

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

### **zum Bebauungsplan Nr. 265 „Östlich Lange Straße, nördlich Emdener Straße“, mit baugestalterischen Festsetzungen**

#### **Anlass und Erfordernis des Bebauungsplanes**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Planungsbedarf für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 265 „Östlich Lange Straße, nördlich Emdener Straße“ ergibt sich aus dem Bedarf zur Bereitstellung geeigneter Flächen, nicht nur im innerstädtischen Bereich, sondern auch in den arrondierenden Ortsteilen, auf denen Wohnungsbau realisiert werden kann.

Die Stadt Papenburg hat in diesem Zusammenhang das gegenständliche Areal als eine geeignete Entwicklungsfläche eruiert. Mit der Entwicklung kann der Ortsteil Aschendorf weiterentwickelt werden.

Neben den Planungsgrundsätzen in § 1 Abs. 5 BauGB werden mit der vorliegenden Bauleitplanung vor allem folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Sinnvolle Entwicklung eines Wohngebietes im Ortsteil Aschendorf unter Berücksichtigung der prägenden Vor-Ort-Strukturen sowie
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und Förderung der Eigentumsbildung, insbesondere von Familien, durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen.

#### **Verfahrensablauf**

Am 13.09.2017 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 265 „Östlich Lange Straße, nördlich Emdener Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen aufzustellen. Dem Beschluss vorausgegangen ist die Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung 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 (04.10. bis 18.10.2017). 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 Nr. 265 „Östlich Lange Straße, nördlich Emdener Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen fand in der Zeit vom 05.01. bis einschließlich 07.02.2022 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 22.03.2023 erörtert und abgewogen.

Der Beschluss über die Stellungnahmen sowie der Satzungsbeschluss wurden am 22.03.2023 vom Rat der Stadt Papenburg gefasst.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Mit der vorliegenden Planung soll ein allgemeines Wohngebiet mit ca. 15 Baugrundstücken entwickelt werden. Das entstehende Wohngebiet stellt die Erweiterung der südwestlich und süd-östlich vorhandenen Wohnbebauung dar.

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

Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabschlusses, verringert. Durch die geplante Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Bereich der privaten Grundstücke können erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Aufgrund der südwestlich und südöstlich angrenzenden bereits vorhandenen Bebauung und der im Plangebiet festgesetzten, bzw. angrenzend vorhandenen Gehölze ist das geplante Wohngebiet landschaftlich eingebunden. Die festgesetzte Höhenbeschränkung und die Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der privaten Grundstücke und der festgesetzten Straßenverkehrsfläche tragen überdies zu einer Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bei.

Durch die festgesetzte Beschränkung der zulässigen Versiegelung und die festgesetzten öffentlichen Grünflächen, in denen die vorhandenen Gehölze erhalten und ergänzt werden, können die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft z. T. innerhalb der Plangebietsfläche ausgeglichen werden. Zur vollständigen Kompensation ist die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen notwendig. Hierfür wird der Kompensationspool der Stadt Papenburg in Anspruch genommen.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen ist die festgesetzte Wohngebietsfläche für eine Wohnbebauung nutzbar. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen landwirtschaftlicher Betriebe sowie durch Gewerbeimmissionen bestehen nicht.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

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**

Im Stadtteil Aschendorf soll ein Wohngebiet zur Deckung des Bedarfs ausgewiesen werden. Dieser kann im Rahmen einer Innenentwicklung nicht gedeckt werden, da innerhalb der vorhandenen Siedlungsbereiche die Baugrundstücke weitestgehend vergeben und ergänzende Bebauungsmöglichkeiten nicht gegeben sind. Für die Stadt Papenburg verbleibt daher nur die Möglichkeit, in den derzeitigen Außenbereich hinein zu entwickeln.

Die für eine Wohnbauentwicklung vorgesehene Fläche schließt westlich und südlich unmittelbar an die vorhandene Bebauung bzw. die ausgewiesenen Baugebiete an. Damit wird einer unnötigen Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt.

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

Im Ergebnis ist die gewählte Erweiterungsfläche daher eine sinnvolle Lösung zur Siedlungsentwicklung des Stadtteiles Aschendorf.

Stadt Papenburg  
Die Bürgermeisterin  
Im Auftrag

