Personen prognostiziert, davon 221 durch Geburtenüberschüsse und 124 durch einen erwarteten Überschuss im Wanderungssaldo.

Es muss somit sichergestellt werden, dass dieser Gruppe insbesondere in den nächsten fünf bis zehn Jahren ausreichende, kostengünstige und attraktive Siedlungsflächen im Rahmen der Familiengründung angeboten werden, um hier vorhandene Einwohnerpotenziale an die Stadt zu binden. Es zeichnet sich ab, dass neue Planungsräume, um den zu-

künftigen Bedarf, der bislang bei 60 bis 80 Grundstücken im Jahr lag, zu decken und eine Abwanderung junger Familien zu verhindern. Da gleichzeitig die Altersklassen der 60- bis 74- Jährigen und der über 75-Jährigen einen Zuwachs von 17 % und 5,2 % erfahren, ist zu erwarten, dass der Bedarf der Hauptzielgruppe nicht vollständig durch frei werdende Altbausubstanz gedeckt werden kann. Die Menschen werden tendenziell älter, sind im Gegensatz zu früheren Generationen mobiler und bewohnen in der Folge auch ihre Altimmobilien länger. Daneben haben sich die Ansprüche heutiger Generationen an den Wohnraumbedarf gegenüber früheren Generationen geändert.

Untenende

Für das Untenende wird die stärkste Bevölkerungszunahme in den Stadtbereichen erwartet. Es gilt für dieses prognostizierte Wachstum die Grundlagen zu schaffen, in dem man rechtzeitig entsprechende Flächen zur Wohnraumnutzung schafft. Dieser Stadtbereich verfügt über ein Potenzial für eine Innenstadtverdichtung. Es zeichnet sich jedoch ab, dass bis auf einen Bereich nördlich des Waldstadions eine Bebauung zunächst eher nicht zu erwarten ist, weil die benötigten Flächen sich nicht im städtischen Zugriff befinden. Losgelöst davon muss geprüft werden, ob der jährliche Bedarf durch eine Verdichtung der innerstädtisch gelegenen Bereiche zu decken ist. Aus diesem Grund wurde der Bereich Untenende nach Flächen untersucht, auf denen eine Wohnnutzung im Innenbereich durch Nachverdichtung stattfinden kann. Dieses Potenzial ergab Anfang 2018 eine Anzahl von 46 Grundstücken, die sich allerdings in Privatbesitz befinden und der Flächenzugriff derzeit nicht möglich ist.

Zudem gilt: Je näher sich Investitionsprojekte zum Kernzentrum ausrichten, sollten diese dem Geschosswohnungsbau vorbehalten sein, soweit dies mit der angrenzenden Bebauung verträglich ist. Dieses Potenzial wird derzeit durch private Investoren umgesetzt. Zukünftig wird am Untenende verstärkt der Fokus auf bezahlbaren Wohnraum zu richten sein. Ein Modellprojekt wird hierzu gerade an der Moorstraße mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Östlich Heideweg“ vorbereitet.

Für die Hauptzielgruppe der 25- bis 39-Jährigen ist es notwendig, bereits zeitnah neue Wohnbaupotenziale in diesem Stadtteil anbieten zu können. Diese Potenziale lassen sich im Rahmen der Innenstadtverdichtung nicht zeitnah realisieren. Daher sind für diese Zielgruppen Flächen am Obenende und in Aschendorf zu mobilisieren. Darüber hinaus kann erwartet werden, dass sich in den nächsten Jahren bezogen auf ältere Siedlungsstrukturen, wie zum Beispiel Meyers Tannen, neue Potenziale für den Erwerb von Altbausubstanzen für die Sanierung und Modernisierung ergeben. Für diese Immobilien spricht oftmals die gute Lage. Dagegen sprechen recht hohe Immobilienpreise, die einen alternativen Neubau an anderer Stelle oftmals favorisieren lassen. Hier gilt es einen Ausgleich herbeizuführen, der die prognostizierten Tendenzen ermöglicht.

Es werden zukünftig tendenziell mehr Angebote von Bestandsimmobilien deutlich älteren Baujahrs auf den Markt kommen. Die Nutzung solcher älteren Häuser in Bestandsquartieren, die ein hohes Maß an Modernisierungen, Um- und Anbauten und Sanierungen erfordern, wird im Vergleich zum Neubau in einem neuen Wohngebiet eher gemieden. Die Käufer solcher Immobilien können in der Regel den baulichen Zustand ohne eine fachliche Begleitung und Begutachtung nicht realistisch einschätzen und entscheiden sich im Zweifel daher eher für einen freien Bauplatz mit einem vollständigen Neubau. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, ist die Stadt gerade dabei, ein Programm „Jung kauft Alt“ zu erstellen. Ergänzend ist geplant, das Onlineangebot der Stadt Papenburg „Papenburger Immobilienportal“ zu reaktivieren. Im Jahr 2013 wurde bereits der Versuch unternommen, über ein Papenburger Immobilienportal Grundstückeigentümer von Bau-

lücken dazu zu bewegen, ihre Grundstücke auf der Internetseite anzubieten. Dieses Angebot wurde leider kaum angenommen.

Obenende

Für das Obenende gibt es einen Positivtrend in den Altersklassen 10 bis 15, 19 bis 24 und 40 bis 59 Jahre. Einen Negativtrend gibt es in den Altersklassen der 0- bis 2-Jährigen, der Hauptzielgruppe der 25- bis 39-Jährigen und der Gruppe über 60 Jahre. Diesem Trend kann durch weitere Siedlungsentwicklungen entgegengewirkt werden. Zudem müssen Angebote geschaffen werden, die den Positivtrend dieser Altersgruppen des Untenendes aufnehmen kann. Für den Ortsteil Obenende liegt der Stadt bereits ein Struktur- und Entwicklungskonzept vor. Darin werden die räumlichen Möglichkeiten für eine Wohnbauentwicklung für das Obenende aufgezeigt. Diese konzentrieren sich auf drei Bereiche (A-C), in denen die Stadt den Flächenerwerb mit der Zielsetzung einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung forciert hat. Die Bereiche A und B wurden, soweit die Flächen von der Stadt erworben werden konnten, bauleitplanerisch verbindlich gesichert und die Planungen auch bereits umgesetzt. Die in diesen Bereichen entwickelten Baugrundstücke sind vollständig vergeben und größtenteils bebaut. Noch ungeplante, z.T. auch größere Teilflächen befinden sich im Privatbesitz. Mit dem Gebiet C wurde in diesem Konzept auch der Bereich Rheiderlandstraße, Bethlehemkanal und Splittingkanal als sinnvolle Option für die weitere Wohnbauentwicklung in Papenburg aufgezeigt.

Die Stadt hat deshalb für den Bereich zwischen Rheiderlandstraße, Bethlehemkanal und Splittingkanal ein weiträumiges Gesamtkonzept erstellen lassen, um zu klären, ob und in welcher Form der Bereich sinnvoll für eine Siedlungsentwicklung genutzt werden kann (s. Abbildung). In diesem Bereich soll in den nächsten Jahren ein Baugebiet zwischen den Kanälen Bethlehem und Splitting entstehen (ca. 250 Grundstücke), das in verschiedenen Bauabschnitten umgesetzt werden soll.



Städtebauliches Konzept

Die Lage nahe der Rheiderlandstraße bietet den Vorteil, dass die Innenstadt aber auch das Hafengebiet als Arbeitsstätte gut zu erreichen sind. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten liegen, je nach Lage des Grundstücks, in einer Entfernung zwischen 800 und 1.500 m. Die Grundschule befindet sich in 700- 1.300 m Entfernung, der Neubau eines Kindergartens ist im Gebiet geplant. Der Naherholungsbereich Demowald, Alte Glashütte und Campingplatz liegt in unmittelbarer Nähe. Auch der Sportpark ist nördlich des Gebietes fußläufig zu erreichen.

Neben der Ausweisung des Neubaugebietes werden auch in diesem Stadtbereich über das Konzept „Jung kauft Alt“ Anreize zur Nutzbarmachung von Altimmobilien geschaffen, um die traditionellen Strukturen an den Kanälen zu erhalten. Insbesondere den Abwanderungstendenzen der Hauptzielgruppe sollte nachhaltig begegnet werden. Mit Blick darauf, dass für die Gesamtstadt bis 2030 ein erkennbar positives Potenzial junger Menschen prognostiziert wird, sowie der Tatsache, dass sich am Untenende zeitnah keine ausreichenden Bauflächen darstellen lassen, sollte versucht werden, am Obenende bedarfsgerecht neue Wohnbaugebiete mit unter anderem günstigen Baulandpreisen zu entwickeln,

um die zu erwartende Nachfrage insbesondere der nächsten fünf bis zehn Jahre decken zu können.

Aschendorf mit Herbrum, Tunxdorf und Nenndorf

Für den Stadtbereich Aschendorf mit Herbrum, Tunxdorf und Nenndorf wird bis 2030 ein Wachstum von 3,1 % (+280) prognostiziert. Der Stadtbereich gewinnt dabei insbesondere an Familien mit kleinen Kindern. Die Zunahme der Altersklasse der 60- bis 74- Jährigen fällt mit +32 % nicht so stark aus wie am Unten- und Obenende. Bei den über 75- 58 Jährigen liegt Aschendorf allerdings mit 20 % im gesamtstädtischen Trend. Eine Abnahme lässt sich in den Altersklassen 16 bis 18 (-15 %), 19 bis 24 (-17 %) und 40 bis 59 Jahre (-12 %) verzeichnen.

Dafür wird eine Zunahme in den Altersklassen 0 bis 2 Jahre (9 %) und 25 bis 39 Jahre (9 %) prognostiziert. Die Gesamtentwicklung in Aschendorf zeigt, dass die städtebaulichen Siedlungsentwicklungen der vergangenen Jahre Früchte tragen und in einem bedarfsge- rechten Umfang maßvoll weiter entwickelt werden sollten. Der aktuelle Schwerpunkt liegt hierbei in der Weiterentwicklung des Baugebietes „Am Rauhtopf“.



Die nördliche Grenze für die Siedlungsentwicklung bildet dabei der nördlich angrenzende Wirtschaftsweg. Geplant sind hier ca. 110 Grundstücke, die in mehreren Bauabschnitten umgesetzt werden können. Die nächste Einkaufsmöglichkeit liegt in 500 bis 800 m, die Grundschule und der Kindergarten in ca. 800 m Entfernung. Das Zentrum von Aschendorf wird nach 900 m erreicht. Da die Attraktivität einer Stadt sicherlich auch zur Bindung der Bevölkerung an den Wohnstandort beiträgt, muss in Aschendorf bezogen auf die Innenstadt ein Konzept erstellt werden, dass sich mit der Problematik der Leerstände

und des zunehmenden Funktionsverlustes auseinandersetzt. Zu diesem Zweck wurde der zentrale Versorgungsbereich des Stadtteils in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen.

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.

Ziel der Planungen ist die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Bereich nördlich des Ortskernes Aschendorf sowie die Verhinderung einer Zersiedelung. Das Gebiet der 104. Flächennutzungsplanänderung ist Bestandteil eines städtebaulichen Konzeptes zur Entwicklung von Wohnbauflächen zwischen Waldseestraße und „Zum Draiberg“ (s. Abbildung).



Entwicklungskonzept zwischen „Waldseestraße“ und „Zum Draiberg“ (ohne Maßstab)

Grundlage:  LGLN 2017

Aus dem Entwicklungskonzept wird deutlich, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung eine Arrondierung zu den östlich und südlich angrenzenden Wohnbauflächen erfolgt.

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.



Gestaltungsplan des Bebauungsplanes Nr. 202/IV (ohne Maßstab)

Grundlage:  LGLN 2017



Gestaltungsplan des Bebauungsplanes Nr. 262 (ohne Maßstab)

Grundlage:  LGLN 2017

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.

Die in der Stadt Papenburg, Stadtteil Aschendorf, zur Verfügung stehenden, baureifen Grundstücke sind fast vollständig veräußert, sodass aufgrund von zahlreichen Nachfragen ein akuter Bedarf an der Bereitstellung weiterer Baugrundstücke für die Wohnbebauung besteht. Um dem Ortsteil zukünftig eine weitere Wohnbaulandentwicklung zu ermöglichen, ist es erforderlich weitere Bauplätze vorzuhalten.

Der Planungsbereich zwischen der Waldseestraße und der Bokeler Straße wurde 2014 durch das Baugebiet mit dem Bebauungsplan Nr. 202/II „Erweiterung Habichtshorst – westlich Bokeler Straße“ zuletzt erweitert und es sind alle Baugrundstücke veräußert. Signifikante Leerstände sind in diesem Bereich nicht zu verzeichnen. Ziel der Planungen ist die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Bereich nördlich des Ortskernes Aschendorf sowie die Verhinderung einer Zersiedelung. Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung ist Bestandteil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes zur Entwicklung von Wohnbauflächen zwischen Waldseestraße und „Zum Draiberg“. Das Gesamtkonzept schließt direkt an bestehende Baugebiete „Am Rauhtopf“, an der „Rebuhnstraße“ und am „Habichtshorst“ an, sodass eine Arrondierung zu den bestehenden Wohnbauflächen erfolgt.

Wie im Demografiebericht (2015) und im Wohnraumversorgungskonzept (2017) der Stadt Papenburg aufgeführt, besteht auch ein entsprechender Bedarf zur Ausweisung von Baugrundstücken.

Aus diesen Gründen ist eine maßvolle bauliche Entwicklung erforderlich. Die Lage des Baugebietes schließt an und orientiert sich zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen Aschendorfs. 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 die Ziele der Raumordnung und Landesplanung 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 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Das LROP basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2008 neu bekannt gemacht und zuletzt 2017 geändert. Die vorliegende Bauleitplanung widerspricht nicht den Zielen des Landesraumordnungsprogramms (LROP).

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

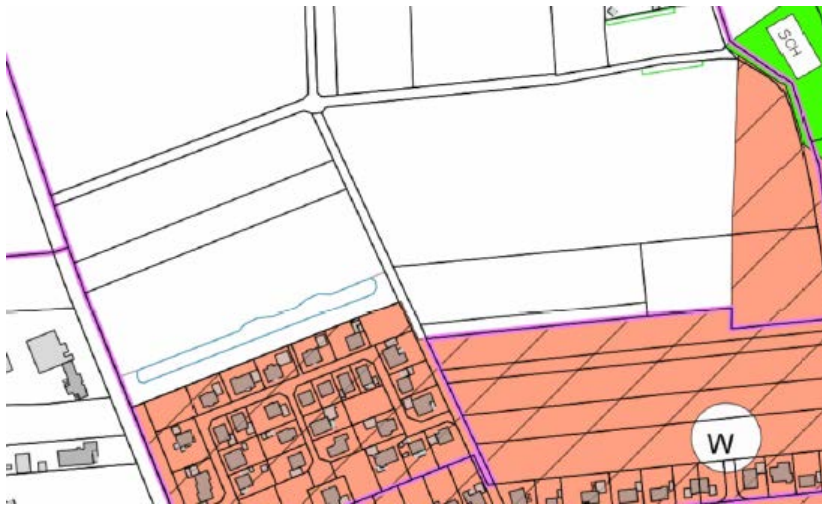
Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 (RROP) des Landkreises Emsland ist seit

dem 31. Mai 2011 in Kraft 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 Stadtteil Aschendorf gehört zum Mittelzentrum Papenburg. Daher wird auch der Schwerpunktaufgabe zur Entwicklung von Wohnstätten entsprochen auch wenn die zukünftigen Wohnbauflächen in Aschendorf entstehen. Ziel der Stadt Papenburg im Rahmen ihrer Schwerpunktaufgabe ist es, im gesamten Stadtgebiet dem Bedarf entsprechend Wohnbaulandflächen für die Zukunft vorzuhalten. Diesem Ziel dient die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3.3 Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



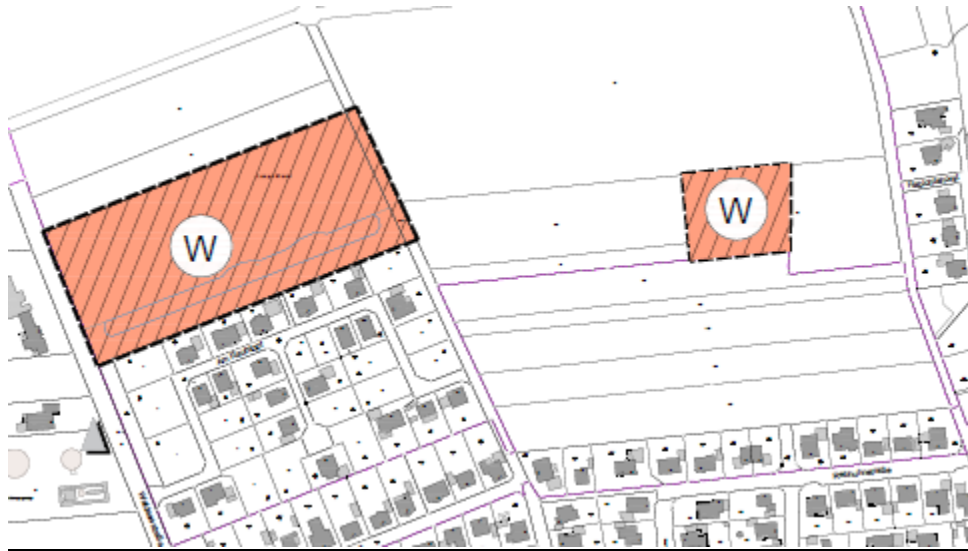
Auszug aus wirksamem Flächennutzungsplan

Grundlage:  LGLN 2017

4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die Geltungsbereiche der 104. Flächennutzungsplanänderung östlich der Waldseestraße und westlich der Straße „Zum Draiberg“ wird als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird der Aufgabe der Stadt Papenburg zur Schaffung von Wohnstätten im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 2010 entsprochen.

Die Flächennutzungsplanänderung soll dazu dienen, die konkrete planerische Umwandlung zu Wohnbauflächen durch zwei Bebauungspläne vorzubereiten (Bebauungspläne Nr. 262 „Nördlich Am Rauhtopf“ und Nr. 202/IV „Erweiterung Habichtshorst - westlich Bokeler Straße“). Durch die verbindlichen Bebauungspläne werden dann konkrete Bauteppiche, Erschließungsstraßen und sonstige Planinhalte festgesetzt.



104. Flächennutzungsplanänderung (ohne Maßstab)

Grundlage:  LGLN 2017

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:

Mit der vorliegenden Planung wird hier am nördlichen Ortsrand von Aschen-dorf weitere Wohnbaufläche 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 sind, abgesehen vom westlichen Randbereich der westlichen Plangebietsfläche, die vorliegenden Teilflächen uneingeschränkt für eine Wohnbebauung nutzbar. Im westlich Bereich des Plangebietes wird es zu belästigungsrelevanten Kenngrößen von über 10 % kommen. Betroffen ist ein Streifen mit einer Tiefe von 70 bis 80 m entlang der Waldseestraße. Dieser Bereich wird von einer Wohnnutzung ausgenommen. Im restlichen Teil des Plangebietes wird die belästigungsrelevante Kenngröße unter einem Wert von 10 % liegen. Dieser Teil ist aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht ohne Einschränkungen für eine Bebauung nutzbar. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen bestehen ebenfalls nicht.

Da keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter in den Plangebietsflächen oder angrenzend bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. 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 (vgl. Begründung Teil II – Umweltbericht).

Mit der **104. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)** werden die **Bebauungspläne Nr. 262 „Nördlich Am Rauhtopf“** und **Nr. 202/IV „Erweiterung Habichtshorst – westlich Bokeler Straße“** planerisch vorbereitet. Die Plangebietsflächen der Flächennutzungsplanänderung entsprechen dabei im Wesentlichen dem Geltungsbereich der nachfolgenden Bebauungspläne bzw. der Bebauungsplan Nr. 202/IV geht im östlichen Bereich über den Geltungsbereich der östlichen Teilfläche der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung hinaus. Da die Bauleitplanverfahren parallel durchgeführt werden und im Rahmen der Umweltberichte zu den Bebauungsplänen die Eingriffs- und Kompensationsermittlung bereits durchgeführt worden ist, wird im Rahmen der vorliegenden Planung die Eingriffs- und Kompensationsermittlung aus den Bebauungsplänen übernommen.

Im Bereich der westlichen Teilfläche (BBP Nr. 262) entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von 31.712 WE. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (24.000 WE) ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von 7.712 WE, der zur Kompensation anderweitiger Eingriffe zur Verfügung steht.

Im Bereich der östlichen Teilfläche (BBP Nr. 202/IV) entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von 4.279 WE. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (9.305 WE) ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 5.026 WE, so dass hier externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 262 „Nördlich Am Rauhtopf“ hat sich ein Kompensationsüberschuss von 7.712 WE ergeben. Von diesem Kompensationsüberschuss werden zur Kompensation des Eingriffs aus dem Bebauungsplan Nr. 202/IV entsprechend dem Kompensationsdefizit 5.026 WE in Anspruch genommen und dem Bebauungsplan Nr. 202/IV zugeordnet. Es stehen somit noch 2.686 WE zur Kompensation anderweitiger Eingriffe zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und externen Kompensationsmaßnahmen geht die Stadt Papenburg davon aus, dass der durch die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht dauerhaft entgegen, so dass auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung insgesamt deutlich wird, dass die Planung, umsetzbar ist. Sofern die empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden, kann die Planung der Baugebiete „Nördlich Am Rauhtopf“ und „Erweiterung Habichtshorst – westlich Bokeler Straße“ als umweltverträglich bewertet werden.

Den genannten Ausführungen aus dem Umweltbericht wird vollumfänglich gefolgt. Die darin enthaltenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wurden in die verbindlichen Bauleitplanungen aufgenommen.

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 13.09.2017 die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat am 13.09.2017 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung der 104. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat am 11.04.2018 die öffentliche Auslegung der 104. 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 04.10.2017 bis 18.10.2017 der Plan öffentlich ausgelegt. Dies wurde rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Begründung, der Bestandteil des Planes ist, lag in diesem Zeitraum ebenfalls öffentlich aus. Dies wurde rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägung können der Anlage B entnommen werden.

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 B entnommen werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Entwurf des Planes in der Zeit vom 27.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018 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. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägung können der Anlage B entnommen werden.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 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 B entnommen werden.

8. **Verfahrensvermerke**

Diese Begründung wurde vom Fachdienst Planen/ Umwelt der Stadt Papenburg ausgearbeitet.

Stadt Papenburg, 22.08.2018

Der Bürgermeister

i.A.

gez. Humpsch

Die Begründung war Gegenstand des Feststellungsbeschlusses des Rates der Stadt Papenburg vom 27.09.2018.

Papenburg, den 28.09.2018

gez. Bechtluft (L.S.)

Der Bürgermeister