



URSCHRIFT

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 3 'Strootfelde I'
der Gemeinde **Handrup**
Landkreis Emsland

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Strootfelde I' liegt zwischen der Lindenstraßen im Süden und der Straße 'Am Esch' im Westen bzw. Nordwesten. Er schließt sich unmittelbar an das vorhandene Siedlungsgebiet beiderseits der Lindenstraße an.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

im Westen	durch die Gemeindestraße 'Am Esch',
im Norden	durch die gemeindliche Wegeparzelle 15,
im Osten	durch die Westgrenzen der Flurstücke 16 und 21,
im Süden	durch eine neu zu bildende Grenze durch das Flurstück 22/8, rd 40 m nördlich der Lindenstraße und durch die Nordgrenzen der Flurstücke 22/7, 22/6, 22/5, 22/4, 22/3, 22/2 der Flur 27 Gemarkung und Gemeinde Handrup.

Die Geltungsbereichsgrenze ist daher eindeutig durch vorhandene Parzellengrenzen festgelegt, bis auf den Teilbereich im Flurstück 22/8.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das im Geltungsbereich erfaßte Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB gewährleistet.

3. Beschreibung des Zustandes

Der gesamte Geltungsbereich ist mit Wald in unterschiedlicher Dichte bestockt.

Im Randbereich zur Straße 'Am Esch' stehen im südlichen Teil vorwiegend Eichen, die im Norden durchsetzt werden von Lärchen und Kiefern sowie vereinzelt Birken.

Der äußerste westliche Randbereich ist vorwiegend mit Eichengebüsch bewachsen, das gelegentlich auf Stock gesetzt wurde.

Im Inneren des Geländes ist eine wechselnde Bepflanzung zwischen Eichen und Kiefern vorhanden, die in sehr unterschiedlicher Dichte stehen und teilweise unterwachsen sind mit Felsenbirne (Amelanchier), flächenweise auch mit Brombeeren.

Durchzogen wird das Gebiet von der Lindenstraße nach Norden mit einer Wallhecke. Auch der östliche Rand wird bis zur Nordgrenze des Flurstücks 21 durch eine Wallhecke begrenzt, die im Inneren an den anderen Wall anschließt.

Während das Gesamtgelände nur geringe Höhenunterschiede aufweist, sind im Inneren zwei Absenkungen vorhanden, die wahrscheinlich in der Vergangenheit Sandabgrabungen unterworfen waren, da aus der Böschungsneigung und dem Verlauf zu entnehmen ist, daß es sich hier nicht um natürliche Sanddünentäler handelt. Die Talsohle dieser Abgrabung liegt im Norden ca. 80 cm, im Südwesten ca. 1,30 m unter Oberkante Straße 'Am Esch'. Eine kleinere rundliche Vertiefung im südlichen Teilbereich liegt zwischen 50 und 70 cm tiefer als das übrige Gelände.

4. Planungserfordernis

Das Wohnbaugebiet der Gemeinde Handrup ist annähernd bebaut. Die freien Grundstücke sind vergeben und werden in den nächsten Jahren bebaut werden.

Die Gemeinde Handrup ist daher bemüht für ihre ortsansässige Bevölkerung Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen und diese in unmittelbarem baulichen Zusammenhang mit den bereits erschlossenen Wohnbaugebieten zu erstellen, um eine Zersiedlung zu vermeiden.

Die Lage in diesem Teilbereich der Gemeinde wurde bewußt gewählt, da hier landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden sind. Außerdem werden die westlich gelegenen Eschböden geschont.

In der Gemeinde Handrup sind in den letzten Jahren in der Regel pro Jahr drei bis vier Grundstücke bebaut worden. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes weist 17 Grundstücke aus, so daß der Bedarf für ca. 5 Jahre gedeckt werden kann.

5. Planungsabsichten

Der Rat der Gemeinde Handrup beabsichtigt mit der Ausweisung dieses Bebauungsplanes das Wohnbaugebiet beiderseits der Lindenstraße zu ergänzen und im Nordwesten zu arrondieren. Die Grenze im Westen, die durch die Straße 'Am Esch' gebildet wird, stellt sowohl eine topographische Grenze zwischen dem flachen Bereich im Osten und dem welligen Eschbereich im Westen, wie auch eine Nutzungsgrenze dar. Die Gemeinde wird daher diese Nutzungsgrenze nach Westen nicht überschreiten, um die Eschböden der landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu entziehen.

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes nehmen Rücksicht auf die vorhandene topographische Struktur unter Beachtung des vorhandenen Bewuchses, soweit das möglich ist. So soll im Norden und Westen der Randbereich des Waldes erhalten werden. Der geplante Fußweg wird hinter dem geschlossenen Rand teilweise in der Senke geführt. Die vorhandenen Senken werden durch die Erschließungsstraße nicht durchschnitten. Die inneren Wallhecken bleiben, bis auf wenige Durchbrüche, erhalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes im einzelnen.

Das Baugebiet wird als 'Allgemeines Wohngebiet' im Sinne des § 4 der BauNVO ohne weitere Einschränkungen festgesetzt. Ein allgemeines Wohngebiet wurde deswegen ausgewiesen, weil dieses den Wünschen zukünftiger Bauherren am nächsten kommt, die vorhandene Bebauungs- und Siedlungsstruktur des Baugebietes beiderseits der Lindenstraße aufnimmt und Möglichkeiten der inneren Gestaltung offen läßt, die in einem reinen Wohngebiet oder auch Kleinsiedlungsgebiet nicht möglich wären. Es soll daher eine größere Variationsbreite und Gestaltungsvielfalt ermöglicht werden.

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen abgegrenzt, die ebenfalls die Möglichkeit bieten Vor- und Rücksprünge vorzunehmen und so eine lockere Bebauung in das Waldgebiet einzufügen. Es wird daher den Bauherren die Möglichkeit gelassen, soviel Baumbestand, wie wünschenswert, auf dem Grundstück zu erhalten.

Als Maß der baulichen Nutzung wird bei einer bis zu Zweigeschossigkeit eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 im Plan aufgenommen. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 stellt den Höchstwert des § 17 der BauNVO dar, während die Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 einen mittleren Wert bedeutet.

Damit soll der Charakter der vorhandenen Besiedlung auch in diesem Gebiet fortgesetzt werden, das heißt es können auch bei einigen kleineren Grundstücken relativ gute Ausnutzungen erfolgen. Dabei nimmt der verringerte Wert der Geschoßflächenzahl Rücksicht darauf, daß vorwiegend bauliche Anlagen erstellt werden, bei denen das zweite

Vollgeschoß ein Dachgeschoß ist.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen werden einheitlich im gesamten Gebiet festgesetzt, auch wenn die Grundstücke unterschiedliche Größen haben und die überbaubaren Bereiche unterschiedliche Tiefen.

Da die Grund- und Geschoßflächenzahlen das Maß der Maximalbebauung bestimmen, muß eine volle Ausnutzung nicht in jedem Falle gewährleistet sein.

Die im Plan aufgenommene offene Bauweise entspricht der Siedlungsform des Emslandes, d.h. es werden im Sinne der §§ 7 ff. der Niedersächsischen Bauordnung Grenzabstände eingehalten. Die einschränkende Festsetzung des Einzelhauses soll den besonderen Charakter dieses Siedlungsgebietes unterstützen, d.h. es sollen auf jedem Grundstück die erforderlichen Abstände eingehalten werden, um damit ausreichend private Grünflächen erhalten oder anlegen zu können.

Da die überbaubaren Bereiche durch die Gliederung im Bebauungsplan kleinere Einheiten darstellen, ist auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen verzichtet worden. In der Regel wird aber eine Stellung parallel zu den erschließenden Verkehrsflächen oder senkrecht dazu gewählt werden. Dieses ist in dem Bebauungsvorschlag entsprechend dargestellt.

Die Höhenlage der Gebäude wird mit maximal 0,80 m der O.K. fertiger Erdgeschoßdecke über O.K. fertiger Straße durch textliche Festsetzungen begrenzt.

Dadurch soll ein Höhenrahmen gesetzt werden, der verhindert, daß Gebäude zu hoch über dem Gelände stehen.

Die Verkehrsflächen des Bebauungsplanes nehmen, wie bereits erläutert, in ihrem Verlauf Rücksicht auf die topographische Situation und den Verlauf der vorhandenen Wallhecken.

Bereits im südlich angrenzenden Bebauungsplan wurde die Parzelle 22/5 als Verkehrsfläche ausgewiesen. Sie hat eine Breite von 9,00 m. Da diese Breite für die Erschließung des nördlich angrenzenden Teilbereiches zu groß ist, wird zunächst die Verkehrsfläche nach Norden in der vollen Breite fortgeführt, aber aufgeteilt in 6,00 m Mischverkehrsfläche und 3,00 m Parkstreifen. Unter Abknickung verringert sich der Querschnitt auf 6,00 m, der in dieser Breite nach Norden und Osten fortgeführt wird. Da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Teilabschnitt im Gesamtsiedlungskonzept der Gemeinde Handrup darstellt, wurde im Bebauungsplan eine Fortführung nach Osten bereits eingeplant. Zunächst aber ist die Möglichkeit vorgesehen in einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 18,00 m zu enden, so daß Müllfahrzeuge und andere LKW, die der Ver- und Entsorgung dienen, hier wenden können. Bei einer späteren Fortführung kann die Fläche des Wendehammers durch auflockernde Bepflanzung entsprechend gegliedert werden.

Im Teilbereich der Erschließungsstraße, die östlich der mittleren Wallhecke verläuft, ist ebenfalls eine Parkbucht eingeplant. Die beiden vorgesehenen Parknischen reichen aus den öffentlichen Anteil des ruhenden Verkehrs abzusichern,

da sie Platz für ca. 6 PKWs bieten, d.h. auf je 3 Wohneinheiten einen öffentlichen Stellplatz. Die privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen mit dem Bauantrag entsprechend nachzuweisen.

Die Verkehrsfläche wird nicht weiter unterteilt. Vorgesehen ist aber eine gemischte Verkehrsfläche, wobei vorgeschlagen wird die Oberflächenentwässerung als Rinne in einer Teilung $1/3 - 2/3$ zu führen, so daß optisch ein Teilbereich von ca. 1,50 m abgetrennt wird. Die Gesamtbreite ist ausreichend für die vorgesehene Anzahl von Wohneinheiten. Sie bietet die Möglichkeit zum Begegnungsverkehr, auch von zwei LKWs. Andererseits wird aber durch die gliedernde Gestaltung optisch eine Fahrbahn und ein Fußweg geschaffen.

Die Wohnstraße hat nach Westen, Norden, Osten und Süden Fuß- und Radwegverbindungen, so daß ein Durchqueren des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer in allen Himmelsrichtungen gegeben ist, der Fahrverkehr aber sich auf das Baugebiet allein beschränkt.

Parallel zur Straße 'Am Esch' wird ein Fuß- und Radweg geführt, der den Eichenrand berücksichtigt. Er soll langfristig von der Gemeinde Handrup nach Norden weitergeführt werden und sich in ein Radwegesystem einbinden.

6. Grünflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zur Zeit - wie bereits erläutert - mit Wald bestanden. Die Ausweisungen nehmen, soweit wie möglich, Rücksicht auf diesen Bestand. Sie lassen im Westen einen Streifen in 10,00 m Breite zwischen der Straße 'Am Esch' und dem Radweg unangetastet stehen, darüber hinaus einen 3,00 m breiten Streifen östlich des Radweges. Beide Flächen wurden als Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB im Plan aufgenommen, wobei der 10,00 m breite nach Westen gelegene Streifen öffentliche Grünfläche wird, der innere 3,00 m Streifen private Grünfläche.

Als weitere öffentliche Grünfläche sieht der Plan im Norden den 15,00 m breiten Streifen vor, sowie die vorhandene Wallhecke westlich der Erschließungsstraße mit einem einmündenden Dreieck am Radweg. Die übrigen Streifen sind Privatflächen, sie werden den Grundstücken zugemessen unter der Verpflichtung, diese Streifen zu erhalten.

Lediglich im Südwesten ist der westlich gelegene 3,00 m breite Grünstreifen parallel zum Radweg noch anzulegen. Eine Bepflanzung ist hier nicht vorhanden, da dieser Teilbereich ursprünglich landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Wirtschaftsweg zu der landwirtschaftlichen Nutzfläche war.

Bei der Bepflanzung sollte darauf geachtet werden, daß sie im Charakter an die vorhandene anknüpft, wie sie in Pkt.3 beschrieben ist.

Es würde begrüßt, wenn auf den Grundstücken soviel Bäume wie möglich erhalten bleiben, um den Charakter des Waldgebietes zu betonen.

Als kleinere öffentliche Grünflächen sind Teilbereiche in der Verkehrsfläche ausgewiesen, die den Parkraum zur übrigen Verkehrsfläche gliedern und bepflanzt werden sollen mit Eichen (*Quercus robur*).

Insgesamt werden 0,36 ha als öffentliche Grünfläche und 0,14 ha als private Grünfläche ausgewiesen. Damit verbleibt 0,50 ha von der Gesamtfläche als Grünfläche erhalten. Dabei sind nicht die privaten Freiflächen auf den Grundstücken berücksichtigt, d.h. gut 1/5 der Gesamtfläche ist als Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

7. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird von der Gemeindestraße 'Lindenstraße' im Süden erschlossen. Von ihr zweigt nach Norden die innere Wohnerschließungsstraße ab. Die im Westen gelegene Straße 'Am Esch' hat im Süden Anschluß an die Landesstraße 60, die im Osten wiederum Anschluß an die Bundesstraße 402 hat.

Damit ist die Verknüpfung an das innere und äußere Verkehrsnetz gegeben.

Darüber hinaus stellen Fuß- und Radwege in alle vier Himmelsrichtungen geplante Verbindungen dar. Die gesamte Verkehrsfläche innerhalb des Gebietes hat eine Größe von 0,3 ha und beträgt 13,45 % der Gesamtfläche.

8. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Das Gebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungsleitungen im Gemeindegebiet Handrup angeschlossen.

a) Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird vom Wasserbeschaffungsverband 'Kreis Lingen' vorgenommen. Die Leitungen sind bereits in der Lindenstraße vorhanden. Ein Anschluß dieses Gebietes ist möglich und vorgesehen.

b) Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge der Straßenentwässerung durchgeführt. Aufgrund des großen Anteils festgesetzter Grünflächen und der erheblichen Anteile privater Gartenflächen ist davon auszugehen, daß der wesentliche Teil des Niederschlages auf den Flächen versickert. Hinzu kommt, daß es sich hier um einen relativ leichten, sandigen Boden handelt, der entsprechend wasserdurchlässig ist.

Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes sind zu beachten.

c) Schmutzwasserkanalisation

Das Gebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Lengerich angeschlossen.

Die Kapazitäten der zentralen Anlagen sind für diesen Anschluß ausreichend.

9. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Sämtliche Gebäude werden an die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Emsland satzungsgemäß angeschlossen.

10. Kosten der Erschließung

Nach überschläglicher Berechnung betragen die Erschließungskosten für dieses Gebiet

einschließlich Oberflächenentwässerung und Beleuchtung

2.000 m ² Erschließungsstraße x 75,-- DM =	150.000,-- DM	
davon zu Lasten der Gemeinde 10 %		15.000,-- DM
1.000 m ² Fuß- und Radwege x 40,-- DM =	40.000,-- DM	
davon zu Lasten der Gemeinde 10 %		4.000,-- DM
Oberflächenentwässerung		
ca. 250 lfdm. x 220,-- DM =	55.000,-- DM	
davon zu Lasten der Gemeinde 10 %		5.500,-- DM
Schmutzwasserkanalisation		
ca. 220 lfdm. x 280,-- DM =	61.600,-- DM	
Haushalt der Samtgemeinde Lengerich		
Trinkwasserversorgung		
ca. 220 lfdm. x 80,-- DM =	17.600,-- DM	
Wasserbeschaffungsverband 'Kreis Lingen'		

Der Gemeinde Handrup voraussichtlich entstehende Gesamtkosten der Erschließung

24.500,-- DM

Zur Verwirklichung sind vorgesehen

im Haushaltsjahr 1989	DM
im Haushaltsjahr 1990	DM

11. Statistische Werte

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches		2,35 ha	=	100	%
öffentliche Verkehrsfläche	0,26 ha		=	11,1	%
öffentliche Grünfläche	0,36 ha		=	15,3	%
private Grünfläche	0,14 ha		=	6,0	%
	<u>0,76 ha</u>				
verbleibendes Nettobauland		1,59 ha	=	67,6	%
ausgewiesen als WA-Gebiet 'Allgemeines Wohngebiet' zweigeschossig					

Gebiet Geschoß	Fläche m²	GRZ	max.überb. Fläche m²	GFZ	max.Geschoß- fläche m²	erforderl. KSpPl.-Fl.
WA II	15.900	0,4	6.360	0,6	9.540	191

Auf dem südliche angrenzenden Flurstück 22/8 ist ein 2.400 m² großer Spielplatz vorhanden, der für das gesamte Siedlungsgebiet beiderseits der Lindenstraße ausreicht.

Siedlungsdichte: 17 Häuser
17 Grundstücke

zu erwartende Besiedlung: 60 EW

Bruttodichte 26 EW / ha
Nettodichte 38 EW / ha

12. Abwägung

a) Landwirtschaft

Das Baugebiet liegt in einem landwirtschaftlich strukturiertem Raum. Es sind daher aus der normalen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen, insbesondere der Eschflächen im Westen, Geräusch und Geruchsimmissionen zu erwarten. Sie sind allerdings als orts- und gegendspezifisch anzusehen. Durch die vorhandene Abschirmung nach Westen ist nicht nur ein Sicht- und Windschutz sondern auch ein Geräusch- und Geruchsschutz in einem gewissen Maße gegeben, so daß die Störungen nicht über das in einem landwirtschaftlichen Siedlungsraum übliche hinaus gehen.

Landwirtschaftliche Intensivbetriebe mit Tierhaltung sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die im Süden anschließende Bebauung besteht ausschließlich aus Wohngebäuden. Nördlich des Gebietes liegt ein Wohngebäude. Weitere bauliche Anlagen sind in einem Umkreis von 300 m nicht vorhanden.

b) Forstwirtschaft

Das Gebiet ist zur Zeit mit Wald, d.h. mit Kiefern und Eichen, sowie einigen Birken und Lärchen bestanden. Es hat eine Gesamtgröße von 2,35 ha, davon werden 0,50 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erhalten, d.h. 1,73 ha Wald sind von der Gemeinde Handrup als Ersatzaufforstungen vorzusehen. Die Gemeinde Handrup hat bereits Ersatzaufforstungen in Teilbereichen vorgenommen, da im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich eine Inanspruchnahme dieser Fläche vorgesehen war. So hat sie die alte Müllkippe in einer Größenordnung von ca. 3/4 ha aufgeforstet. Diese Fläche war früher bereits einmal Wald, so daß eine Anrechnung nicht in vollem Umfange erfolgen kann.

Der Rat der Gemeinde Handrup hat beschlossen Ersatzaufforstungen in ausreichender Größe auszuweisen. Diese Flächen sollen auf dem Gelände des Landwirts Deters mit standortgerechten heimischen Gehölzen aufgeforstet werden. Der Bereich gehört zu dem gleichen Naturraum wie das Plangebiet. Dabei wird sie, unter Beratung des Forstamtes der Landbauaußenstelle Meppen, Bäume anpflanzen, die dem Charakter des Gebietes entsprechen.

Die zu erhaltenden Waldflächen sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt im Norden und Westen bis zu 30 m Breite.

c) Lärmimmissionen von übergeordneten Straßen sind aufgrund der großen Entfernung und der Abschirmung des Gebietes nicht zu erwarten. Die Bundesstraße 402 ist vom Ortsrand ca. 600 m, die Landesstraße 60 vom Südrand ca. 200 m entfernt. Darüber hinaus liegt das vorhandene Wohngebiet noch zwischen dem Plangebiet und der L 60.

d) Brandschutz

Bei der Verwirklichung der Bauleitplanung ist das 'Merkblatt - Feuerwehrzufahrten - Löschwasserversorgung' zu beachten.

13. Hinweis

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmal-schutzbehörde der Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Zutagetretende archäologische Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes).

Bearbeitet:
Planungsbüro Hütker
4500 Osnabrück

[Handwritten Signature]
.....
- Hütker -

Gemeinde Handrup, den 02.05.89

[Handwritten Signature]
.....
stellv. Bürgermeister -



[Handwritten Signature]
.....
Gemeindedirektor -

Die Begründung hat dem Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 3 'Strootfelde I' vom 22.11.88 gemäß § 10 BauGB zugrunde gelegen.

Gemeinde Handrup, den 02.05.89

[Handwritten Signature]
.....
- Gemeindedirektor -



Hat vorgelegen
Meppen, den 03. Aug. 1989
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR
Im Auftrage:

[Handwritten Signature]

