

Gemeinde Handrup
Landkreis Emsland

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 5 'Strootfelde II'

(mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung)

Inhalt:	Seite
1. Lage und Abgrenzung des Gebietes	4
2. Bestehende Rechtsverhältnisse	4
3. Anlaß und Ziel der Planung	4
4. Einfügung in die Raumordnung und die Bauleitplanung	5
5. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes	6
5.1 Heutige Nutzungen im Plangebiet	6
5.2 Angrenzende Nutzungen	7
6. Bauliche und sonstige Nutzung	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Bauweise und Baugrenzen	8
6.4 Gestalterische Festsetzungen nach § 56 NBauO in Verbindung mit § 98 NBauO und § 9 (4) BauGB	9
7. Berücksichtigung von Natur und Landschaft	10
7.1 Planerische Vorgaben	10
7.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	10
7.1.2 Aussagen der Waldfunktionenkarte	10
7.2 Naturraum	10
7.3 Böden	11
7.4 Potentiell natürliche Vegetation	12
7.5 Beschreibung des Plangebietes	12
7.6 Beschreibung der angrenzenden Flächen	13
7.7 Bewertung des gegenwärtigen Zustandes	15
7.8 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	15
7.9 Zulässigkeit des Eingriffs	16
7.10 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei der Verwirklichung der vorliegenden Planung	17
7.11 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei der Verwirklichung der vorliegenden Planung	18
7.12 Maßnahmen als Ersatz für die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	19
7.13 Abwägung	19
7.13.1 Bestandsbewertung	20
7.13.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe	22
7.13.3 Bilanzierung und Darstellung der Kompensierbarkeit der Eingriffe und Maßnahmen	24
7.14 Abwägung und Schlußbetrachtung	25

8.	Erschließung und Ver- und Entsorgung	26
8.1	Verkehrsmäßige Erschließung	26
8.2	Ruhender Verkehr	26
8.3	Verkehrssicherheit	26
8.4	Wasserwirtschaftliche Erschließung	27
8.5	Beseitigung der festen Abfallstoffe	28
8.6	Energieversorgung	28
8.7	Immissionsschutz	28
8.8	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs	30
8.9	Kinderspielplatz	30
9.	Planverwirklichung und Kosten	31
10.	Planungsstatistik	31
11.	Beteiligung der Bürger	32
12.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	33
13.	Verfahrensvermerk	34

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 'Strootfelde II' grenzt im Süden an die 'Lindenstraße' und im Westen an das Bebauungsgebiet Nr. 3 'Strootfelde I'.

Die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das vorliegende Plangebiet wird erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt. Einen Gemeindeentwicklungsplan oder eine andere informelle Planung gibt es für die Gemeinde Handrup nicht. Derartige rechtskräftige Planungen sind somit nicht zu beachten.

3. Anlaß und Ziel der Planung

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Wohnbaugebiete der Gemeinde Handrup sind annähernd bebaut. Die Gemeinde ist deshalb bemüht, für ihre ortsansässige Bevölkerung Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

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.

Generelles Planungsziel der Gemeinde ist es, mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 'Strootfelde II' die bauleitplanerische Voraussetzung für eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung der Gemeinde als Standort für die Wohnbebauung zu schaffen. Daneben werden mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Zielsetzungen verbunden :

- Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft durch Erweiterung vorhandener Siedlungsgebiete.
- Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.
- dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung, der aus der starken Nachfrage nach Baugrundstücken deutlich wird, zu entsprechen.
- städtebaulich sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Wohnsiedlung beiderseits der 'Lindenstraße'.
- Sicherung einer angemessenen Wohnqualität entsprechend den Wohnverhältnissen der Bevölkerung.
- Berücksichtigung der natürlichen Belange und der Belange des Landschaftsbildes.
- Aufstellung eines Bebauungsplanes, der den Anforderungen des § 30 BauGB entspricht.

4. Einfügung in die Raumordnung und Bauleitplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 'Strootfelde II' zum größten Teil als Siedlungsfläche dargestellt. Der nordöstliche Teil ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft dargestellt. Die generalisierte Darstellung landwirtschaftlicher Flächen ist allerdings nicht als verbindliche Begrenzung zukünftiger Bauflächen zu verstehen. Diese Fläche befindet sich bereits im Besitz der Gemeinde und ist für die landwirtschaftliche Nutzung entbehrlich. Ansonsten hätten die betroffenen Landwirte die Flächen nicht an die Gemeinde verkauft.

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich ist das Bebauungsplangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan umfaßt im Osten einen Teilbereich von ca. 1,0 ha Größe, dessen westliche Hälfte für die Wohnnutzung und dessen östliche Hälfte für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind. Im genehmigten Flächennutzungsplan ist dieser Teilbereich als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt.

Es ist fraglich, ob die beabsichtigte Planung dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entspricht. Rücksprachen mit dem Landkreis Emsland und der Bezirksregierung Weser-Ems zeigten, daß hieran erhebliche Zweifel bestehen. Vom Grundsatz her wäre deswegen eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Weil mit dem vorliegenden Bebauungsplan 'einem dringenden Wohnbedarf' Rechnung getragen werden soll, kann das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. vom 28. April 1993 angewandt werden.

Gem. § 1 (2) BauGB-MaßnahmenG kann ein Bebauungsplan, der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung dienen soll, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Voraussetzung hierfür ist, daß die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Weil nach Überzeugung des Gemeinderates die geordnete städtebauliche Entwicklung Handrups gewährleistet ist, soll im weiteren Planungsverfahren das BauGB-MaßnahmenG angewandt werden. Hierfür ist § 2 BauGB-MaßnahmenG maßgebend.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

5.1 Heutige Nutzungen im Plangebiet: Das Plangebiet wird heute zum größten Teil landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im östlichen Teil des Bebauungsgebietes befindet sich ein Gehölzstreifen der Größe von ca. 28 x 122 m, im nordwestlichen Teil eine Gehölzfläche der Größe von ca. 65 x 30 m.

5.2 Angrenzende Nutzungen: Östlich und nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich Ackerland. Entlang der südlichen Abgrenzung des Planungsgebietes verläuft die 'Lindenstraße', dahinter folgt Wohnbebauung. Westlich des Planungsgebietes befindet sich die Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 3 'Strootfelde I'.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung: Aufgrund des Bedarfs und der konkreten Nachfrage nach Grundstücken mit guter Wohnqualität in Handrup wird die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gewählt, weil ein solches Gebiet nach § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. Ein allgemeines Wohngebiet ermöglicht zudem eine größere Gestaltungsvielfalt, als z.B. ein reines Wohngebiet (WR).

6.2 Maß der baulichen Nutzung: Um die im westlichen Anschluß an das Plangebiet vorhandene Einfamilienhausstruktur des Bebauungsplanes Nr. 3 'Strootfelde I' homogen weiterzuentwickeln, und aufgrund der konkreten Nachfrage nach freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhäusern wird eine derartige Bebauung für das vorliegende Baugebiet vorgesehen. Es wird die Höchstgrenze von einem Vollgeschoß festgesetzt.

Es ist ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoß zulässig, wenn es sich dabei um das oberste Geschoß unter einer geneigten Dachfläche handelt und die festgesetzte GRZ und GFZ nicht überschritten wird. Dies dient der Schaffung zusätzlicher Wohnfläche, aufgrund des dringenden Wohnbedarfs, ohne das angestrebte städtebauliche Bild durch typische, zweigeschossige Bebauung zu gefährden.

Als zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird der Höchstwert gemäß § 17 (1) BauNVO von 0,4 festgesetzt. Der Höchstwert wird entsprechend dem Trend zur Verdichtung und dem gestiegenen Wohnstandard gewählt.

Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) wird bei der vorgesehenen, eingeschossigen Bauweise auf 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte GFZ wird für die vorgesehene, eingeschossige Bauweise als ausreichend angesehen.

Im südwestlichen Teil, bis etwa zur Nordgrenze des angrenzenden Kinderspielfeldes, sollen unter Umständen Mietwohnungen entstehen. In diesem Bereich ist daher eine höhere Geschoßflächenzahl erforderlich, so daß hier bei einer GRZ von 0,4 eine GFZ von 0,6 festgesetzt wird.

In dem Bereich des Bebauungsplangebietes, in dem eine GFZ von 0,4 festgesetzt ist, wird durch textliche Festsetzungen eine Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient dazu, insbesondere das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen. Der Ausschluß des § 19 (4) BauNVO begründet andererseits den Höchstwert von 0,4 bei der Festsetzung der GRZ.

6.3 Bauweisen und Baugrenzen: Es wird die offene Bauweise festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten, die sich der vorhandenen Bebauung in der ländlich strukturierten Gemeinde Handrup anpaßt.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits werden die von den Baugrenzen umschlossenen, überbaubaren Bereiche so bemessen, daß den Bauinteressenten eine große Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück verbleibt.

Auch wenn die überbaubaren Bereiche auf den Grundstücken so bemessen sind, daß eine große Gestaltungsfreiheit gegeben ist, kann in Einzelfällen eine Überschreitung von Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus erforderlich werden, um z.B. das für die individuellen Bedürfnisse einzelner Bauinteressenten erforderliche Raumprogramm besser unterzubringen, oder durch Freihaltung bestimmter Grundstücksflächen, unter Berücksichtigung besonderer Grundstückssituationen, den Wohnwert zu steigern. Aus diesem Grund wird textlich festgesetzt, daß das Überschreiten der Baugrenzen um nicht mehr als 2 m, jedoch nicht mehr als 10 % der Grundstücksfläche des Gebäudes, als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden kann.

6.4 Gestalterische Festsetzungen nach § 56 NBauO in Verbindung mit § 98 NBauO und § 9 (4) BauGB: Um das ortstypische, städtebauliche Bild, das durch die vorhandenen Wohngebäude im angrenzenden Wohngebiet gegeben ist, nicht zu stören, werden gestalterische Festsetzungen getroffen.

Die Dachform als ein wesentliches Gestaltungselement der dorftypischen Bauformen soll auf die vorhandenen Strukturen, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach eingegrenzt werden. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 36 qm dürfen gemäß § 85 NBauO ausnahmsweise auch mit Flachdach errichtet werden, da sie den Hauptgebäuden untergeordnet sind und daher für das städtebauliche Bild nicht von entscheidender Bedeutung sind.

Die Außenwandflächen, ebenfalls ein wichtiges Gestaltungselement, sollen, wie im angrenzenden Baugebiet in Verblendmauerwerk ausgeführt werden.

Um sich der vorhandenen Bebauung in der angrenzenden Wohnsiedlung anzupassen und Fehlentwicklungen vorzubeugen, ist es erforderlich, die Dachneigung der Hauptdächer festzusetzen. Es ist entsprechend der angrenzenden Bebauung eine Dachneigung von 35 – 45° einzuhalten. Von dieser Festsetzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gemäß § 85 NBauO Ausnahmen um $\pm 10^\circ$ zulassen..

Um das Erscheinungsbild eingeschossiger Einfamilienhäuser zu gewährleisten, ist es außerdem erforderlich, die Traufhöhe auf 4,00 m zu begrenzen. Damit wird vermieden, daß durch hohe Drenpel und die dadurch entstehenden hohen Dachansätze der äußerliche Charakter von zweigeschossigen Gebäuden entstehen kann.

'Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der gegebenenfalls überstehenden Dachhaut) und/oder Traufrinne befinden.'

(OVG Münster; U. v. 28.08.1975 – XIA 1081/74 –, BRS 29 Nr. 103; usw.) aus Fickert/Fieseler BauNVO, 7. Auflage, § 16 Rn 31)

Die festgesetzte First- und Traufhöhe bezieht sich auf die Straßenmitte der Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Gebäude.

7. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

7.1 Planerische Vorgaben:

7.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung: Gemäß dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsens vom Juni 1982 und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland vom Juli 1990 werden die bauleitplanerischen Festsetzungen entsprechend abgestimmt.

Laut RROP befindet sich lediglich im Nordosten ein Teil des Planungsgebietes im Randbereich eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft. Somit sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser Zweckbestimmung zu vereinbaren bzw. so abzustimmen, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird.

Jedoch kann aufgrund des nicht parzellenscharfen Maßstabes eine Beeinträchtigung dieser Zweckbestimmung ausgeschlossen werden.

7.1.2 Aussagen der Waldfunktionenkarte: Die 'Waldfunktionenkarte Niedersachsen', L 3510 Freren (M 1 : 50.000), weist die innerhalb des Planungsgebietes und der bebauten Ortslage liegenden Wälder als Wald mit Schutzfunktion für Klima aus.

7.2 Naturraum: Das Planungsgebiet gehört naturräumlich zum 'Lingener Land', (Nr. 586 der naturräumlichen Einheit auf Blatt 70/71, Cloppenburg/

Lingen) und liegt in der Untereinheit 'Wettruper Geestinsel' (Nr. 586.16). Dieses zwischen zwei Vorsprüngen der Bippener und Bakumer Berge gelegene Talsandgebiet ist von mehreren Geestinseln durchsetzt. Auf den sandigen, meist stärker podsolierten Böden der Geestinseln liegen die Äcker oft auf alten Eschen, nahe der bevorzugten Siedlungslage.

Die umgebenden Talsandflächen dagegen, deren meist stark podsolierte Böden unter Grundwassereinfluß stehen, werden von Nadelforsten, Heideflächen und jüngeren Siedlungen, sich gruppierende Äcker und eingestreutem Grünland eingenommen. Einzelne schmale, das Gebiet durchziehende kleine Niederungen enthalten Flachmoore mit etwas ertragreicherem Grünland als auf den feuchten Heideböden.

7.3 Böden: Im Planungsgebiet herrschen laut 'Bodenkundlicher Standortkarte, 1977', trockene, in tieferen Lagen grundwasserbeeinflusste, nährstoffarme Sandböden vor.

Als Bodentypen sind Podsole und Podsol-Braunerden, in tieferen Lagen Gley-Podsole anzusprechen.

(Quelle: Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M 1 : 200.000, Blatt Osnabrück, Ausgabe 1977)

Um Auskunft über die Eignung des Bodens für eine Dachflächenwasserversickerung zu erhalten, wurden zwei Bohrungen mit einem Pürckhauer-Erdbohrstock durchgeführt (siehe Anlage 1). Dabei wurde die Bodenart durch eine Fingerprobe ermittelt. Die vorgefundenen Bodenarten sind für eine Versickerung des Dachflächenwassers geeignet.

Anhand des Schichtaufbaus eines Bodens wird der Bodentyp ermittelt, so daß eine Aussage über die kulturhistorische Bedeutung des Bodens gemacht werden kann.

Der vorliegende Bodentyp ist eine Podsol-Braunerde, die keine kulturhistorische Bedeutung hat.

7.4 Potentiell natürliche Vegetation (PNV): Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich des Buchen–Traubeneichenwald–Gebietes der Lehm– und Flotsandböden zu dem Stieleichen–Birkenwald–Gebiet der geringen Quarzsandböden.

(Quelle: Karte der potentiell natürlichen Pflanzendecke in Niedersachsen, M 1 : 500.000, Ausgabe 1978)

Der Buchen–Traubeneichenwald setzt sich aus folgenden Gehölzen zusammen:

Baumschicht:

Buche	(Fagus sylvatica)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Sandbirke	(Betula pendula)

Strauchschicht:

Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Brombeere	(Rubus fruticosus)

Im Stieleichen–Birkenwald kommen vorwiegend die Baumarten Stieleiche und Sandbirke vor.

(Quelle: F. Runge; Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas, 1986)

7.5 Beschreibung des Planungsgebietes: Das Planungsgebiet liegt östlich der Ortslage von Handrup, nördlich der L 60 (Lengericher Straße) und des Klosters Handrup. Es schließt sich östlich an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 'Strootfelde I' an. Die dargestellten Flächen werden landwirtschaftlich als Acker und als Wald genutzt.

Das Waldstück an der nördlichen Gebietsgrenze stellt sich als aufgelichteter (aufgeastet) Fichtenbestand, vereinzelt mit Kiefern (*Pinus sylvestris*) dar.

Im Unterwuchs, meist randlich, kommen Holunder (*Sambucus nigra*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*) und der Rankende Lerchensporn (*Corydalis claviculata*) vor.

Der unbefestigte Wegekörper in diesem Bereich weist Gemeine Quecke (*Agropyron repens*) in unterschiedlichen Bedeckungsgraden und vereinzelt auch Ackerspergel (*Spergula arvensis*) auf.

Ein Teilbereich am östlichen Rand des Planungsgebietes wird aus einem Waldstreifen mit Kiefern, Stieleichen und Sandbirken gebildet.

Am südlichen Ackerrand kommen vor:

Gewöhnlicher Reiher Schnabel	(<i>Erodium cicutarium</i>)
Gemeiner Beifuß	(<i>Artemisia vulgaris</i>)
Acker-Stiefmütterchen	(<i>Viola arvensis</i>)
Echte Kamille	(<i>Matricaria chamomilla</i>)
Melde	(<i>Chenopodium album</i>)
Gemeines Leimkraut	(<i>Silene vulgaris</i>)
Kornblume	(<i>Centaurea cyanus</i>)
Kälberkropf	(<i>Cherophyllum temulum</i>)

7.6 Beschreibung der angrenzenden Flächen: Südlich des Planungsgebietes befindet sich die 'Lindenstraße', die südlich bereits Wohnbebauung aufweist.

Zwischen Plangebiet und 'Lindenstraße' befindet sich ein Graben, der im weiteren Verlauf nach Westen verrohrt ist.

Die Vegetation des Grabens weist im unteren Abschnitt Grassterndiere (*Stellaria gramina*), Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*) und Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) auf. Der obere Abschnitt der Böschung setzt sich neben vereinzelt Stieleichenaufwuchs aus den gleichen Arten, wie die des verrohrten Bereiches zusammen, die im folgenden aufgelistet werden.

So kommen hier vor:

Rainfarn	(Tanacetum vulgare)
Staudenlupine	(Lupinus polyphyllus)
Gemeine Schafgarbe	(Achillea millefolium)
Spitzwegerich	(Plantago lanceolata)
Sand-Ferkelkraut	(Hypochoris glabra)
Vogelwicke	(Vicia cracca)
Hopfenklee	(Medicago lupulina)
Kleiner Sauerampfer	(Rumex acetosella)
Rotes Straußgras	(Agrostis tenuis)
Wolliges Honiggras	(Holcus lanatus)
Weißklee	(Trifolium repens)
Ackerkratzdistel	(Cirsium arvense)
Rundblättriger Storchenschnabel	(Geranium rotundifolium)
Berg-Jasione	(Jasione montana)
Rot-Klee	(Trifolium pratense)
Wiesen-Lieschgras	(Phleum pratense)
Strahlenlose Kamille	(Matricaria matricaroides)

Wohnbebauung schließt sich ebenfalls an den westlich angrenzenden Bereich (Bebauungsplan Nr. 3) an. Ein von Gehölzen (Stieleiche, Vogelbeere, Faulbaum, Sandbirke, Traubenkirsche und Brombeeren) eingerahmter Kinderspielfeld und Großbäume (z.T. auf einem Wall) binden die Gebäude in die Landschaft ein. Im rückwertigen Waldbestand befindet sich ein Versickerungsteich, in dem das Oberflächenwasser eingeleitet wird.

Im Norden wird das Plangebiet durch einen unbefestigten Feldweg begrenzt, an den Hofbereiche (Gärten) und ein Restwald mit einer eingelagerten Grünlandfläche (Mähwiese) anschließt. Kiefern im Innenbereich und Stieleichen, Vogelbeeren, Waldgeißblatt und Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) sind hier die Hauptbestandsbildner. Der Waldrand ist teilweise als Wallhecke ausgebildet.

Eine großflächige, ungegliederte Ackerlandschaft schließt sich im Osten an das Planungsgebiet an.

7.7 Bewertung des gegenwärtigen Zustandes: Die vorhandenen Gehölze bestehen zu einem großen Teil aus Arten der PNV und stellen ein wichtiges Potential für Flora und Fauna dar. Außerdem tragen sie zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft bei und sind somit prägende Bestandteile des Landschaftsbildes.

Die Ackerflächen unterliegen einer herkömmlichen Wirtschaftsweise, bei der nur durch Pestizidanwendung und hoher Düngerezufuhr ausreichende Erträge erzielt werden. Auch die Bearbeitung des Bodens hat zur Folge, daß durch Einsatz von schweren Maschinen und Geräten der Boden verdichtet wird. Beeinträchtigungen der Bodenflora und -fauna sind daher unvermeidbar.

Als wesentliches Element der Biotopvernetzung ist der Graben mit seiner Böschung bzw. die Fläche über der Verrohrung anzusprechen. Das Nebeneinander von trockenheits- und feuchteliebenden Pflanzen ermöglicht vielen Tieren die Ansiedlung bzw. dient vielen Arten als Wanderweg.

Eher eingeschränkt ist die Möglichkeit der Wechselbeziehung zum südlich angrenzenden Bereich anzusehen. Hier ist durch den Verlauf der Lindenstraße ein Zerschneidungseffekt gegeben, der es vielen Tierarten unmöglich macht, überzuwechseln.

7.8 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft: Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ermöglicht. Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper hervorgerufen.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen durch die künftige Versiegelung.

Dadurch geht offene Vegetationsfläche verloren. Diese, den örtlichen Naturhaushalt ausmachenden Ökosysteme werden im Hinblick auf die in ihnen ablaufenden physikalischen, chemischen und biologischen Prozesse durch

menschliche Einwirkungen nachteilig beeinflusst. Dazu gehört jede Veränderung der Vegetation oder Tierwelt wegen den damit verbundenen Änderungen der funktionalen Beziehungen der vorhandenen Pflanzen- und Tierwelt zueinander.

Jede Beeinträchtigung einer wildlebenden Tier- und Pflanzenart, dazu gehört auch das Bodenleben, schädigt den Naturhaushalt.

Durch die zu erwartende Versiegelung wird desweiteren auch die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Als Maßstab für die Bemessung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dient die Intensität der heutigen Nutzung.

7.9 Zulässigkeit des Eingriffs: Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) erfüllen. Die Eingriffe stellen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, im folgenden aufgelistete Maßnahmen z. T. vermieden bzw. ausgeglichen, so daß die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in Gebieten der Fall, in denen die

Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 – 28 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) erfüllt sind.

Die Fläche der vorliegenden Planung erfüllt nicht die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 – 28 b NNatG.

Weil auch andere für den Naturschutz wertvollen Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden, die Belange der Wohnraumbeschaffung mit der dazugehörenden Erschließung ein bedeutender öffentlicher Belang ist, sind nach Überzeugung der Gemeinde die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

7.10 Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei der Verwirklichung der vorliegenden Planung: Als Vermeidung für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes setzt die Gemeinde folgende Maßnahmen fest:

- Die Flächenversiegelung durch Bebauung, Verkehrsflächen und Stellplätzen wird auf das unbedingt notwendige Maß reduziert.
- Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Ausgenommen der südwestlichen Fläche (GFZ 0,6) ist eine 50 %ige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO nicht zulässig. Dies heißt, daß sich für die verbleibenden 60 % bzw. 40 % des jeweiligen Grundstückes Frei- bzw. Gartenflächen ergeben. Diese tragen zur Kompensation des Eingriffs bei.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde weiterhin berücksichtigt, daß den Ansprüche des biologischen Bauens Rechnung getragen wird. So ist z.B. auf den Grundstücken die Umgehung von möglichen Wasseradern gewährleistet.

- Das als unbelastet geltende Dachflächenwasser soll jeweils auf dem Grundstück ober- oder unterirdisch versickert werden. Somit verbleibt das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet und wird nicht abgeführt. Dieses trägt zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate bei.

Anhand der als Anlage 1 beigefügten Bodenbohrung lassen sich die dort vorhandenen Bodenschichten ablesen.

Ausgenommen von der Versickerung sind private Initiativen zur Nutzung des Dachflächenwassers für die Brauchwasserversorgung.

- Das auf der Straßenverkehrsfläche und den Grundstückszuwegungen anfallende Oberflächenwasser wird dem nahen Regenauffangbecken zugeführt. Bei Starkregen wird der Abfluß des Wassers gewährleistet und das Auffangbecken wird die spätere Versickerung gewährleisten. Dies trägt zur Erhaltung des Grundwasserstandes bei, da das anfallende Niederschlagswasser vor Ort dem Grundwasser zugeführt wird.

7.11 Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei der Verwirklichung der vorliegenden Planung: Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes setzt die Gemeinde folgende Maßnahmen fest:

- Die Waldflächen werden um 0,08 ha vergrößert. Hier werden Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation gepflanzt, die zu einer Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Vergrößerung der Waldflächen wird auf der Ackerfläche vorgenommen. Die Pflanzung wird als Ausgleich für die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei der Bilanzierung angesetzt.
- Die Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern im nordöstlichen Bereich werden als 5 m breite Gehölzstreifen mit potentiell natürlichen und dorftypischen Laubbäumen und Sträuchern ausgeführt. Diese dienen zur Einbindung der späteren Bebauung in die freie Landschaft und als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt, da sie der Flora und Fauna geeignete Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

7.12 Maßnahmen als Ersatz für die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft: Als Ersatz für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes setzt die Gemeinde folgende Maßnahmen fest:

- Die östliche Teilfläche des Plangebietes, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzt ist, wird als Ersatzfläche festgesetzt.

Entlang der Ersatzflächengrenze wird ein 5 m breiter Streifen als Fläche für die Neuanlage einer Wallhecke festgesetzt. Auf dieser Fläche wird gemäß dem im Plan festgesetzten Querprofil ein Wall errichtet.

Die Walloberkante soll gemäß Pflanzschema 2 mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation bepflanzt werden. Abgängige Gehölze sollen ersetzt werden.

Wallhecken sind landschaftstypische Biotope in der Gemeinde Handrup. Sie sind von ökologischer Wertigkeit. Die Anzahl der Wallhecken wurde mit der Flurbereinigung stark dezimiert. Von daher soll auf der Ersatzfläche eine ortstypische Wallhecke angelegt werden.

Das Innere der von der Wallhecke eingerahmten Ersatzfläche soll mit hochstämmigen Obstbäumen alter heimischer Sorten bepflanzt werden. Pro 100 qm Grundstücksfläche ist jeweils ein Obstbaum zu pflanzen. Da die Fläche als Acker genutzt wird, soll vor der Anpflanzung von Obstbäumen ein Landschaftsrasen mit heimischen Kräutern angesät werden. Die Fläche ist einmal im Jahr und zwar im Herbst zu mähen und soll nicht gedüngt bzw. es sollen keine Pestizide aufgebracht werden. Desweiteren ist ein Erziehungsschnitt nach 2 – 3 Jahren durchzuführen.

7.13 Abwägung: Die beschriebenen Eingriffe, die bei der Umsetzung der dargestellten Planung entstehen, sind nicht vermeidbar. Unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stehen der Gemeinde Handrup zur Zeit keine anderen Flächen mit einer geringeren Eingriffsintensität zur Verfügung.

Den Belangen der Wohnraumbeschaffung mit der dazugehörenden Erschließung und der Versorgung der Bevölkerung wurde dabei Vorrang vor den Belangen des Naturschutzes eingeräumt.

Im folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird das Osnabrücker Bewertungsmodell zugrundegelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

$$\text{Fläche in ha} \times \text{Wertfaktor (WF)} = \text{Werteinheit (WE)}$$

7.13.1 Bestandsbewertung: Die Gesamtfläche des Planungsgebietes umfaßt ca. 2,78 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

Acker:	1,84 ha
Wald:	0,45 ha
Acker (Ersatzfläche):	0,49 ha

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes:

Acker: Die Ackerflächen werden intensiv genutzt. Im Osten und im Süden stehen die Ackerflächen im direkten Kontakt zu bebauten Grundstücken und der Straßenverkehrsfläche. Die Ackerflächen werden nicht durch Gehölzbestände gegliedert. Als Lebensraum für die Fauna haben die vorliegenden Ackerflächen keinen hohen Wert. Die Bearbeitung der Parzellen wird bis an die Grundstücksgrenze und bei angrenzenden Wegen auch darüberhinaus vorgenommen, so daß keine ausgeprägten Ackerrandstreifen vorliegen. Hinsichtlich der Bearbeitung des Bodens und den Beeinträchtigungen von angrenzenden Flächen unterliegen die Ackerflächen anthropogenen Einflüssen.

Da die Flächen nur im Nordosten Bezug zur freien Landschaft haben und Waldflächen, Siedlungsbereiche und Verkehrsflächen angrenzen, wird die Bewertung im mittleren Bereich angesiedelt und mit einem Wertfaktor von 1,0 beurteilt.

$$1,84 \text{ ha} \times 1,0 \text{ WF} = 1,84 \text{ WE}$$

Wald: Die Waldflächen im Planungsgebiet werden in ihrem Bestand erhalten bzw. durch Neuanpflanzungen von Laubgehölzen aufgewertet und ergänzt.

Jedoch werden bestehende Wechselbeziehungen beeinträchtigt, bzw. unterbunden. Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes wird der aufgeastete Fichtenforst mit dorftypischen bzw. potentiell natürlichen Laubgehölzen aufgepflanzt. Die, mit dieser Maßnahme erreichte Aufwertung dient der Kompensation für die Beeinträchtigungen der bestehenden Wechselbeziehungen.

Angrenzenden Flächen: Die mit diesem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe beeinträchtigen auch angrenzende Bereiche.

So kann der Gehölzstreifen, der z.T. als Wallhecke ausgebildet ist, seine Funktion im Biotopverbund nur noch eingeschränkt erfüllen.

Bei der Berechnung der Beeinträchtigungen wird eine durchschnittliche Breite von 5,00 m und ein Wertverlust von 30 % angesetzt.

0,09 ha x 2,5 WF = 0,22 WE

voraussichtlicher Wertverlust = 0,07 WE (30 %)

Gleiches gilt für die Fläche über der Verrohrung und dem Graben mit seiner Böschung südlich des Plangebietes. Zu den Beeinträchtigungen der Funktionen im Biotopverbund tritt hier der Zerschneidungseffekt durch die Erschließungsmaßnahmen.

0,06 ha x 2,2 WF = 0,13 WE

Wertverlust = 0,04 WE

Somit entsteht folgender Eingriffsflächenwert:

Acker:	1,84 WE
Angrenzende Flächen:	<u>0,11 WE</u>
Eingriffsflächenwert:	<u>1,95 WE</u>

7.13.2 Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs:

Kompensation durch Wald: Die Waldfläche wird um 0,08 ha vergrößert. Die neu zu pflanzenden Gehölze setzen sich aus potentiell natürlichen Bäumen und Sträuchern zusammen. Die Neuanpflanzung wird mit 1,5 WF zur Kompensation angesetzt.

$$0,08 \text{ ha} \times 1,5 \text{ WF} = 0,12 \text{ WE}$$

Kompensation durch Gehölzstreifen: Im nordöstlichen Bereich werden 5 m breite Gehölzstreifen angelegt, die eine Länge von 83 m haben. Die Streifen werden mit Gehölzarten der PNV bepflanzt. Die Gehölze bewirken eine Einbindung der Wohnbaufläche in die freie Landschaft. Die angrenzenden Ackerflächen sind strukturarm, so daß die geplanten Gehölzstreifen auch als Lebensraum für Tiere, die sich auf Freiflächen und in Gehölzstrukturen aufhalten, Bedeutung erzielen. Desweiteren verbinden sie die kleinen Waldflächen mit der Ersatzfläche. Die Gehölzstreifen werden mit 1,4 WF beurteilt.

Bei der Neuanlage von Gehölzstreifen werden Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation gepflanzt. Dadurch wird eine Aufwertung um den Wertfaktor 0,4 gegenüber dem heutigen Zustand als Acker erreicht. Neben der Vernetzungsfunktion (Ersatzfläche mit den Waldflächen) werden hier kein Pestizideinsatz, keine Düngung und keine Bodenbearbeitung stattfinden. Im Gegensatz zur Ackerfläche wird mit der Neuanlage von Gehölzstreifen dieses Biotop um 0,4 WF aufgewertet. Auch im Hinblick der langen Entwicklungszeit ist die Aufwertung nach Überzeugung der Gemeinde nachvollziehbar dargelegt.

$$\begin{aligned} 83 \text{ m} \times 5 \text{ m} &= 0,04 \text{ ha} \\ 0,04 \text{ ha} \times 1,4 \text{ WF} &= 0,06 \text{ WE} \end{aligned}$$

Kompensation durch die nicht überbaubare Fläche: Innerhalb des Wohnbaugebietes verbleibt bei einer maximalen Versiegelung von 40 % bzw. 60 % eine unversiegelte Fläche von 60 % bzw. 40 %, die z.B. als Gartenfläche genutzt wird. Da im Rahmen des Bebauungsplanes keine konkreten Aussagen über die spätere Gestaltung der Flächen möglich sind, ist der zukünftige Wert nicht zu ermitteln. Sie werden daher mit ihrem heutigen Wertfaktor angesetzt. Abzüglich der zusätzlichen Waldfläche (0,08 ha) und der Straßenverkehrsfläche (0,19 ha) verbleibt eine Wohnbaufläche von 1,57 ha, von der 0,94 ha nicht versiegelt wird. Davon wurden als Gehölzstreifen 0,04 ha zur Kompensation angesetzt, so daß 0,9 ha als Gartenfläche zur Kompensation angesetzt werden. Daraus folgt:

$$0,9 \text{ ha} \times 1,0 \text{ WF} =$$

$$0,9 \text{ WE}$$

Kompensation durch die Dach- und Oberflächenwasserversickerung: Um Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate weitestgehend zu vermeiden, wird das anfallende Dachflächenwasser unter- oder oberirdisch auf dem jeweiligen Grundstück versickert. Das auf den Zufahrten und der Straßenverkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser wird dem Regenrückhaltebecken zugeführt. Wie der Anlage zu entnehmen ist, liegt als Bodenart Sand vor, so daß eine Versickerung möglich ist. Die Versickerung von dem anfallenden Dach- und Oberflächenwasser der versiegelten Fläche wird mit dem Wertfaktor 0,1 beurteilt, da der örtliche Wasserhaushalt nicht beeinträchtigt wird.

Bei einer ortsüblichen Grundflächenzahl von 0,4 und dem Ausschluß des § 19 (4) BauNVO, ausgenommen der Teilfläche mit einer GFZ von 0,6, können 0,63 ha versiegelt werden. Zuzüglich der 0,19 ha Straßenverkehrsfläche können 0,82 ha versiegelt werden, von der das Dach- und Oberflächenwasser versickert werden. Daraus folgt:

$$0,82 \text{ ha} \times 0,1 \text{ WF} =$$

$$0,08 \text{ WE}$$

7.13.3 Bilanzierung und Darstellung der Kompensierbarkeit der Eingriffe:

Eingriffsflächenwert	1,95 WE
- Kompensation durch Wald	0,12 WE
- Kompensation durch Gehölzstreifen	0,06 WE
- Kompensation durch Freifläche	0,90 WE
- Kompensation durch Dach- u. Oberflächenwasserversickerung	0,08 WE
Kompensationsdefizit	<u>0,79 WE</u>

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können durch die beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nur teilweise ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 0,79 WE. Hierfür wird im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine Ackerfläche von 0,49 ha als Ersatzfläche festgesetzt. Der Zustand dieser Ackerfläche wird in Anlehnung an die Bewertung der Ackerfläche bei der Eingriffsbilanzierung mit dem Wertfaktor 1,0 beurteilt.

Gemäß dem Osnabrücker Bewertungsmodell ermittelt sich die Größe der Ersatzfläche bei vernichteten Biototyp Acker wie folgt:

Kompensationsrestwert : Wertfaktor = Kompensationsfläche

Die Ersatzfläche wird durch die Anlegung einer Streuobstwiese und Wallhecken, wie im Punkt 7.12 erläutert, für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aufgewertet. Nach Durchführung der Ersatzmaßnahmen wird die Ersatzfläche mit dem höchsten Wertfaktor für weniger empfindliche Bereiche beurteilt und zwar mit 1,5 WF.

Bei der Auswahl der Biototypen für die Ersatzfläche wurde insbesondere auf das Kriterium der Verträglichkeit mit der Ortsnähe geachtet. So sollten die Biototypen durch die benachbarte Wohnnutzung nicht übermäßig stark beeinträchtigt werden. Streuobstwiesen wurden von Alters her in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung angelegt. Trotz der benachbarten Wohnnutzung konnten sie ihre typische Biotopausbildung erreichen. Wallhecken sind im Rahmen der Flurbereinigung stark dezimiert worden. Einerseits kommt dieser

Biotoptyp in Ortsnähe (in unmittelbarer Nähe zu den Gehöften) als auch in der Feldflur vor. In der Nähe des Plangebietes verläuft entlang der Straße 'Am Esch' westlich des Plangebietes sowie entlang der 'Lengericher Straße' südlich des Planungsgebietes eine Wallhecke. Daraus ist ersichtlich, daß Wallhecken auch in diesem Bereich der Ortslage typisch sind. Aus den o.g. Gründen geht hervor, daß diese beiden Biotoptypen geeignet sind, auch in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung die zugedachten ökologischen Funktionen zu erfüllen. Bei der Ersatzfläche findet eine Aufwertung gegenüber der Ackernutzung von nur 0,5 WF statt, die nach Überzeugung der Gemeinde vertretbar ist.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

$$0,79 \text{ WE} : 1,5 \text{ WF} = 0,53 \text{ ha}$$

Die festgesetzte Ersatzfläche ist demnach um 0,04 ha kleiner als die nach dem Osnabrücker Bewertungsmodell errechnete Ersatzflächengröße.

7.14 Abwägung und Schlußbetrachtung: Durch die Planung wird eine sinnvolle Erweiterung der Bebauung und eine Abrundung des Ortsrandes vorgenommen. Die geplanten Gehölzstreifen und die Ersatzfläche gewährleisten einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft. Naturnahe Lebensräume sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die in der Standortdiskussion und in der Realität anzutreffenden Verhältnisse verdeutlichen den Bedarf einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Planungsgebiet.

Die um 0,04 ha zu klein bemessene Ersatzfläche kann nicht das verbleibende Kompensationsdefizit rechnerisch ausgleichen. Die auf der Ersatzfläche geplanten Biotope sind durchaus in der Lage, künftig eine höhere Wertigkeit für den Naturhaushalt einzunehmen, als die in der Berechnung berücksichtigte Wertigkeit. Von daher ist die Gemeinde der Auffassung, daß das Kompensationsdefizit auf der Ersatzfläche ausgeglichen ist.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen geht die Gemeinde Handrup davon aus, daß der durch diesen Bebauungsplan ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt so weit wie möglich ausgeglichen ist. Somit ist den Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 (5) Ziffer 7 BauGB entsprochen.

Die Gemeinde wird die Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen auf der gemeindeeigenen Fläche spätestens in der auf die Erschließung folgenden Vegetationsperiode in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchführen.

Sollten auf den öffentlichen Verkehrsflächen Baum- bzw. Strauchanpflanzungen vorgenommen werden, wird das DVGW-Regelwerk GW 125 beachtet.

8. Erschließung und Versorgung

8.1 Verkehrsmäßige Erschließung: Durch die Gemeindestraße 'Lindenstraße' ist die verkehrsmäßige Erschließung gegeben. Von ihr zweigt die innere Wohnerschließungsstraße ab.

Ein Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz ist über die 'Lindenstraße' zur 'Lengericher Straße' (L 60) und von dort zur Bundesstraße B 402 gegeben.

8.2 Ruhender Verkehr: Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht festgesetzt. Die nötigen Stellplätze sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf den Grundstücken anzulegen. Ein entsprechender Nachweis ist im Genehmigungsantrag zu jedem Einzelvorhaben zu führen.

8.3 Verkehrssicherheit: Die innere Erschließungsstraße soll nach den Grundsätzen der Verkehrsberuhigung ausgebaut werden. Dies bedeutet, daß die angestrebte Verkehrsgeschwindigkeit der eines Fußgängers entspricht. Vor diesem Hintergrund wäre die großzügige Darstellung von Sichtdreiecken im Gebietsinneren widersprüchlich, weil eine derartige Freihaltung von Sicht-

flächen zur Erhöhung der Verkehrsgeschwindigkeit und damit zu einer erhöhten Verkehrsgefährdung führen kann. Dies widerspricht den aufgeführten Planungszielen.

8.4 Wasserwirtschaftliche Erschließung: Die Gemeinde Handrup gehört zum Wasserbeschaffungsverband 'Kreis Lingen'. Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Qualität und Menge wird durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Verbandes gewährleistet. Die Leitungen sind bereits in der 'Lindenstraße' vorhanden.

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

Die Auswirkungen auf den Grundwasserstand sollen soweit wie möglich ausgeschlossen werden. Hierzu soll das als unbelastet geltende Dachflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern. Eine Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser ist aber möglich. Eine solche Nutzung des Regenwassers durch die späteren Bewohner ist im Sinne der Schonung der natürlichen Ressourcen zu begrüßen.

Bei der Verrieselung des Dachflächenwassers wird das ATV-Regelwerk-Arbeitsblatt 138 beachtet. Die dort angegebenen Abstände zum höchsten Grundwasserstand werden eingehalten. Im Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, daß keine Anschlüsse der Dach- und Grundstücksentwässerung an die Regenwasserkanalisation zugelassen werden.

Das auf den versiegelten, befahrbaren Außenflächen der Wohngrundstücke anfallende Oberflächenwasser wird über die Regenwasserkanalisation in das nordwestlich vom Bebauungsgebiet gelegene Regenauffangbecken geleitet.

Die Eigentümer der Grundstücke werden auf der Grundlage des § 149 Abs. 3 Nr. 1 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom Anschlußzwang an die Regenwasserkanalisation der Gemeinde Handrup befreit.

Die Erlaubnis gemäß § 10 NWG zur Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Vorfluter) wird zu gegebener Zeit beim Landkreis Emsland 'Untere Wasserbehörde' beantragt.

Die im Merkblatt für Feuerwehrezufahrten und Löschwasserversorgung des Landkreises Emsland aufgeführten Maßnahmen werden bei der späteren Bauausführung beachtet.

8.5 Beseitigung der festen Abfallstoffe: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Die Anlieger der Stichstraßen ohne Wendepunkte müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

8.6 Energieversorgung: Die Versorgung mit der notwendigen Energie wird durch die Vereinigten Elektrizitätswerke (VEW) sichergestellt.

8.7 Immissionsschutz: Ca. 150 m südlich des Planungsgebietes verläuft die L 60 ('Lengericher Straße').

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen der L 60 werden die Ergebnisse der Verkehrszählung von 1990 zugrundegelegt. An der Zählstelle 0624 im Bereich südlich des Planungsgebietes wurde eine durchschnittliche, tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 2127 Kfz über 24 Stunden ermittelt. Aufgrund der Shell-Prognose ist für das Sättigungsjahr 2010 ein Zunahmefaktor von 1.2275 errechnet worden. Daraus ergibt sich für das Jahr 2010 ein DTV-Wert von 2610 Kfz.

In Klammern ist jeweils der Wert angegeben, der sich laut Zunahmefaktor der Shell-Prognose für das Jahr 2010 (Sättigungsjahr) ergibt. Anhand der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' ergeben sich daraus folgende Werte:

Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h tags: 127,6 (156,6)

Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h nachts: 17 (20,8).

Der maßgebende LKW-Anteil wird entsprechend Tabelle 4 DIN 18005 mit tags 20 % und nachts 10 % zugrunde gelegt.

Die Mittelungspegel L_m 25 basieren auf folgenden Ausgangsdaten:

- Abstand: 25 m von der Mitte des betrachteten Fahrstreifens
- Straßenoberfläche: nicht geriffelter Gußasphalt
- Geschwindigkeit: PKW 100 km/h, LKW 80 km/h
- Ausbreitungsbedingungen: freie Schallausbreitung

Unter diesen Bedingungen ergeben sich folgende Mittelungspegel:

tags: 62,5 dB(A) (63,4)

nachts: 52,2 dB(A) (53,0)

Im Bereich des Planungsgebietes gibt es eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h. Hieraus ergibt sich eine Reduzierung des Lärmpegels gemäß Bild 4 (DIN 18005) von tags um 1,5 dB(A) und nachts um 2 dB(A). Hieraus ergeben sich folgende Mittelungspegel:

tags: 62,5 dB(A) (63,4) - 1,5 dB(A) = 61,0 dB(A) (61,9)

nachts: 52,2 dB(A) (53,0) - 2,0 dB(A) = 50,2 dB(A) (51,0)

Das Planungsgebiet befindet sich jedoch ca. 150 m von der Mitte des betrachteten Fahrstreifens. Für diese Entfernung ergibt sich eine Verringerung des Lärmpegels gemäß Bild 19 (DIN 18005) von :

tags: 61,0 dB(A) (61,9) - 11,0 dB(A) = 50,0 dB(A) (50,9)

nachts: 50,2 dB(A) (51,0) - 11,0 dB(A) = 39,2 dB(A) (40,0)

Für ein allgemeines Wohngebiet, welches hier, wie bereits erwähnt, entstehen soll, gelten für Verkehrslärm gemäß Beiblatt zur DIN 18005, Teil 1, von Mai 1987 folgende Orientierungswerte:

tags: 55 dB(A)

nachts: 45 dB(A)

Die Orientierungswerte werden somit deutlich unterschritten und auch im Sättigungsjahr 2010 bei weitem nicht erreicht. Die Wohnqualität wird also nicht durch Verkehrsimmissionen beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung im Planungsgebiet durch unverträgliche Nutzungen in der Nachbarschaft sind ebenso wenig zu erwarten, wie Entwicklungshemmnisse in der Nachbarschaft aufgrund der künftigen Wohnnutzung im Planungsgebiet. Von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Landwirtschaftsamt Lingen werden keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan geltend gemacht, wenn vom Landkreis Emsland keine Bedenken aus Sicht des Immissionsschutzes vorgebracht werden.

Der Landkreis Emsland hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur vorliegenden Planung aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken vorgebracht. Die Immissionsabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben reichen daher voll aus.

Denkbar sind lediglich sporadisch auftretende Geruchsimmissionen durch Stallungen und insbesondere durch die Bewirtschaftung der östlich an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Diese Belastungen sind von den künftigen Bewohnern hinzunehmen, da sie im Rahmen ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht zu vermeiden sind. Sie verstoßen nicht gegen gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 (5) BauGB. Von den Landwirten sind die notwendigen Maßnahmen zur Minimierung der Geruchsbelästigung zu beachten.

8.8 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs: Die Versorgung der zukünftigen Wohnbevölkerung des Planungsgebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch das Angebot in Handrup gedeckt.

8.9 Kinderspielplatz: In der Südostecke des angrenzenden Bebauungsgebietes Nr. 3 'Strootfelde I' befindet sich ein ca. 3000 qm großer Kinderspielplatz. Dieser ist auch für das entstehende Baugebiet ausreichend. Dem Niedersächsischem Spielplatzgesetz (NSpG) ist damit entsprochen. Spielplätze für Kleinkinder gemäß § 3 (1) NSpG sind von den Eigentümern auf ihren Grundstücken anzulegen.

9. Planverwirklichung und Kosten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw., es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen (§ 14 (2) Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bezüglich der Verlegung der Versorgungsleitungen im Straßenraum wird eine genaue Abstimmung aller Ver- und Entsorgungsträger rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt, damit ein geordnetes Nebeneinander gewährleistet ist.

Kosten :

Straßenbau :	ca. 114.000,00 DM
Regenwasserkanalisation:	ca. 38.000,00 DM
Schmutzwasserkanalisation :	ca. 5.000,00 DM pro Anschluß
Wasserversorgung :	ca. 2.000,00 DM pro Anschluß

Der von der Gemeinde Handrup zu tragende Anteil beträgt demnach ca. 15.200,00 DM. Die erforderlichen Mittel werden zur Verfügung gestellt.

10. Planungsstatistik

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,57 ha = 56,5 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,19 ha = 6,8 %
Fläche für Wald	0,53 ha = 19,1 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,49 ha = 17,6 %
Gesamtfläche	2,78 ha = 100 %

11. Beteiligung der Bürger

Die Gemeinde Handrup hat gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Sie hat allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

Der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans wurde gem. § 3 (2) BauGB mit dazugehöriger Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden könnten.

Weder während der öffentlichen Auslegung noch in der Zeit danach bis zum Satzungsbeschluß sind von Bürgern Bedenken und/oder Anregungen eingebracht oder vorgetragen worden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hatte der Landkreis Emsland angeregt, die zulässige Traufhöhe von bisher 3,50 m über der Mitte der Straßenverkehrsfläche mittig vor dem jeweiligen Gebäude zu erhöhen, weil sonst das in der textlichen Festsetzung Nr. 2 ausnahmsweise zulässige zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß unter Umständen nur schwer zu verwirklichen sei. Dieser Anregung wurde insoweit gefolgt, daß die gestalterische Festsetzung Nr. 1 nunmehr eine höchstzulässige Traufhöhe von 4,00 m über der Mitte der Straßenverkehrsfläche zuläßt.

Darüber hinaus hatte der Landkreis angeregt, die gestalterische Festsetzung Nr. 2 wie folgt zu fassen:

'Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 36 qm, kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gemäß § 85 NBauO ausnahmsweise auch Flachdächer zulassen.'

Auch diesem Vorschlag schloß sich die Gemeinde Handrup an. Die gestalterische Festsetzung Nr. 4 sah in begründeten Einzelfällen Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung (35° bis 45°) vor.

Der Landkreis hatte angeregt, diese recht unbestimmte Festsetzung wie folgt zu fassen:

'Von der gestalterischen Festsetzung Nr. 3 kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gemäß § 85 NBauO Ausnahmen um +/- Grad zulassen.'

Nach Auffassung der Gemeinde sind Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung von 10° nach unten und oben ausreichend. Damit ist dann auch die Ausnahmeregelung einwandfrei definiert.

Die vorliegenden Änderungen sind Änderungen des Bebauungsplans nach der Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB. Weil hierdurch jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist § 13 BauGB anzuwenden. Gemäß § 13 (1) Satz 2, ist den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.

Das vorliegende Planungsgebiet befindet sich komplett im Eigentum der Gemeinde Handrup. Von den vorstehenden Änderungen ist daher nach Überzeugung der Gemeinde kein externer Grundstückseigentümer betroffen. Eine erneute Bürgerbeteiligung erübrigt sich daher.

Von der Möglichkeit des § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG, die Auslegungsfrist gem. § 3 (2) BauGB auf zwei Wochen zu verkürzen, soll kein Gebrauch gemacht werden. Hierdurch ist keine Beschleunigung des Verfahrens zu bewirken, weil den Trägern öffentlicher Belange gem. § 2 (4) BauGB-MaßnahmenG eine Frist von einem Monat einzuräumen ist. Aufgrund aller Erfahrungen ist diese Monatsfrist ohnehin im Einzelfall nur schwer einzuhalten.

12. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden frühzeitig gem. § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs und der dazugehörenden Begründung.

Auf der Grundlage des § 4 (1) BauGB setzte die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

Die Gemeinde hat den Trägern öffentlicher Belange im Anschreiben zur TöB-Beteiligung erklärt, daß der vorliegende Bebauungsplan der Deckung des dringenden Wohnbedarfes dient, und deshalb entsprechend des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. vom 28.04.1993 verfahren werden soll.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der Landkreis Emsland die unter Punkt 11 aufgeführten Änderungen angeregt und die Gemeinde hat sich diesen Anregungen angeschlossen.

Von diesen Änderungen ist nach Überzeugung der Gemeinde weder ein externer Grundstückseigentümer noch ein Träger öffentlicher Belange betroffen. Eine erneute Beteiligung der TöB erübrigt sich daher.

13. Verfahrensvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplans hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom 06.12.1993 bis 07.01.1994 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung ausgelegt. Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 02.02.1994.

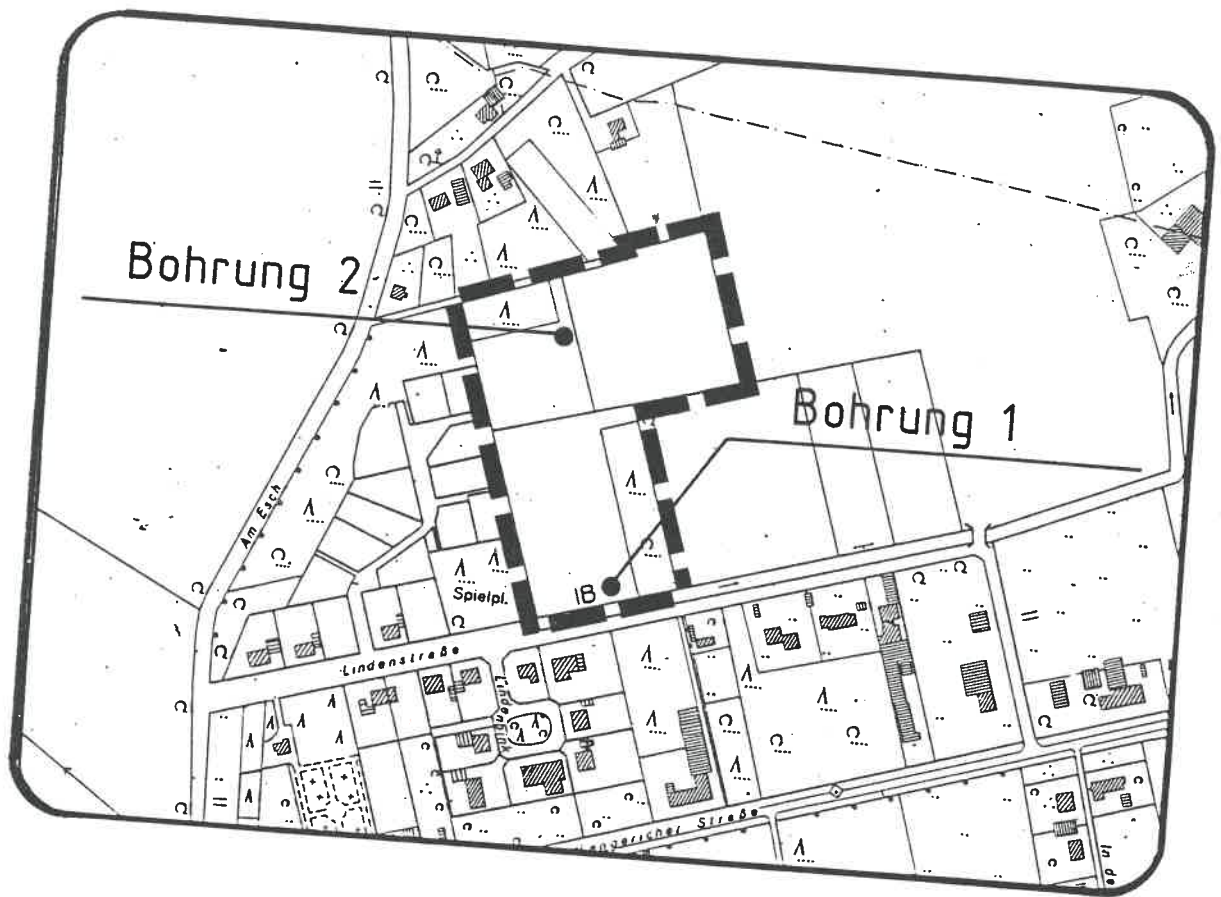
Handrup, den 07.02.1994

.....
Bürgermeister

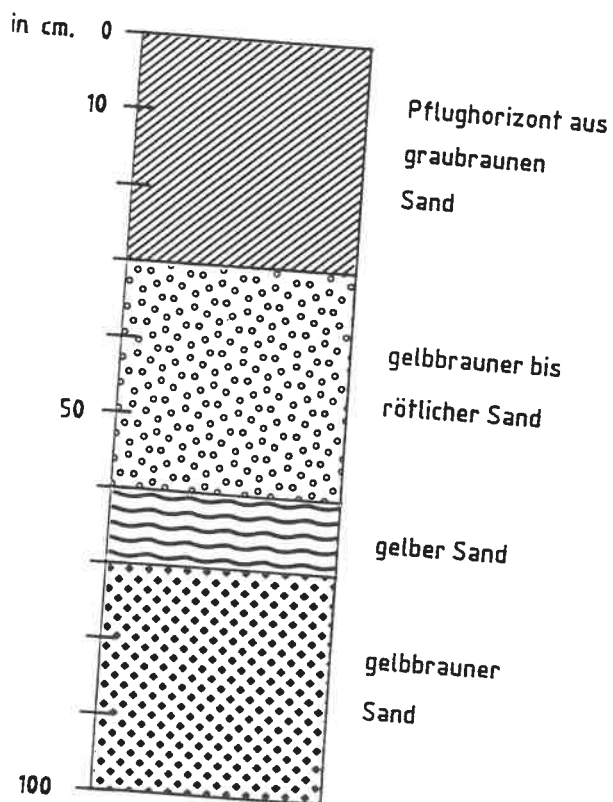
.....
Gemeindedirektor

- Bodenprofile -

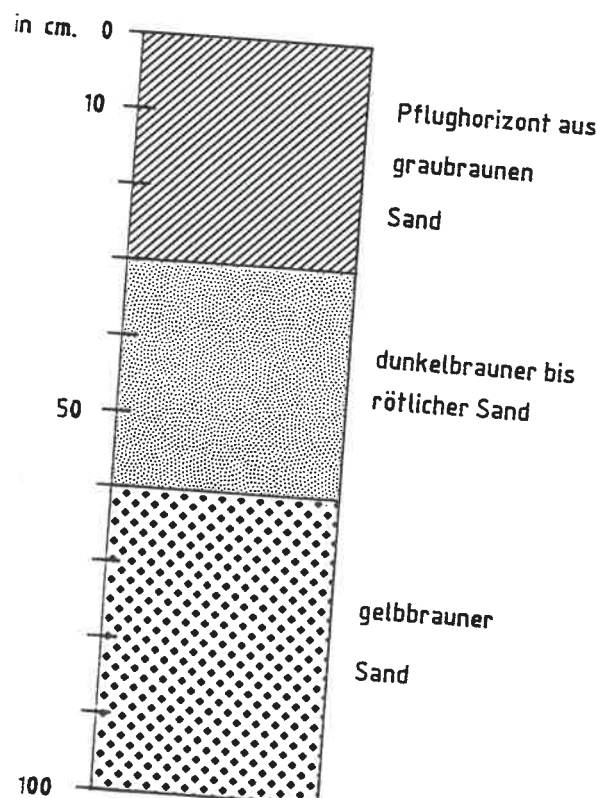
Anlage: 1

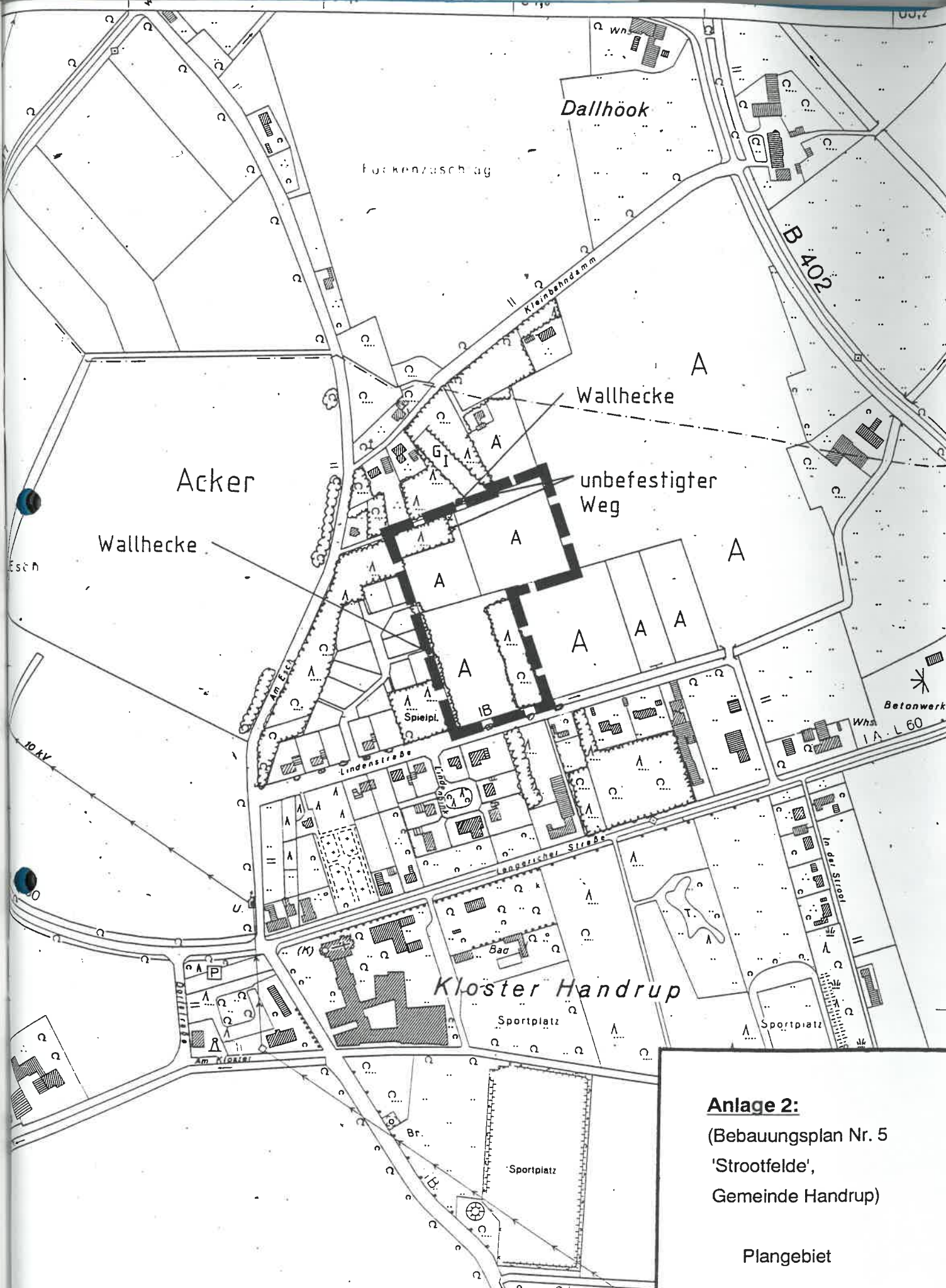


Bohrung 1



Bohrung 2





Anlage 2:

(Bebauungsplan Nr. 5
'Strootfelde',
Gemeinde Handrup)

Plangebiet

- Bestandsaufnahme -