

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

### **zum Bebauungsplan Nr. 255**

### **„Nördlich Johann-Bunte-Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen**

#### **Ziel des Bebauungsplanes**

Der zum Obenende gehörende Ortsteil St. Marien verdichtet sich um das Straßenkreuz Splitting / Birkenallee / Johann-Bunte-Straße. Im Jahr 1994 wurde das Baugebiet „Splitting rechts / südlich Birkenallee“ südwestlich des Straßenkreuzes erschlossen; alle Bauplätze sind belegt. Die Nachfrage nach Bauland ist weiterhin gegeben.

Das neue Baugebiet liegt nördlich der Johann-Bunte-Straße und östlich des Splittings. Städtebaulich ist die Ausweisung des Baugebietes insofern sinnvoll, als das die grundlegenden Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergarten, Schule, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sich in unmittelbarer Nähe um das Straßenkreuz konzentrieren und damit auch zur Sicherung dieser Einrichtungen beitragen wird. Des Weiteren befindet sich das Baugebiet in einem städtebaulichen Zusammenhang, da es an die bestehende Bebauung der Johann-Bunte-Straße und des Splittings anschließt und sich so zum Straßenkreuz orientiert.

Der Demografiebericht der Stadt Papenburg (2015) prognostiziert für die Gesamtstadt bis 2030 ein erkennbar positives Potential junger Menschen und empfiehlt für St. Marien die Entwicklung von Wohnbauland, um die Nachfrage zeitnah decken zu können.

Aufgrund des Bedarfs an weiteren Baumöglichkeiten im Stadtgebiet St. Marien wird der Bebauungsplan Nr. 255 „Nördlich Johann-Bunte-Straße“ aufgestellt. Er stellt eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnbebauung dar und fügt sich in das Siedlungsgefüge ein.

#### **Verfahrensablauf**

Am 01.06.2016 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 255 „Nördlich Johann-Bunte-Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen aufzustellen. Dem Beschluss vorausgegangen sind die Beratungen im Bau- und Umweltausschuss der Stadt Papenburg in der Sitzung vom 11.05.2016.

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.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Zeit vom 22.06.2016 bis einschließlich 06.07.2016 der Plan sowie der Entwurf der Begründung, der Bestandteil des Plans ist, öffentlich ausgelegt. Dies wurde rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) wurden die Behörden und sons-

tigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen und deren Abwägung sind der Anlage 1 der Begründung zu entnehmen.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde der Entwurf des Planes in der Zeit vom 06.01.2017 bis einschließlich 06.02.2017 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Der Entwurf der Begründung, der Bestandteil des Planes ist, lag in diesem Zeitraum ebenfalls öffentlich aus. Dies wurde rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägung können der Anlage 1 entnommen werden.

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 Begründung ein Umweltbericht erstellt, der auch die Eingriffsbilanzierung enthält. Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Mit der vorliegenden Planung soll im Wesentlichen ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit ca. 57 Baugrundstücken entwickelt werden. Das Wohngebiet soll die umliegend vorhandene Bebauung ergänzen.

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

Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es sind somit Versickerungsflächen reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenabflusses, verringert. Durch die geplante Versickerung bzw. Rückhaltung oder Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Aufgrund der umliegend bereits vorhandenen Bebauung und der im Gebiet bzw. angrenzend vorhandenen Gehölze ist das geplante Wohngebiet bereits teilweise landschaftlich eingebunden. Da zudem eine weitere Wohnbauentwicklung in nördlicher Richtung denkbar ist, soll in diese Richtung auf besondere Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung verzichtet werden.

Die durch die geplanten Eingriffe entstehenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen, deren Emissionen zu erheblichen Ge-

ruchsbelastungen führen könnten, sind im näheren Umfeld Plangebietes nicht vorhanden.

Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz nicht zu erwarten.

Da keine wertvollen Kultur- und 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.

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von 37.039 WE. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (107.526 WE) verbleibt noch ein Kompensationsdefizit von 70.487 WE, sodass externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Bei der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes verbleibt unter Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationsdefizit von 70.487 WE. Dieses Defizit wird aus dem Ökokonto der Stadt Papenburg ausgeglichen. Hier stehen zurzeit noch genügend Werteinheiten zur Verfügung, um dieses Defizit kompensieren zu können.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und der externen Kompensationsmaßnahme sowie unter Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes geht die Stadt Papenburg davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 255 „Nördlich Johann-Bunte-Straße“ verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen und somit den Belangen von Natur- und Landschaft gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sowie dem Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG 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 Alternative, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonender Weise umgesetzt werden könnten.

Ziel der Bebauungsplanes Nr. 255 ist es im Wesentlichen, dass ein Wohngebiet zur Deckung des Bedarfs im Ortsteil St. Marien ausgewiesen wird. Der Bedarf kann im Rahmen der Innenentwicklung nicht gedeckt werden, da innerhalb der vorhandenen Siedlungsbereiche die Baugrundstücke vergeben und ergänzende Bebauungsmöglichkeiten nur noch vereinzelt gegeben sind.

Die für die Wohnbauentwicklung vorgesehenen Flächen grenzen im Westen und Süden an die vorhandene Bebauung entlang der hier verlaufenden Straßen und erweitern diese städtebaulich sinnvoll. Damit wird durch die Planung 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) und aufgrund der fehlenden Immissionskonflikte in besonderer Weise für die zukünftige Siedlungsentwicklung.

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

Die gewählte Erweiterungsfläche stellt daher eine sinnvolle Lösung zur Siedlungsentwicklung des Ortsteils St. Marien dar.

Stadt Papenburg  
Fachdienst Planen / Umwelt  
Der Bürgermeister  
i. A.

Humpsch