

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 260 der Stadt Papenburg „Südlich Oldenburger Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen

Ziel des Bebauungsplans

Im Ortsteil Aschendorf konnte die Stadt Papenburg südlich der Oldenburger Straße eine Fläche erwerben, die vorher als Weide genutzt wurde, und in dieser zentrumsnahen Lage weitere Möglichkeiten für Wohnen vorbereiten. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen in einer Größe von ca. 1,4 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 260 „Südlich Oldenburger Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen war vorher dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen. Eine Entwicklung in diesem Bereich mit einer Wohnbebauung ist aufgrund der Lage sinnvoll und als Nachverdichtung wünschenswert.

Zur Realisierung von ca. 15 Bauplätzen war die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260 „Südlich Oldenburger Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen erforderlich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt, der Bebauungsplan wird demzufolge aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Papenburg datiert vom 01.06.2016. Dem Beschluss vorausgegangen ist die Beratung im Bauausschuss sowie im Ortsrat des Stadtteils Aschendorf.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfes bekannt gemacht und in einem Erörterungstermin am 06.07.2016 vorgestellt. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 15.12.2016 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans zur leichteren Erreichbarkeit durch Müllfahrzeuge sowie zur Sicherung wertgebender Einzelbäume geringfügig erweitert.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fand in der Zeit vom 06.01.2017 bis einschließlich 06.02.2017 statt. Gleichzeitig wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Die im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen und deren Abwägung sind der Anlage 1 der Begründung zu entnehmen. Der Beschluss über die Stellungnahmen sowie der Satzungsbeschluss wurden am 23.03.2017 vom Rat der Stadt Papenburg gefasst.

Beurteilung der Umweltbelange:

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde als Teil der Begrün-

dung ein Umweltbericht erstellt, der auch die Eingriffsbilanzierung enthält. In diesem Rahmen wurden im Plangebiet eine Bestandsaufnahme sowie eine Biotoptypenbewertung vorgenommen und dem Eingriff der Planung gegenüber gestellt, mit dem Ergebnis, dass ein Kompensationsdefizit von 19.318 Wertpunkten entsteht. Dieses Defizit wird aus dem Ökokonto der Stadt Papenburg ausgeglichen.

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen, deren Emissionen zu erheblichen Geruchsbelastungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Ein Lärmschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich unter Berücksichtigung aufgeführter passiver Lärmschutzmaßnahmen die Wohnbebauung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festsetzen lässt. Da keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet 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 im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

Anderweitige in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall soll im Stadtteil Aschendorf ein Wohngebiet 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 für die Wohnbauentwicklung vorgesehene Fläche grenzt im Osten an die vorhandene Wohnbebauung südlich der Oldenburger Straße, ergänzt städtebaulich sinnvoll die nördlich der Oldenburger Straße vorhandene Wohnbebauung und rundet insgesamt die Bebauung entlang der Oldenburger Straße ab. Mit der Entwicklung dieser Fläche wird einer unnötigen Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt. Das Plangebiet eignet sich auch durch seine Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schule, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs) in besonderer Weise für die zukünftige Siedlungsentwicklung.

Sinnvolle Alternativen, die zu erheblich geringeren Umweltbelastungen führen würden, drängen sich nicht auf, zumal im Wesentlichen auf eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. auf eine Fläche direkt angrenzend zu bestehenden bebauten Bereichen zurückgegriffen wird. Auch die Ausweisung von weniger Fläche erscheint, aufgrund des bestehenden konkreten Bedarfs, nicht zweckmäßig.

Im Ergebnis erscheint die gewählte Erweiterungsfläche daher als sinnvolle Lösung zur Siedlungsentwicklung des Stadtteiles Aschendorf.

Stadt Papenburg
Der Bürgermeister
Im Auftrag