



STADT CLOPPENBURG

Zusammenfassende Erklärung

zum

**Bebauungsplan Nr. 100 I
"Nördlich Baggerschlatt"**

**mit örtlichen Bauvorschriften
über Gestaltung**

Stadt Cloppenburg	Sevelter Straße 8 49661 Cloppenburg	Tel.:(04471) 185-0 Fax: (04471) 185-311
-------------------	--	--

Ziel der Bauleitplanung

Mit der Bebauungsplanung Nr. 100 I ‚Nördlich Baggerschlatt‘ wird eine bedarfsgerechte und verträgliche Eigenentwicklung der Anlieger sichergestellt. Den Anliegern wird die Möglichkeit gegeben, ein einzelnes Wohngebäude im Garten zu errichten. Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird mit 2 WE pro Einzelhaus bzw. 1 WE pro Doppelhaushälfte vorgegeben.

Die Wohnsiedlung „Baggerschlatt“ wird über die Vahrener Straße an das überörtliche Netz und an die Innenstadt von Cloppenburg angebunden. Die Grundstücke werden über die Straße „Baggerschlatt“ erschlossen. Die Neubebauung in zweiter Reihe in den heutigen Gartenbereichen soll über eine eigene private Zuwegung über die Vordergrundstücke erschlossen werden. Diese soll vom Eigentümer selbst festgelegt und ausgeführt werden, deshalb werden diese im Bebauungsplan Nr. 100 I nicht gesondert als GFL-Recht festgesetzt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch Ratsbeschluss vom 12.12.2016 eingeleitet.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert sowie über die möglichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Von einigen Anliegern wurde der Wunsch nach Wohnbaumöglichkeiten im Garten geäußert, damit die eigenen Kinder zu Hause bauen können.

Mit den Anliegern gemeinsam wurde die Bebauungsmöglichkeit erarbeitet. In der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Bedenken zu den Parkmöglichkeiten aufgrund der Neubebauung in der Straße ‚Baggerschlatt‘ vorgebracht. Für die Breite der Straße gibt es keine gesetzlichen Vorschriften, sondern nur sog. Richtlinien für Erschließungsstraßen. Das Parken der privaten Autos soll auf den einzelnen Grundstücken geregelt werden. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Anzahl der Wohneinheiten und ist in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)/Einstellplatzverordnung geregelt. Der Besucherverkehr könne in der öffentlichen Straße parken.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 04.05.2017 bis zum 06.06.2017 öffentlich ausgelegen.

Bedenken an der Beteiligung von Kosten durch das eventuelle kaputtfahren der Straße ‚Baggerschlatt‘ durch Baufahrzeuge.

Die Straßen sind von ihrem Ausbau so ausgelegt, dass auch schwere Lkw, Müll- oder sonstige Versorgungsfahrzeuge bedenkenlos diese Straßen nutzen können. Anlieger von Erschließungsstraßen in städtischen Baugebieten müssen stets damit rechnen, dass sich im eigenen Umfeld baulich etwas verändert und dadurch Baustellenverkehr anfallen kann. Vor Baubeginn wird in Abstimmung mit dem Bauherrn ein Beweissicherungsverfahren über den aktuellen Straßenzustand durchgeführt. Eventuell erforderliche Schadensbehebungen können damit nachweisbar gegenüber dem Bauherrn geltend gemacht werden.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen und Anregungen führte zu entsprechenden Änderungen/Ergänzungen der Begründungen. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgetragen. Eine erneute Auslegung der Planentwürfe wurde dadurch nicht veranlasst.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Planverfahren wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und nach § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. Danach werden die Umweltbelange wie folgt berücksichtigt:

- Naturhaushalt und Landschaftsbild

Durch die bauliche Umsetzung wird es zu einem Verlust von Bodenfunktionen und Pflanzen durch Flächenversiegelung kommen, was als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Weiterhin sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungsänderungen auf die Schutzgüter Tiere, Wasser, Klima, Luft und Landschaft durch die geplante Bebauung als weniger erheblich zu beurteilen. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht negativ beeinflusst. Die Umweltauswirkungen sind allerdings wegen der bereits bestehenden Vorbelastung fast durchweg als weniger erheblich zu beurteilen.

- Eingriffsvermeidung und –verringering

Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs vorgegeben.

- Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

- Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Da eine Kompensation der Werte und Funktionen des Naturhaushaltes, die mit dem Vollzug des Bebauungsplanes verbunden sind, im Plangebiet nicht erreicht wird, sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Der Ausgleich wird in der Kompensationsfläche 2: Heckenpflanzungen durch die Stadt Cloppenburg in Höhe von 2027 Werteinheiten und in der Kompensationsfläche 5: Bebauungsplan Nr. 41 „Industriegebiet Emstekerfeld“; 5. vereinfachte Änderung in Höhe von 1844 Werteinheiten durchgeführt.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 100 I ‚Nördlich Baggerschlatt‘ mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung inklusive Umweltbericht wurde vom Rat der Stadt Cloppenburg am 28.08.2017 als Satzung beschlossen.

Cloppenburg, den 02.11.2017

(S)

gez.Dr. Wiese

Bürgermeister