

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

Bebauungsplan Nr. 277 „Dorfstraße, Kleine Noog“

(Parallelverfahren: 122. Änderung des Flächennutzungsplanes)

Anlass und Erfordernis der Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die 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 Bauleitplanung 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 Prognose im Wohnraumversorgungskonzept 2017 ging bis 2030 von einem Anstieg der Haushaltszahl von rund 5 % aus. Mit Blick auf aktuellere Berechnungen der NBank kann gemäß dem Wohnraumversorgungskonzept 2023 ein Anstieg von 7 % allein bis 2030 erwartet werden. Die Aussagen beider Konzepte decken sich dahingehend, dass es in der Zusammensetzung der Haushaltsstruktur hinsichtlich Haushaltsgröße und Familientyp kaum zu Anteilsveränderungen kommen wird. In diesem Zusammenhang empfiehlt das Konzept die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen.

In den Ortsteilen Tunxdorf und Nenndorf stehen derzeit keine freien Bauplätze mehr zur Verfügung. Eine Nachfrage nach Wohnbauland ist aber gegeben. Durch die vorliegende Planung soll daher die vorhandene Siedlungsstruktur der Ortsteile bedarfsgerecht gestärkt und u.a. den ortsansässigen jungen Familien die Möglichkeit gegeben werden, in den Ortsteilen zu verbleiben. Die Schaffung von Wohnbauland leistet so auch einen Beitrag für den Erhalt dörflicher Strukturen und die Stärkung der Dorfgemeinschaften.

Verfahrensablauf

In der Sitzung am 15.09.2021 hatte der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 277 „Dorfstraße, Kleine Noog“ gemäß § 13 b BauGB beschlossen. Dem Beschluss vorausgegangen ist die Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Papenburg in der Sitzung vom 14.07.2021.

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

(27.07.2022 bis einschließlich 24.08.2022). 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.

Der Verwaltungsausschuss hat in der Sitzung am 28.09.2022 den Bebauungsplan Nr. 277 „Dorfstraße, Kleine Noog“ gemäß § 13b BauGB (a.F.) als Entwurf und mit der dazugehörigen Begründung zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Der Entwurf mit der dazugehörigen Begründung lag öffentlich zu jedermanns Einsichtnahme aus. Gleichzeitig sind die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Im Verlauf der Beteiligung der Behörden und Stellen öffentlicher Belange hatte die Landwirtschaftskammer die Stadt Papenburg aufgefordert, das Geruchsgutachten aus dem Jahr 2011 zu aktualisieren. Aus diesem Grund war ein erneuter Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan erforderlich. Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.03.2023 den aktualisierten Entwurf des o. g. Bebauungsplanes mit der dazugehörigen Begründung, dem Geruchsgutachten sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen als Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung mit verkürzter Frist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen und bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den Änderungen abgegeben werden können. Der Entwurf mit der dazugehörigen Begründung lag erneut öffentlich zu jedermanns Einsichtnahme aus.

Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 18.07.2023 wurde der § 13b BauGB mit Art. 3 Abs. 1 und 6 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) für unvereinbar erklärt. Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 277 „Dorfstraße, Kleine Noog“ war daher eine Verfahrensumstellung in ein Normalverfahren erforderlich. Hieraus ergab sich ebenfalls das Erfordernis zur Aufstellung der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren).

Aufgrund des Urteils war aus formalen Gründen ein erneuter Entwurfsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Bebauungsplan erforderlich.

Der Verwaltungsausschuss hat am 12.10.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 122. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfes bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss hat am 26.09.2024 den Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 277 „Dorfstraße, Kleine Noog“ und den Planentwurf der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes als Entwurf sowie die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.02.2025 bis einschließlich 07.03.2025 statt. Gleichzeitig wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Der Beschluss über die Stellungnahmen sowie der Satzungsbeschluss wurden am 03.04.2025 vom Rat der Stadt Papenburg gefasst.

Beurteilung der Umweltbelange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 277 liegt im Ortsteil Tunxdorf der Stadt Papenburg, südlich der Dorfstraße und schließt westlich an das Baugebiet „Lange Wand“ (Bebauungsplan Nr. 237) an.

Die Flächen des Plangebietes sind derzeit unbebaut und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Am nördlichen Rand findet sich ein Entwässerungsgraben.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden die nachfolgenden zeichnerischen Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO *inkl. privater Flächen zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB*,
- Straßenverkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB),
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (V),
- Grünflächen „Straßenbegleitgrün“ (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Folgende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind im Zusammenhang mit dieser Flächennutzungsplanänderung zu untersuchen:

- der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung,
- damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und
- eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie
- die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen

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

Zusammenfassung ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sowie der zugehörigen Erschließung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Anderweitige in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten

Im Bereich Tunxdorf / Nenndorf hat sich aufgrund der im Raum vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe nur ein Bereich südlich des Sportplatzes als Siedlungsentwicklungsbereich mit Anschluss an die vorhandene Bebauung ergeben. Aufgrund der Abstände zu den umgebenden landwirtschaftlichen Betrieben ergab sich hier ein Entwicklungspotenzial, das gutachterlich geprüft wurde. Durch das Geruchsgutachten Tierhaltung zum Bebauungsplan Nr. 277 „Dorfstraße, Kleine Noog“ (LWK 2023) wurde die Einschätzung zur Standortwahl bestätigt. Weitere Standorte wurden in der Folge nicht untersucht, da es sich um eine Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird.

Stadt Papenburg
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage

