

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **zur 114. Änderung des Flächennutzungsplanes (Nahversorgungszentrum Gutshofstraße)**

#### **Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung**

Der Planungsbedarf für die 114. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Papenburg ergibt sich aus den Erweiterungsabsichten des im Plangebiet befindlichen Einzelhandelsmarktes.

Die Aufstellung der vorliegenden 114. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 „Nahversorgungszentrum Gutshofstraße“ konkretisierten Planungsabsichten des Vorhabenträgers. Die Planungen umfassen die Erweiterung des vorhandenen Marktes um einen Anbau mit ca. 200 m<sup>2</sup>. Es ist geplant, die Verkaufsfläche auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> zu vergrößern und den Außenbereich mit den Parkplätzen entsprechend umzugestalten. Einhergehend mit den vorgenannten Erweiterungsmaßnahmen wird der nicht zum Lebensmittelmarkt gehörige Bäckereifachmarkt geringfügig erweitert.

Da es sich um ein Einzelhandelsprojekt mit über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche handelt, ist die Darstellung des Änderungsbereiches als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen – im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, sodass die Zulässigkeit von Bauvorhaben sich nach dem § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben im Zusammenhang bebauten Ortsteile – richtet.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche „M“ gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um eine Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird.

#### **Verfahrensablauf**

Am 26.06.2019 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg beschlossen, die 114. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen. Dem Beschluss vorausgegangen ist die Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Papenburg in der Sitzung vom 05.06.2019.

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 (22.08. bis einschließlich 05.09.2019) und in einem Erörterungstermin am 05.09.2019 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 114. Änderung des Flächennutzungsplanes fand in der Zeit vom 30.06. bis einschließlich 31.07.2020 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 30.09.2020 erörtert und abgewogen.

Der Beschluss über die Stellungnahmen sowie der Feststellungsbeschluss wurden am 30.09.2020 vom Rat der Stadt Papenburg gefasst.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Bodenversiegelung und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen, etc.) werden im Umweltbericht unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert.

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück zwischengespeichert oder versickert werden. Im Anschluss daran ist eine gedrosselte Einleitung in den angrenzenden Vorfluter und die Regenwasserkanalisation beurteilt und bewertet.

Aufgrund der vorangestellten Untersuchung der in der Anlage 1 zum BauGB aufgeführten Schutzgüter kann gefolgert werden, dass naturschutzfachliche Belange durch die Planungen nicht wesentlich getroffen werden, da eine bereits versiegelte Fläche überbaut wird. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Anderweitige in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen aufgrund der Ausführungen in der Begründung nicht in Frage. Für den Planbereich bestehen konkrete Planungs- bzw. Ansiedlungsanfragen, auf die die Stadt Papenburg durch die Umwandlung einer gewerblich genutzten Fläche in eine „Sonderbaufläche“ (S) reagiert. Hierdurch wird die Stadt Papenburg hinsichtlich ihres Arbeits-, Versorgungs- und Wohnangebotes gestärkt.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um eine Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird.

Den Vorgaben des § 1 BauGB nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Bogen wird im möglichen Umfang nachgekommen. Die Darstellungen optimieren den Standort.

Stadt Papenburg  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage

