

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

zum Bebauungsplan Nr. 262 „Nördlich Am Rauhtopf“ mit baugestalterischen Festsetzungen

Ziel des Bebauungsplanes

Die in der Stadt Papenburg, Stadtteil Aschendorf, zur Verfügung stehenden baureifen Grundstücke sind fast vollständig veräußert, sodass aufgrund von zahlreichen Nachfragen ein akuter Bedarf an der Bereitstellung weiterer Baugrundstücke für die Wohnbebauung besteht. Um dem Stadtteil Aschendorf weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, ist die Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen erforderlich. Der Bedarf an Wohnbauflächen lässt sich bereits zum heutigen Zeitpunkt aufgrund aktueller Nachfragen herleiten.

Der Demografiebericht der Stadt Papenburg (2015) prognostiziert für die Gesamtstadt bis 2030 ein moderates Bevölkerungswachstum. Der Stadtteil Aschendorf zieht insbesondere junge Familien mit kleinen Kindern in Form von Zuzügen an. Der Demografiebericht empfiehlt für Aschendorf, weitere Potentialflächen zu Wohnzwecken zu entwickeln. Diese Entwicklung wird auch durch das vom Rat der Stadt Papenburg beschlossene Wohnraumversorgungskonzept vom August 2017 bestätigt. In dem von der GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg, erstellten Ergebnisbericht besteht in der Stadt Papenburg ein deutlicher Neubaubedarf. Bis zum Jahr 2030 müssen nach den Untersuchungen rund 1.050 Wohnungen neu gebaut werden. Unter Zugrundelegung der im Bericht prognostizierten dynamischen Entwicklung des derzeit schon angespannten Wohnungsmarktes, kann sich diese Situation weiter verschärfen.

Aufgrund der aktuell guten Wirtschaftslage und der günstigen Darlehensbedingungen für Baufinanzierungen, ist eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken in allen Kommunen im Landkreis Emsland vorhanden. Die vorhandenen Baugrundstücke in den ausgewiesenen und erschlossenen Baugebieten werden zurzeit sehr stark nachgefragt.

Um diese Entwicklung positiv umzusetzen, müssen die Städte und Gemeinden neue Baugebiete erschließen, um auch zukünftig auf Entwicklungen im Wohnbausektor reagieren zu können.

Gemäß den Untersuchungen des Wohnraumversorgungskonzeptes wird bezogen auf die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich die Empfehlung ausgesprochen, zukünftig eine flächensparende Bauweise zu forcieren, um die bereits heute ausgedehnte Siedlungsstruktur nicht allzu stark auszuweiten. Auch vor dem Hintergrund zusätzlich benötigter Erschließungsmaßnahmen und Versorgungsinfrastruktur bzw. weiter Wege für die Neubaubezieher sollte auf eine kompakte Bebauung geachtet werden. Dieser Empfehlung wird in der vorliegenden Bauleitplanung in der Weise Rechnung getragen, dass im Geltungsbereich auch Doppelhäuser zulässig sein sollen.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Ziel der Planungen ist die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Bereich nördlich des Ortskernes Aschendorf sowie die Verhinderung einer Zersiedelung. Das Plangebiet ist Bestandteil eines städtebaulichen Konzeptes zur Entwicklung von Wohnbauflächen zwischen Waldseestraße und „Zum Draiberg“.



Abbildung: Entwicklungskonzept (ohne Maßstab)

Aus dem Entwicklungskonzept wird deutlich, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung eine Arrondierung zu den südlich angrenzenden Wohnbauflächen erfolgt. Alternative Standorte wurden daher nicht untersucht, da es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird.

Für die Neuausweisung des geplanten Baugebietes zur Größe von 1,94 ha ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dort können rd. 13 Baugrundstücke geschaffen werden. Es ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.



Abbildung: Gestaltungsplan (ohne Maßstab)

Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Vorrangs der Innenverdichtung nachgekommen. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung nördlich des Ortskerns Aschendorf sowie die Verhinderung einer Zersiedelung.

Verfahrensablauf

Am 13.09.2017 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 262 „Nördlich Am Rauhtopf“ mit baugestalterischen Festsetzungen aufzustellen. Dem Beschluss vorausgegangen sind die Beratungen im Bau- und Umweltausschuss der Stadt Papenburg in der Sitzung vom 23.08.2017. In der Sitzung des Verwaltungsausschuss vom 11.04.2018 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Weise geändert, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der östlichen Grenze um den jetzigen landwirtschaftlichen Weg erweitert wird.

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 18.10.2017 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 27.06. bis einschließlich 27.07.2018 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 27.09.2018 erörtert und abgewogen.

Der Beschluss über die Stellungnahmen sowie der Satzungsbeschluss wurden am 27.09.2018 vom Rat der Stadt Papenburg gefasst.

Beurteilung der Umweltbelange

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihrer Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 262 „Nördlich Am Rauhtopf“ mit baugestalterischen Festsetzungen soll ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 13 Baugrundstücken entwickelt werden. Das entstehende Wohngebiet stellt die Erweiterung der südlich angrenzend 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 ein Teilbereich einer intensiv genutzten Ackerfläche als Nahrungsraum für Arten der 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 Oberflächenwasserabflusses, verringert. Durch die geplante Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Bereich des festgesetzten Versickerungsbeckens und der gleichzeitigen Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Aufgrund der südlich angrenzend 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 Straßenbäumen im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche tragen überdies zu einer Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bei.

Durch die festgesetzte Beschränkung der zulässigen Versiegelung und die großzügig geplanten öffentlichen Grünflächen, die mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, kann der entstehende Eingriff in Natur und Landschaft vollständig innerhalb der Plangebietsfläche kompensiert werden und es entsteht sogar ein Kompensationsüberschuss. Externe Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des vorliegenden Immissionsschutzgutachtens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ist die festgesetzte Wohngebietsfläche uneingeschränkt durch Einhaltung eines Schutzabstandes für eine Wohnnutzung nutzbar. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Gewerbe- und Verkehrsimmissionen bestehen ebenfalls nicht.

Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss eine archäologische Prospektion erfolgen. In Abhängigkeit von diesem Untersuchungsergebnis ist eine archäologische Ausgrabung erforderlich.

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. 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 schonenderer Weise umgesetzt werden könnten.

Im vorliegenden Fall soll in 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.

Das vorliegende Plangebiet ist Teil eines Entwicklungskonzeptes, welches hier am nördlichen Rand von Aschendorf die Arrondierung der zwischen der Waldseestraße im Westen und der Straße „Am Draiberg“ im Osten vorhandenen Wohnbebauung vorsieht und stellt die nördliche Erweiterung des unmittelbar südlich angrenzend vorhandenen Wohngebietes dar.

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 Bedarfes, nicht zweckmäßig.

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

Stadt Papenburg
Der Bürgermeister
Im Auftrage

