

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

### **zum Bebauungsplan Nr. 264**

### **„Wohnen zwischen Bethlehem, Splitting und Rheiderlandstraße“ mit baugestalterischen Festsetzungen**

#### **Ziel des Bebauungsplanes**

Der Stadt Papenburg stehen derzeit kaum noch Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Es besteht jedoch weiterhin eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken, sowohl für die Bebauung mit Einfamilienhäusern als auch für Mietwohnungen und kleinere Haushaltsgrößen (z. B. für Senioren oder Einzelpersonen).

Der Stadt Papenburg stehen Flächen mit einer Größe von ca. 6 ha im südöstlichen Bereich des Stadtgebietes zur Verfügung. Die Flächen grenzen im Westen und Osten an die bestehende Bebauung entlang der Straßen „Bethlehem“ bzw. „Splitting“. Mittelfristig sollen auch die nördlich angrenzenden Flächen bis zur Straße „Bethlehem“ im Norden einer Wohnbebauung zugeführt und damit insgesamt die Wohnbauentwicklung für den Bereich Obenende für die kommenden Jahre gedeckt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich planungsrechtlich um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Für die geplante wohnbauliche Nutzung ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Darstellung im Flächennutzungsplan werden parallel entsprechend geändert.

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Planungsgrundsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB werden mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Sinnvolle Entwicklung eines Wohngebietes im Ortsteil Obenende unter Berücksichtigung eines großräumigen städtebaulichen Gesamtkonzeptes,
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse sowie die Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch die Entwicklung von Wohnbauflächen und des Immissionsschutzes.

#### **Verfahrensablauf**

Am 13.09.2017 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 264 „Wohnen zwischen Bethlehem, Splitting und Rheiderlandstraße“ mit baugestalterischen Festsetzungen aufzustellen. Dem Beschluss vorausgegangen sind die Beratungen im Bau- und Umweltausschuss 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 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 24.04. bis einschließlich 25.05.2018 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 21.06.2018 erörtert und abgewogen.

Der Beschluss über die Stellungnahmen sowie der Satzungsbeschluss wurden am 21.06.2018 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.

Durch die geplante Darstellung einer Wohnbaufläche am vorliegenden Standort kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen im Wesentlichen landwirtschaftliche Nutzungen und Gehölzreihen als Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für Arten der Feldflur und des Siedlungsrandes verloren.

Durch die Bebauung wird bisher belegter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Durch die geplante Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im nördlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes und die gedrosselte Ableitung können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Durch den Erhalt der angrenzend vorhandenen Gehölzstrukturen, die ergänzend geplanten Anpflanzungen im Plangebiet sowie die vorgesehenen Höhenbeschränkungen ergeben sich insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft an diesem Standort. Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet keine unzumutbaren Geruchsimmissionen durch die Landwirtschaft zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Gewerbelärmimmissionen bestehen ebenfalls nicht.

Mögliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen (Verkehr) sind nur im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Straße „Splitting“ gegeben. Die hier vorhandene Bebauung soll jedoch beseitigt und der Bereich für die Erschließung des Gebietes herangezogen werden.

Durch die westlich des Plangebietes vorhandene Altablagerung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch vorsorglich eine Nutzung als Brauchwasser an Bedingungen geknüpft.

Das für Fehnsiedlungen kulturhistorisch charakteristische Element der „Höchten“ geht dauerhaft verloren und kann nicht kompensiert werden. Sofern ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden sind.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

### **Anderweitige in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten**

In der Stadt Papenburg besteht eine starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Diese kann im Rahmen der Innenentwicklung nicht gedeckt werden, da innerhalb der vorhandenen Siedlungsbereiche die Baugrundstücke fast vollständig vergeben und ergänzende Bebauungsmöglichkeiten nur noch vereinzelt gegeben sind.

Nach dem Demografiebericht 2014 und dem Wohnraumversorgungskonzept 2017 hat die Stadt bis zum Jahr 2030 ein Wohnungsdefizit von prognostizierten 1.050 Wohneinheiten auszugleichen. Da die Stadt in den vergangenen Jahren gerade im Innenbereich Flächen ausgewiesen und zu Wohnbauland gemacht hat, stehen diesem Bedarf im Innenbereich derzeit lediglich Entwicklungspotentiale für ca. 46 Wohneinheiten gegenüber. Auch leerstehende Wohngebäude sind im Stadtgebiet und im Ortsteil Obenende nur vereinzelt vorhanden. Für die Stadt verbleibt daher nur die Möglichkeit, sich in den derzeitigen Außenbereich hinein zu entwickeln.

Das vorliegende Plangebiet ist dabei Teil bzw. schließt südlich an einen größeren Bereich zwischen Rheiderlandstraße, Bethlehemkanal und Splittingkanal an, welcher im Struktur- und Entwicklungskonzept Obenende (2015) bereits als einer von drei sinnvollen Bereichen für eine Wohnbauentwicklung angesehen wurde. Für den Bereich wurde ein weiträumiges Gesamtkonzept entwickelt.

Die städtebaulich sinnvollste Lösung wäre eine Entwicklung im direkten Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich. Derzeit stehen der Stadt nur Teilflächen im südlichen Bereich des für eine Wohnbauentwicklung vorgesehenen Bereiches zur Verfügung, welche an ihren Schmalseiten im Westen und Osten an den Siedlungsbereich anbinden. Die Planung stellt jedoch lediglich den ersten Bauabschnitt dar, welcher zunächst für sich alle stehen kann. Mittelfristig wird eine Entwicklung in Richtung Norden angestrebt und damit der Siedlungszusammenhang hergestellt.

Sinnvolle Alternativen zur vorliegenden Planung drängen sich daher zur Verwirklichung der Planungsziele nicht auf. Eine geringere Flächenausweisung oder eine Reduzierung der Wohnbauflächen zugunsten einer höheren internen Kompensation (z. B. weitere Anpflanzungen) bietet sich im vorliegenden Fall, aufgrund des bestehenden Bedarfs und unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes, ebenfalls nicht an. Nach Auffassung der Stadt ist es im Sinne der kompakten Siedlungsentwicklung angemessener, durch eine optimale Ausnutzung vorhandener Standorte einem zusätzlichen Landschaftsverbrauch entgegenzuwirken.

Im Ergebnis erscheint die gewählte Fläche daher als sinnvolle Lösung zur Wohngebietsentwicklung in der Stadt Papenburg.

Stadt Papenburg  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal line and a small loop.