

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

zum Bebauungsplan Nr. 125 „Camping- und Ferienhausgebiet Prangenweg“, 3. Änderung

Anlass und Erfordernis des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 „Camping- und Ferienhausgebiet Prangenweg“, 3. Änderung und Erweiterung der Stadt Papenburg liegt im Stadtteil Obenende nördlich der Rheiderlandstraße (L 51) und südlich der Barenbergstraße zwischen dem Prangenweg und dem Ferienhausgebiet. Östlich des Ferienhausgebietes verläuft die Straße „Bethlehem rechts“.

Der Stadt Papenburg ist aufgrund ihrer Bedeutung als Fehnstadt und als Werftstandort ein besonderer Stellenwert hinsichtlich der Fremdenbeherbergung zuzuordnen. Die Übernachtungszahlen sind steigend und das bestehende Potenzial an Unterbringungsmöglichkeiten für Touristen soll stetig ausgebaut bzw. optimiert werden.

Die Stadt hat daher 2017 den Campingplatz am Poggenpohl vom damaligen Pächter übernommen. Nach der Übernahme wurde deutlich, dass der Campingplatz für einen wirtschaftlichen Betrieb saniert, neu ausgerichtet und erweitert werden muss. Die Stadt hat daraufhin ein Konzept zur Umstrukturierung und Erweiterung des Campingplatzes erstellt.

Das Konzept beinhaltet, dass die Dauercamper in den östlichen Bereich umgesiedelt werden, in dem sich ein Sanitärgebäude (Hausnummer 107) befindet. Zusätzlich sollen dort Stellplätze für Mobilheime zulässig sein. Im westlichen Änderungsbereich sind 8 Grundstücke für Ferienhäuser geplant. Auf einer Grünfläche nahe dem Badensee sollen Unterbringungsmöglichkeiten für den Radtourismus errichtet werden. Am See direkt soll die Errichtung eines Gebäudes mit Verkaufsraum und einer Gastronomie möglich sein.

Die Erweiterung des Campingplatzes ist in einem Bereich geplant, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist. Aus diesem Grund ist die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erforderlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verfahrensablauf

Am 21.06.2018 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 125 "Camping- und Ferienhausgebiet Prangenweg", 3. Änderung aufzustellen.

Dem Beschluss vorausgegangen sind die Beratungen im Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Papenburg in der Sitzung vom 06.06.2018.

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 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 des Bebauungsplanes fand in der Zeit vom 01.12.2020 bis einschließlich 13.01.2021 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 18.03.2021 erörtert und abgewogen. Der Beschluss über die Stellungnahmen sowie der Satzungsbeschluss wurden am 18.03.2021 vom Rat der Stadt Papenburg gefasst.

Beurteilung der Umweltbelange

Durch die geplante Ausweisung der Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Ferienhausgebiet“ und „Wochenendplatz“ ergeben sich Veränderungen in der Gestalt und der Nutzung des Plangebietes. Diese sind jedoch bei Städtebauprojekten i.d.R. immer gegeben.

Im vorliegenden Fall soll der bereits bestehende Campingplatz mit einem Wochenendplatz und einem Zeltplatz erweitert werden. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wochenendplatz“ können u.a. Mobilheime in dem Gebiet zugelassen werden. Diese Erweiterung kann nur in einem Bereich erfolgen, der im bestehenden Bebauungsplan als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist. Dieser Bereich ist als Wald im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes zu bewerten und wird an anderer Stelle im Stadtgebiet ersetzt.

Der Zeltplatz wird auf einer Fläche festgesetzt, die bisher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen ist. Für diesen Bereich erfolgt ein Ausgleich über das Ökokonto der Stadt.

Mit der Festsetzung von Sondergebieten „Ferienhausgebiet“ und „Wochenendplatz“ wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist.

Die Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung können nur zum Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch externe Kompensationsmaßnahmen bzw. die Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand durch Ersatzaufforstungen kompensiert.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der angegebenen Zeitfenster für die Fäll- und Rodungsarbeiten und die Arbeiten im Gewässerrandbereich, artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Weitere konfliktvermeidende Maßnahmen werden empfohlen.

Über dem Plangebiet verläuft eine 110 KV-Leitung. Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Laut Leitungsbetreiber werden die Grenzwerte der betroffenen Hochspannungsanlage nach Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV Ausgabe 08/2013) im Plangebiet eingehalten.

Sonstige unverträgliche Immissionen (z.B. durch Lärm, Geruch, Licht, Strahlung, Erschütterungen) sind aus dem Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Ebenso sind unverträgliche Einwirkungen auf das Plangebiet (z.B. Verkehrsimmissionen, Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen) nicht zu erwarten.

Da keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, insbesondere der beschriebenen Waldersatzflächen geht die Stadt Papenburg davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 125, 3. Änderung und die Erweiterung verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sowie dem Landeswaldgesetz gemäß § 8 (4) NWaldLG entsprochen ist

Anderweitige in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonender Weise umgesetzt werden könnten.

Im vorliegenden Fall soll der Campingplatz um einen Wochenendplatz und einen Zeltplatz erweitert werden. Diese Erweiterung ist nur auf der Fläche, die im bestehenden Bebauungsplan für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern bzw. für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und für die Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist, möglich. Die übrigen Flächen sind schon

durch die Campingplatznutzung belegt. Die Erweiterung wurde in einem Bereich geplant, der durch Sturmschäden stark in Mitleidenschaft gezogen worden ist.

Im Ergebnis stellt die gewählte Erweiterungsfläche somit die städtebaulich sinnvollste und naturschutzfachlich verträglichste Lösung dar. Alternativen zur vorliegenden Planung bestehen somit nicht.

Stadt Papenburg
Der Bürgermeister
Im Auftrage

