

## Bebauungsplan Nr. 263 “Innerstädtisches Wohnen zwischen Russellstraße und Hermann-Brandi-Straße“

im Verfahren gemäß §13a BauGB  
mit örtlichen Bauvorschriften

### Begründung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Stand 14. August 2018



**NWP**

- Planungsgesellschaft mbH
- Escherweg 1
- Postfach 3867
- Telefon 0441/97 174 0
- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26028 Oldenburg
- Telefax 0441/97 174 73



## INHALT

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

<b>1. PLANUNGSANLASS</b> .....	<b>3</b>
<b>2. GRUNDLAGEN DES BAULEITPLANES</b> .....	<b>3</b>
2.1 Rechtsgrundlagen .....	3
2.2 Geltungsbereich der Planung .....	3
2.3 Siedlungs- und Erschließungsstruktur .....	3
2.4 Planungsrahmenbedingungen .....	3
<b>3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
<b>4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS</b> .....	<b>9</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.2 Grünordnerische Festsetzungen .....	9
4.3 Ver- und Entsorgung .....	9
4.4 Städtebauliche Flächenbilanz .....	10
<b>5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>11</b>
<b>6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG</b> .....	<b>12</b>
6.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) .....	12
6.2 Belange von Natur und Landschaft .....	12
6.3 Belange des Artenschutz .....	15
6.4 Verkehrliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) .....	16
<b>7. ERGÄNZENDE ANGABEN</b> .....	<b>17</b>
7.1 Daten zum Verfahrensablauf .....	17
7.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	17
7.2.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung .....	17
7.2.2 Ergebnisse der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	18
7.3 Verfahrensvermerke .....	19

### Anlage 1: Abwägungstabelle

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. PLANUNGSANLASS**

Um die Errichtung von sechs Reihenhäusern und damit die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in einem zentrumsnahen Bereich der Stadt Papenburg bauleitplanerisch zu sichern, wird der Bebauungsplan Nr. 263 „Innerstädtisches Wohnen zwischen Russellstraße und Hermann-Brandi-Straße“ aufgestellt. Zudem sollen die bestehenden Gebäude an der Russellstraße planerisch gesichert werden.

### **2. GRUNDLAGEN DES BAULEITPLANES**

#### **2.1 Rechtsgrundlagen**

das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

und der § 58 des **Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG)** sowie die **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der jeweils geltenden Fassung.

#### **2.2 Geltungsbereich der Planung**

Das Plangebiet liegt an der Russellstraße auf Höhe der Hermann-Brandi-Straße. Die rückwärtige Fläche wird über eine neu geplante private Verkehrsfläche erschlossen.

#### **2.3 Siedlungs- und Erschließungsstruktur**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage Papenburgs. Es befindet sich an der Russellstraße und umfasst auch den rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung an der Russellstraße. Die Fläche ist von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Russellstraße an. Im vorderen Bereich des Plangebiets befinden sich drei Wohngebäude. In einem der Gebäude befinden sich zusätzlich eine Kanzlei, eine Praxis sowie ein Architekturbüro. Die rückwärtige Fläche wird derzeit als verwilderter Ziergarten genutzt. Diese Fläche wird über eine neu geplante private Verkehrsfläche im Osten erschlossen.

#### **2.4 Planungsrahmenbedingungen**

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) legt Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen.

Die Ziele des LROP werden gem. § 6 Abs. 1 Nieders. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) konkretisiert.

#### □ **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)**

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen.

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Das LROP basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2008 neu bekannt gemacht und zuletzt 2017 geändert.

#### □ **Regionales Raumordnungsprogramm**

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 (RROP) des Landkreises Emsland ist seit dem 31. Mai 2011 in Kraft.

- Die Stadt Papenburg ist als **Mittelzentrum** festgelegt.

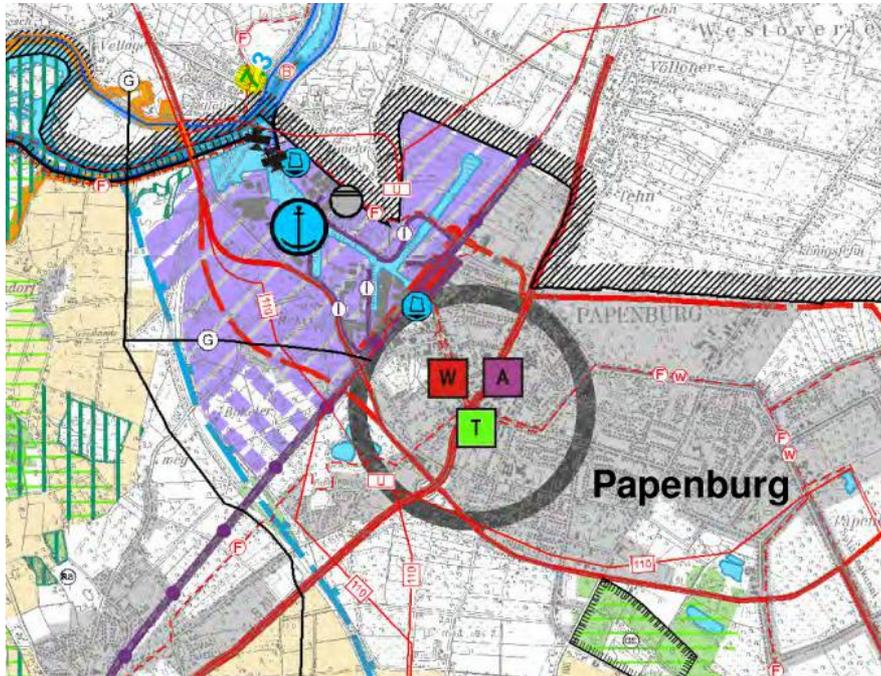
Mittelzentren haben die Versorgung der Bevölkerung im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich zu sichern. Darüber hinaus sind Mittelzentren verkehrlich ausreichend an die nächstgelegenen Oberzentren anzubinden.

Die Stadt Papenburg wird als Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten dargestellt.

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs in zentraler Lage und östlich der Hauptverkehrsstraße B 70

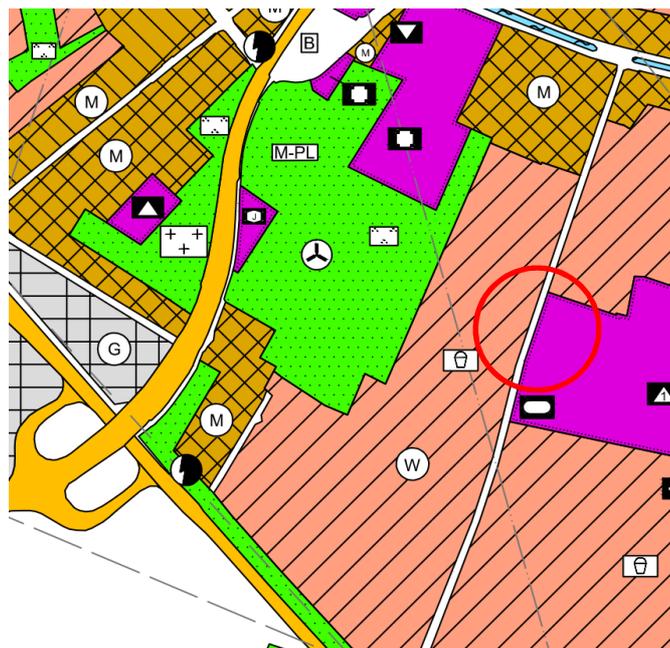
Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes dienen der Umsetzung der raumordnerischen Ziele sowie der zugewiesenen Aufgaben.

Auszug aus dem RROP 2010 LK Emsland



### □ Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg stellt den Bereich als Flächen für Wohnbau dar. Auch die umliegenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Östlich der Russellstraße ist eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Westlich der Hermann-Brandi-Straße ist eine Grünfläche dargestellt. Im Norden entlang der Straße „Hauptkanal Rechts“ ist eine gemischte Baufläche dargestellt.





#### **Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen**

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Das Plangebiet wird nach § 34 BauGB beurteilt.

#### **Baumschutzsatzung**

Für die Stadt Papenburg wurde im Jahr 2008 eine Baumschutzsatzung erlassen. Diese dient dazu, das Orts- und Landschaftsbild zu beleben und zu gliedern sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts beizutragen und das Kleinklima zu verbessern. Um schädliche Einflüsse abzuwehren wird der Baumbestand nach Maßgabe der Satzung geschützt. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das gesamte Gebiet der Stadt Papenburg.

#### **Demografiebericht und Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Papenburg**

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist die Nachverdichtung sinnvoll. Die Stadt Papenburg hat im Jahr 2015 einen Demografiebericht erstellen lassen, aus dem hervorgeht, dass die Stadt bis 2030 eine Bevölkerungsentwicklung von 3,6 % haben wird. Der Bericht prognostiziert für das Untenende die stärkste Bevölkerungszunahme und empfiehlt, innenliegende Flächen zur Wohnraumnutzung heranzuziehen.

Aus dem Wohnraumversorgungskonzept wird die Empfehlung ausgesprochen, zukünftig eine flächensparende Bauweise zu forcieren und kompakte, familiengerechte Wohnformen zu realisieren. Dieser Empfehlung wird mit dem Projekt in der Weise Rechnung getragen, dass eine Nachverdichtung in zentraler Lage mit Reihenhäusern geplant ist.

### 3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

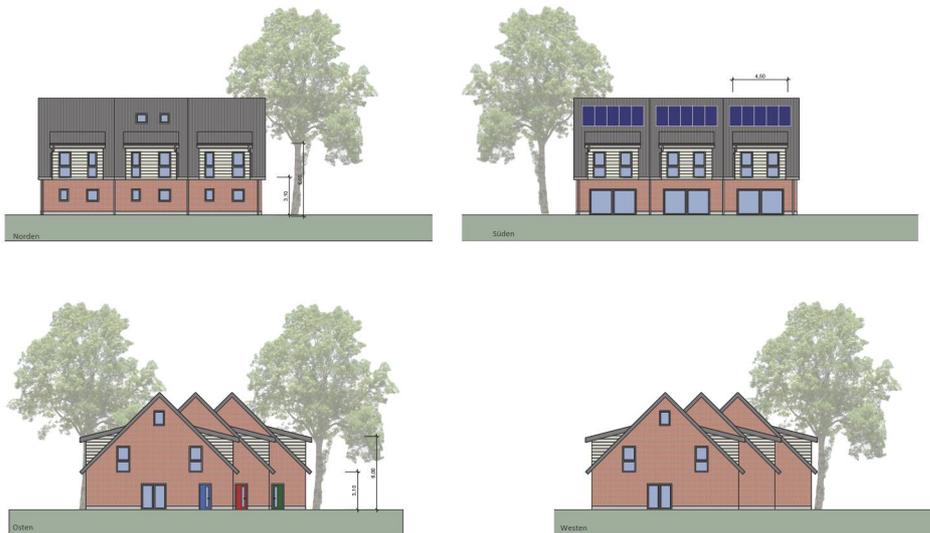
Entlang der Russellstraße befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser. Diese sind größtenteils mit rötlichem Klinger versehen. Die bestehenden Wohngebäude im Plangebiet entlang der Russellstraße entsprechen der umliegenden Bebauung und sollen in ihrer jetzigen Form und Ausprägung geschützt werden.

Im rückwärtigen Teil des Plangebiets sollen 2 Wohnhäuser mit jeweils drei Reihenhäusern entstehen. Die Gebäude sollen mit einem steilen Satteldach versehen werden.

Folgendes Konzept liegt für die Planung vor:



Die Gebäude sollen dem Konzept zufolge wie folgt errichtet werden:



Durch die Lage in zweiter Reihe zur Russellstraße befindet sich das Quartier in einer ruhigen und dennoch sehr zentralen Lage. Die Zufahrt des Quartiers verläuft über eine geschwungene private Erschließung, welche in die Russellstraße mündet. Durch die geschwungene Wegführung kann der ortsbildprägende Baum an der Russellstraße erhalten werden. Um eine Einfügung in die Umgebung zu erreichen, soll die Fassade mit regionalen Materialien wie rotem Klinker und Holz versehen werden. Durch eine maximale Höhe von ca. 10 m über Geländeoberkante passen sich die Gebäude in die Höhenentwicklung der Umgebung ein. Insgesamt sollen 7, teilweise überdachte, Stellplätze geschaffen werden. Auch die dichte Baumreihe im Westen des Plangebiets soll erhalten bleiben und durch die Planung geschützt werden. Der Erhalt der bestehenden Bäume sorgt für eine Eingrünung des Plangebiets.

Da sich das Plangebiet im Innenbereich befindet und die Größe unterhalb des Schwellwerts von 20.000 m<sup>2</sup> liegt kann der Bebauungsplan Nr. 263 „Innerstädtisches Wohnen zwischen Russellstraße und Hermann-Brandi-Straße“ nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Durch diese Planung kann eine weitere Inanspruchnahme von bislang ungenutzten Flächen im Außenbereich vermieden werden.

## 4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich an der „Russellstraße“ im zentralen Bereich der Stadt Papenburg. Angrenzend befindet sich ausschließlich Wohnbebauung, daher wird auch für das Plangebiet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets getroffen.

In Anlehnung an den Bestand wird für das WA eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zudem werden eine Gebäudehöhe von maximal 10,50 m über der Russelstraße und maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Um die Wohnruhe innerhalb des Plangebiets sowie den angrenzenden Gebieten nicht zu stören, wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. 263 „Innerstädtisches Wohnen zwischen Russellstraße und Hermann-Brandi-Straße“ wird im Westen des Plangebietes eine Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Des Weiteren wird im Westen und Norden des Plangebietes eine Anzahl an Bäumen als zum Erhalt festgesetzt, um die bereits vorhandenen Gehölze zu schützen und eine Eingrünung des Gebiets zu gewährleisten. Auch die ortsbildprägenden Sommerlinden entlang der Russellstraße werden als zu erhalten festgesetzt.

### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die **Strom-, Gas- und Fernmeldeversorgung** erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger. Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes gewährleistet.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden **Abfälle** erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt durch Anschluss an die städtische Schmutzwasserkanalisation. Das Schmutzwasser wird der städt. Kläranlage zur Reinigung zugeführt.



#### 4.4 Städtebauliche Flächenbilanz

Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen vor:

Allgemeines Wohngebiet	4.598 m <sup>2</sup>
davon Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	467 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	160 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>	<b>4.798 m<sup>2</sup></b>

## 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht der Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 263 "Innerstädtisches Wohnen zwischen Russellstraße und Hermann-Brandi-Straße".

Orientiert an in der Umgebung ortstypischen Wohnbebauung lassen sich für das Ortsbild positive bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachneigung, zu den Umfassungswänden und der Traufhöhe erlassen.

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Stadtgebiet soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Hauptgebäude sind entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild symmetrisch, mit gleich langen Dachseiten sowie mit einer Dachneigung von mindestens 35° auszuführen. Damit wird die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt und den Dächern wird eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben.

Die Umgebung des Plangebiets ist durch Fassaden aus rotem und rotbraunem Verblendmauerwerk geprägt. Um eine sich in die Umgebung einpassende Bebauung zu erzielen, wird eine örtliche Bauvorschrift in Bezug auf die Umfassungswände erlassen. Zudem sind die Gebäude mit einer Traufhöhe von maximal 3,5 m über Höhenbezugspunkt in der Russellstraße auszuführen. Mit diesen örtlichen Bauvorschriften wird die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt.

Im Einzelnen wird erlassen:

### **Dachneigung**

Als Gestaltungsvorschrift wird festgelegt, dass die Dächer als symmetrisch geneigte Dächer mit gleich langen Dachseiten und in einer Neigung von mindestens 35° auszuführen sind.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind:

- Eingangsüberdachungen, Windfänge, vortretende Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, soweit sie untergeordnet sind.
- Wintergärten.

### **Umfassungswände**

Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude ist rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien verkleidet werden.

Als Grundlage für die rot/rotbraunen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 3031.

### **Traufhöhe**

Die Gebäude sind entsprechend des umliegenden Bestands mit einer maximalen Traufhöhe von 3,5 m auszuführen. Dadurch wird ein einheitliches Straßenbild gewahrt.

## 6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

### 6.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Da es sich um eine Fläche in einem bereits bestehenden Wohngebiet handelt, sind keine relevanten immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten.

### 6.2 Belange von Natur und Landschaft

Die Planung dient der Innenentwicklung. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen können hierdurch sinnvoll genutzt werden. Durch diese Planung kann eine weitere Inanspruchnahme von bislang ungenutzten Freiflächen vermieden werden. Daher wird für die Planung ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Aufgrund der innerörtlichen Lage und den geplanten Maßnahmen zur Nachverdichtung sind die Voraussetzungen für eine Innenentwicklung gegeben. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt mit einer Gesamtfläche von unter 4.800 m<sup>2</sup> weit unterhalb dieses Schwellenwertes. Insofern steht die Grundfläche im Sinne von § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einem beschleunigten Verfahren nicht entgegen. Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Diese Anhaltspunkte liegen hier jedoch nicht vor.

#### Gesetzlich geschützte Gebiete, Schutzobjekte

Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Naturschutzrecht sind durch die Planung nicht betroffen. Die Baumschutzsatzung wird berücksichtigt, so dass die umgebenden, westlichen Laubbäume im rückwärtigen Bereich innerhalb einer privaten Grünfläche gesichert sind.

Die Kiefern und Lärche am nördlichen Plangebietsrand sind als Nadelbäume nicht über die Baumschutzsatzung geschützt, ebenso wie die Nadelgehölze und Birken am südlichen Plangebietsrand. Eine schief gewachsene und einseitig ausgerichtete Blutbuche sowie weitere bereits gefällte Laubbäume dieses rückwärtigen Gartenbereiches (Roteiche, Rotbuche, Stieleiche) werden auf Grundlage der Baumschutzsatzung bilanziert und kompensiert.

#### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich von Papenburg an der Russellstraße.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen straßenseitig bereits bebauten Bereich, in dem Wohnnutzungen und Dienstleistungen (Architekturbüro, Anwaltskanzlei, Psychotherapiepraxis) vorherrschen. Die Vorgartenbereiche werden von einer Rosenhecke, weiteren Heckenstrukturen und drei Sommerlinden sowie Rasenflächen und Staudenbeeten bestimmt. Neben den Zufahrten zu den Gebäuden bestehen auch versiegelte Hof- und Parkplätze. Die rückwärtigen Gartenbereiche sind zwischenzeitlich aufgelassen worden, so dass sich infolge fehlender Nutzung und Pflege in Ergänzung der einrahmenden Gehölze entlang der Plangebietsgrenze eine Brachvegetation mit Gehölzaufwuchs von Haselnuss, Holunder und

Eberesche neben noch bestehenden Ziersträuchern wie Rhododendren eingestellt hat. Die Freiflächen weisen neben Gräsern wie Wolliges und Weiches Honiggras, Gewöhnlichem Rispengras und Knautgras auch Goldnessel, Gundermann und Brennessel sowie einzelne Gartenarten wie beispielsweise Mai-glöckchen auf. Die Rasenflächen werden von Honiggras, Wiesenschwingel, Weidelgras und Rispengräsern bestimmt, begleitend treten Wiesenschaumkraut, Sauerampfer und Flatterbinse auf.

Die einrahmenden Gehölze umfassen im Süden überwiegend Nadelgehölze sowie einzelne Birken und Erlen. Im Westen schließt ein Bestand aus Stiel- und Roteichen, Erlen, Zitterpappeln und Linden neben Holunder und Ebereschen an. Im Norden ist eine markante Kastanie in einem Bestand aus Eichen, Erlen und Ahorn herauszustellen. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze, die für die Erschließung genutzt wird, stehen Nadelgehölze (Kiefer, Lärche), die teilweise schon gefällt sind. An der Straße steht im Zufahrtbereich eine Sommerlinde.

Die Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften wird zum einen durch die Lage im Siedlungszusammenhang bestimmt und zum anderen durch die Ausprägung der Biotopstrukturen. So sind keine störungsempfindlichen Arten zu erwarten, aber in Bäumen und Sträuchern des Plangebietes können Gehölzbrüter des Siedlungsraumes vorkommen, die auch in den umgebenden Gärten Lebensraumstrukturen vorfinden. Mit den Gehölzen und den umgebenden Gebäuden können im Gebiet und im Umfeld zu dem Fledermausquartiere sowie Nahrungshabitate vorliegen.

Ortsbildprägend sind in diesem Abschnitt an der Russellstraße die Sommerlinden.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland<sup>1</sup> wird der Bereich nicht hervorgehoben, spezielle Ziele oder Maßnahmen werden nicht ausgewiesen.

#### **□ Eingriffsbeurteilung**

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Plangebiet sowie die umgebenden Bereiche sind als § 34 BauGB im Zusammenhang bebaute Ortsteile zu beurteilen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 263 „Innerstädtisches Wohnen zwischen Russellstraße und Hermann-Brandi-Straße“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf einer Fläche von insgesamt 4.598 m<sup>2</sup>. Während unmittelbar an der Russellstraße die Baufelder an den Bestandsgebäuden angepasst sind, werden im rückwärtigen Raum zwei Baufelder mit Gebäudehöhen bis 10,50 m neu festgesetzt. Gemäß der GRZ von 0,4 und der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen wie Anbau, Zufahrt und Stellplätze ist im Bereich der rückwärtigen Neuausweisung (rund 2.590 m<sup>2</sup>) eine maximale Versiegelung von 60 % anzusetzen, so dass eine Versiegelung von max. 1.554 m<sup>2</sup> anzunehmen ist. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (1.036 m<sup>2</sup>) sind die randlichen Gehölze zu erhalten, die als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (auf insgesamt 467 m<sup>2</sup>) die zu erhaltender Einzelbäume einschließlich der Traufbereiche und Strauchbestände umfassen. Zudem werden weitere Einzelbäume (Linden, Eiche, Kastanie) als zu erhalten festgesetzt. Die verbleibende Grundstücksfläche wird gärtnerisch genutzt.
- Eine private Verkehrsfläche zur Erschließung der Wohngebäude am nördlichen Plangebietsrand umfasst eine Fläche von 160 m<sup>2</sup>. Es ist eine etwa 90%ige Versiegelung für die Zufahrt anzunehmen, so dass sich eine Versiegelung von 144 m<sup>2</sup> ergibt.

<sup>1</sup> Landkreis Emsland: Landschaftsrahmenplan, Entwurf 2001

- Eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ an der Russellstraße wird zum Erhalt der Sommerlinde ausgewiesen, sie umfasst eine Fläche von 40 m<sup>2</sup>.

Mit der Planung sind Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden, die sich im Wesentlichen auf die Neuinanspruchnahme von Grundflächen (gehölzreicher, aufgelassener Garten) beziehen. Für die Erschließung über die private Verkehrsfläche sind am nördlichen Plangebietsrand einzelne, ältere Kiefern und eine Lärche zu fällen.

Unter dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot werden die zu erhaltenden, wertgebenden und prägende Einzelbäume (Linden an der Russellstraße sowie die Eiche und Kastanie im rückwärtigen Raum) und Gehölzbestände entsprechend des Kronentraufbereiches am westlichen Plangebietsrand festgesetzt.

Darüber hinaus im Plangebiet befindliche Altbäume sind unter dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 13 BNatSchG nach Prüfung städtebaulicher und verkehrstechnischer Voraussetzung und der Verkehrssicherungspflicht ebenfalls im Grundsatz zu erhalten.

Sind Fällungen unvermeidbar, so sind diese gemäß Anwendung des § 39 BNatSchG für diese aufgelassenen Gartenbereiche, ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. durchzuführen.

Die dennoch verbleibenden versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen durch das Neubauvorhaben von zwei Wohngebäuden im Bereich des allgemeinen Wohngebietes und die baulichen Nebenanlagen ergeben gemäß der GRZ eine Gesamtversiegelung von rd. 1.554 m<sup>2</sup>. Zuzüglich ergibt sich für die Verkehrsfläche mit einem anzunehmenden Versiegelungsgrad von 90% eine Versiegelung von 144 m<sup>2</sup>, so dass aufgrund der Gesamtinanspruchnahme für bauliche Anlagen und der Zufahrt ein Eingriff auf 1.688 m<sup>2</sup> vorliegt. Doch gelten bei Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung für die Flächeninanspruchnahme besteht somit nicht.

Doch kommt es infolge der Baumaßnahmen und Baufeldfreimachung zu einem Verlust von Laubbäumen, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Papenburg von 2008 geschützt sind.

Hierbei handelt es sich um Laubbäume (Rotbuche, Stieleiche, Roteiche und Blutbuche) mit einem Stammumfang von etwa 80 cm bis 200 cm (vgl. Tab. 1).

Für Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, wobei der Umfang an Ersatzpflanzungen anhand der Größe des Baumes (gemäß Stammumfang) ermittelt wird. Somit ergibt sich folgende Kompensationsbilanz für die Baumverluste:

**Tabelle 1** Übersicht der in der Örtlichkeit (ehemals vorhandenen) Laubbäume gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Papenburg, die im Zuge des Bauvorhabens überplant werden bzw. schon entnommen wurden.

Anzahl	Baumart	Stamm- durchmesser	Stammumfang	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- pflanzung
1	Blutbuche	0,5	160	je 30 cm	6
1	Roteiche	rd. 0,6	200	"	7
1	Stieleiche	rd. 0,3	80-90 cm	"	3
1	Rotbuche	0,3	80 cm	"	3

Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Papenburg ergibt sich für den Verlust o.g. Laubbäume ein Ersatzerfordernis von je einem Hochstamm pro 30 cm Stammumfang, in entsprechender oder vergleichbarer Art und in Qualitäten von 12-14 cm Stammumfang. Ein Teilausgleich der insgesamt 19 Baumpflanzungen ist innergebietlich nicht möglich, so dass diese Gehölzpflanzungen im Stadtgebiet in Absprache mit der Stadt Papenburg umzusetzen sind.

Bei innergebietlichen Gehölzverlusten und für Ausgleichspflanzungen sind standortgerechte Laubbäume gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten.

Laubbäume	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Roteiche	<i>Quercus rubra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

### 6.3 Belange des Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).<sup>2</sup>

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

#### Situation im Plangebiet

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln in den Gehölzen des Plangebietes zu erwarten, während Arten des Offenlandes aufgrund der Struktur und der Siedlungslage auszuschließen sind. In den umliegenden Gebäuden und den Gehölzen können Fledermausquartiere vorkommen und der Garten kann als Jagdrevier genutzt werden.

Für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten liegen im Plangebiet ebenfalls keine Hinweise vor, doch sind diese aufgrund der Biotopausstattung und der Lage auch nicht zu erwarten.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG, die durch die Inanspruchnahme der innerörtlichen Fläche berührt werden, bzw. deren Berücksichtigung bei der Planung, umfassen:

#### 1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren

Da mit der Planung einzelne Sträucher und Bäume verloren gehen, sind Tötungen und Verletzungen von Individuen bei Vorkommen von Gehölzbrütern durch Festlegung der Gehölzentnahme außerhalb der Brutzeiten zu vermeiden (von 01. Oktober bis 28. Februar). Die Großgehölze (Kiefer, Lärche, Blutbuche) wiesen bei der Bestandsaufnahme augenscheinlich keine Höhlen auf, doch sind in oberen Abschnitten in Astgabelungen etc. Hohlräume, Nischen etc. nicht auszuschließen, die zumindest als Tagesquartiere in den Sommermonaten genutzt werden können. Daher ist unter dem Vermeidungsgebot zum Schutz vor Beeinträchtigung/Tötung von Individuen eine Fällung außerhalb der Brutzei-

<sup>2</sup> Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

ten und Sommerquartiersnutzungen durchzuführen. Zudem sind bei Fällungen ab Oktober die Bäume auf Spalten und Höhlen bzw. auf aktuellen Besatz geschützter Arten hin zu untersuchen (Ökologische Baubegleitung bei Fällung).

### 2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche innerhalb des besiedelten Bereichs liegt und siedlungstolerante Arten zu erwarten sind, so dass sich durch die Planung die Störwirkung der Nutzungen innerhalb des Siedlungszusammenhangs (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird.

### 3.) Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Mit der Inanspruchnahme der innerörtlichen Gartenfläche ist ein Verlust von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten siedlungstoleranter Vogelarten und ggf. von Fledermäusen nicht auszuschließen. Da es sich aber um innerörtliche Bestände handelt und die umgebenden Gehölze weitgehend erhalten bleiben, ist davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Sofern dauerhaft genutzte Niststätten von Brutvögeln oder Quartiere von Fledermäusen in den ggf. noch zu fällenden Gehölzen vorliegen (Kontrolle/ ökologische Baubegleitung von Brut- und Lebensstätten wie Bruthöhlen, Quartiere etc. geschützter Arten), sind zur Aufrechterhaltung der Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen z.B. durch Anbringung von Fledermauskästen bzw. geeignete Nistkästen umzusetzen.

**Fazit:** Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes werden nicht berührt oder können vermieden bzw. ausgeglichen werden. Hierzu sind bei Vorkommen von Brutvögeln oder von Fledermausquartieren auf der Ausführungsebene bestimmte Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt der Großgehölze, Einhalten der Gehölzfällzeiten) und ggf. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

**Hinweis:** Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

## **6.4 Verkehrliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Zur Erschließung des rückwärtig gelegenen Plangebiets wird eine private Verkehrsfläche zwischen den Häusern Russellstraße 28 und Russellstraße 30 mit einer Breite von 5 m geschaffen. Die Erschließung verläuft leicht geschwungen. Dadurch kann der ortsbildprägende Baum an der Russellstraße erhalten werden.

## 7. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 7.1 Daten zum Verfahrensablauf

#### Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat am 21.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 263 „Innerstädtisches Wohnen zwischen Hermann-Brandi-Straße und Russellstraße“ gemäß § 13 a BauGB mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen.

Des Weiteren hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 21.06.2018 den Beschluss gefasst, den Entwurf des o. g. Bebauungsplanes mit der dazugehörigen Begründungen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.

#### Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Entwurf des Planes in der Zeit vom 10.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018 öffentlich, zu Jedermanns Einsicht, ausgelegt. Der Entwurf der Begründung, die Bestandteil des Planes ist, hat in diesem Zeitraum ebenfalls öffentlich ausgelegen. Dies wurde rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Hergabe eventueller Anregungen, Hinweise oder Bedenken gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägung können der Anlage 1 entnommen werden.

### 7.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Stadt Papenburg hat im Zuge dieses Verfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit die Möglichkeit geben, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen.

#### 7.2.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ergingen mehrere Stellungnahmen, die für Anwohner eines Nachbargrundstückes formuliert wurden, ein. Die geplante Bebauung wurde aus folgenden Gründen für kritisch erachtet:

- Die geplante Bebauung als Mehrfamilienhausbau würde zu massiv ausfallen
- Es würde ein Präzedenzfall geschaffen werden für zukünftige rückwärtige Bebauung in dem Quartier
- Die Gebäude wären zu dicht an der Grundstücksgrenze, dadurch wäre die Einsehbarkeit des Grundstückes nunmehr gegeben

- Es wird ein Unfallschwerpunkt im Nahbereich des Knotenpunktes der Russell-/Hermann-Brandi-/Kleiststraße entstehen

Die Befürchtungen wurden zur Kenntnis genommen, jedoch seitens der Stadt Papenburg nicht geteilt. Der Eindruck, dass die Bebauung zu massiv und grenznah wäre, wird zurückgewiesen. Zielsetzung der Bebauung ist die Errichtung von zwei Reihenhäusern mit jeweils drei Wohneinheiten, es handelt sich um keinen klassischen Mehrfamilienhausbau. Ob und inwieweit daraus ein Präzedenzfall abgeleitet werden kann, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Es wird mit der Baugrenze ein Abstand von 10 m zur nördlichen Grundstücksgrenze eingehalten, zudem passen sich die geplanten Gebäudekörper in Form der überbaubaren Flächen durchaus auch in die Größe der Grundflächen der Gebäude Russellstraße 32 (rückwärtiges Gebäude) oder Nr. 30 ein.

Es besteht rechtlich kein Anspruch auf eine Nicht-Einsehbarkeit eines Grundstückes.

Bezüglich des fließenden Verkehrs wird darauf hingewiesen, dass hier eine Zufahrt für nur sechs zusätzliche Wohneinheiten geplant wird. Zufahrten von Privatgrundstücken auf die Russellstraße bestehen ansonsten auch. Daraus ist kein zukünftiger Unfallschwerpunkt ableitbar, zumal auch im Bereich der Schule i. d. R. besonders aufmerksam gefahren wird. Es wurde aber auch von den Fachbehörden keine entsprechende Stellungnahme vorgebracht.

Zusammenfassend gewichtet die Stadt Papenburg den öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum höher als die auch rechtlich hinzunehmenden Beeinträchtigungen Einzelner.

### **7.2.2 Ergebnisse der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

In diesem Verfahrensschritt ergingen abwägungsrelevante Stellungnahmen nur zum Artenschutz, zur Wasserwirtschaft und zum Brandschutz. Die Stellungnahmen sind im Rahmen der nachgeordneten Planung sowie bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Weiterhin ergingen Hinweise für die Erschließungsplanung, die im Rahmen der nachgeordneten Planung zu beachten sind.

Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägung können der Anlage 1 entnommen werden.



### 7.3      **Verfahrensvermerke**

Der Bebauungsplan Nr. 263 wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Bearbeitet:

Oldenburg, 14. August 2018

Die Begründung war Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Papenburg vom 28.03.2019.

Papenburg, den 29.03.2019

Der Bürgermeister

gez. Bechtluft

L.S.

---