STADT FRIESOYTHE

BEBAUUNGSPLAN NR. 196 „WOHNPARK NEUSCHARREL“

ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANKONZEPTION

Fassung für die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

1. ALLGEMEINES

In Neuscharrel sollen die Wohngebiete westlich der Ortsmitte im Bereich „Bonifatiusstraße“ moderat nach Süden erweitert werden, um den anhaltenden Bedarf nach Wohnbaugrundstücken vor Ort befriedigen zu können.
Die Stadt Friesoythe hat daher beschlossen den Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnpark Neuscharrel“ aufzustellen; dies geschieht aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 2 und des § 10 BauGB, jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

Dieser Erläuterung zur Plankonzeption liegen für die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (incl. „Scoping“) je nach Anfrage und beteiligter Behörde entsprechende Planentwürfe und Ausarbeitungen an.

2. KARTENGRUNDLAGE UND LAGE DES GELTUNGSBEREICHES

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf einer vom Vermessungsbüro Timmermann & Damm ÖBVI, Friesoythe, erstellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 gezeichnet. Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt, Maßstab 1 : 10.000) ersichtlich. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Geltungsbereich liegt westlich der Ortsmitte von Neuscharrel. Er schließt im Norden unmittelbar an die Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 117 „Bonifatiusstraße“ an. Im Übrigen bilden landwirtschaftliche Nutzflächen die direkte Nachbarschaft.

3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 1994, geändert und ergänzt 2002) wie auch im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP 2005) ist die Stadt Friesoythe als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Planungsgebiet selbst liegt westlich der Ortsmitte von Neuscharrel ist laut RROP Teil des weiß dargestellten, zusammenhängenden Siedlungsgebietes dieses Ortes.

Regionale Zielvorgaben der Raumordnung beinhalten, die positive Bevölkerungsentwicklung mittel- und langfristig zu fördern, auftretenden Wanderungsverlusten entgegenzuwirken und die regionale Bindung der Bevölkerung durch ein attraktives Angebot an ausreichenden Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie bedarfsgerechten Versorgungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen zu verstärken. Die beabsichtigte Entwicklung neuer Wohnbauflächen trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG UND SONSTIGE PLANUNGEN

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Friesoythe (s. nachfolgende Abb.) ist das Planungsgebiet bereits Teil des zusammenhängenden Siedlungsbereiches westlich der Ortsmitte von Neuscharrel. Das Plangebiet ist einheitlich als Wohnbaufläche (W) dargestellt, an den Süd- und Weströndern ergänzt durch ca. 10 m breite Grünflächendarstellungen. Nach Norden und zur Ortsmitte hin schließen sich Darstellungen von weiteren Wohnbauflächen (W) an, die schließlich im Bereich der dörflichen Bebauung an der „Hauptstraße“ von gemischten Bauflächen (M) abgelöst werden. Nach Westen und Süden bilden landwirtschaftliche Flächen die Nachbarschaft. Der FNP stellt außerdem einen öffentlichen Wasserzug III. Ordnung (Fr-N-M3) dar, der das Plangebiet von Süden nach Norden durchläuft. Er ist sowohl im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen im Süden als auch innerhalb der Altsiedlungsgebiete im Norden auf ganzer Länge verrohrt. Parallel und westlich dieses Wasserzuges stellt der FNP eine wichtige Abwasserleitung (A) dar, die in gleicher Weise durch das Plangebiet führt und im Norden innerhalb des Straßenlandes der „Bonifatiusstraße“ verläuft.

Der Bebauungsplan Nr. 193 entspricht dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Aus den randlichen Grünflächendarstellungen werden in diesem Fall deshalb keine Festsetzungen z.B. von Anpflanzflächen für Gehölze abgeleitet, weil die Siedlungsentwicklung perspektivisch nach Süden bzw. Westen fortgeführt wird. Damit würden die Pflanzstreifen dann zwischen den Baugrundstücken zu liegen kommen, was ihren ökologischen Wert schmälern würde. In der Folge wären sie zum Erreichen sinnvoller Grundstückstiefen in einem späteren Verfahren wahrscheinlich wieder aufzuheben. Die Abweichungen von den Darstellungen des FNP hält die Stadt mit dem Entwicklungsgebot vereinbar, zumal der Bebauungsplan nur eine maximal eingeschossige Einzelhausbebauung bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zulässt und unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen insofern davon ausgegangen werden kann, dass die Baugrundstücke künftig mit Hausgartenflächen zur zunächst offenen Landschaft abschließen werden. Im Laufe der Zeit wird sich insofern auch eine Eingrünung des Neubaugebietes einstellen.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die bestehenden allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 117 „Bonifatiusstraße“.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe für das Planungsgebiet und seine Umgebung in Neuscharrel. Maßstab 1 : 5.000.

3.3 LANDSCHAFTSPLANUNG

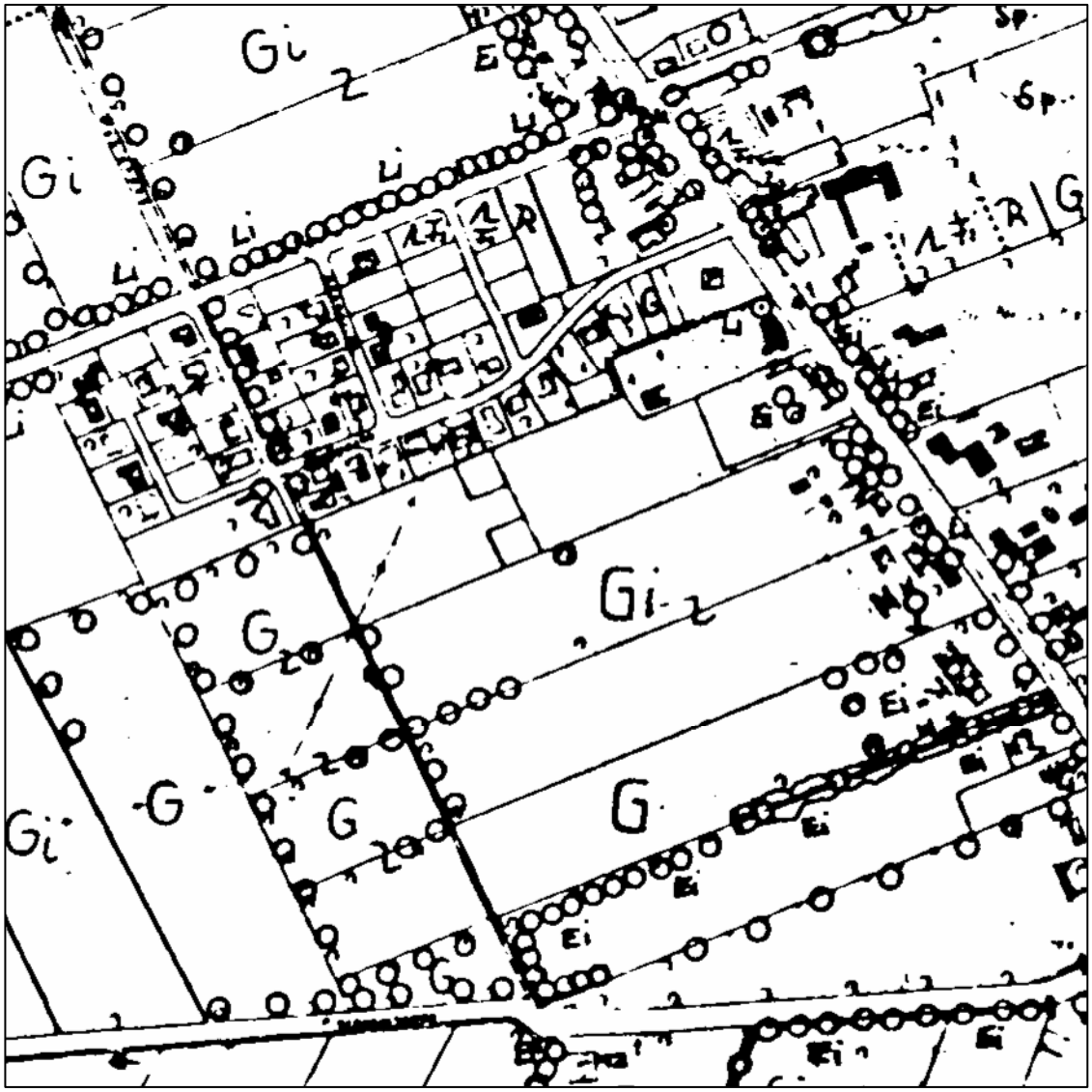
Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg (1998) ist das Planungsgebiet noch als Teil eines Grünland-Niederungsbereiches westlich des Siedlungsbandes von Neuscharrel dargestellt. Das Plangebiet selbst wird demnach - wie angrenzende Grünlandbereiche auch – im Ostteil als „eingeschränkt“ im Westteil beiderseits des Grabenzuges als „mäßig eingeschränkt“ in seiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften bewertet. Besondere geschützte oder schutzwürdige Bereiche sind hier allerdings nicht verzeichnet. Das Gebiet ist auch kein wichtiger Bereich in Bezug auf Vielfalt, Eigenheit und Schönheit. Für den Geltungsbereich werden keine besonderen Planungsziele festgelegt.

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Friesoythe aus dem Jahre 1993 behandelt das Planungsgebiet als Teil des Entwicklungsbereiches N7, der Neuscharrel praktisch allseitig umgibt. Neuscharrel selbst sowie das nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 117 sind demnach Teil des Siedlungsbereiches S7 von Neuscharrel. Der querende Wasserzug III. Ordnung ist als solcher dargestellt. Der LP misst dem Planungsgebiet im größeren Ostteil insgesamt nur eine „geringe“ Bedeutung bei, während dem Westteil beiderseits des Wasserzuges eine „mittlere“ Bedeutung als Biotoptyp beigemessen wird. Es werden jedoch keine besonderen Aussagen zu Arten und Lebensgemeinschaften, zum Landschaftsbild oder zu konkreten Maßnahmen gemacht. Die Biotopstrukturkarte des LP (Stand: August 1992, s. folgende Abb.) zeigt den seinerzeit noch flächenbestimmenden Biotop- und Nutzungstyp des bislang unbeplanten Bereiches: artenarmes Intensivgrünland (GI). Außerdem sind sie Flächen westlich des Wasserzuges sowie weiter südlich gelegene Parzellen als mesophiles Grünland (G) verzeichnet. Verzeichnet sind auch einzelne Gehölze an den Parzellenrändern.

Die vorliegende Planung führt zu keinem besonderen Konfliktpotenzial mit der Landschaftsplanung. Die Aussagen der Landschaftsplanung beruhen auf dem Landschaftszustand zum Beginn der 1990er Jahre und berücksichtigen daher nicht die zwischenzeitlich vor Ort stattgefundene Entwicklung. Seither sind im Zuge der Melioration und fortschreitenden Intensivierung der Landwirtschaft die seinerzeit noch im Gebiet verzeichneten intensiven und mesophilen Grünlandareale in Ackerland (Maisanbau) umgewandelt worden, wobei auch einzelne Feldgehölze beseitigt wurden. Der ehemals offene Wasserzug ist heute verrohrt. Es ist außerdem zu berücksichtigen, dass die Flächen seit Jahren für die Siedlungsentwicklung vorgehalten wurden, an bestehende Baugebiete angrenzen und insofern der Siedlungskörper von Neuscharrel unter weitgehender Schonung des Außenbereiches nunmehr moderat erweitert wird.

Die Stadt verkennt nicht, dass für die beabsichtigte bauliche Entwicklung Teile der bislang unversiegelten Agrarlandschaft beansprucht werden. Die Stadt räumt an dieser Stelle jedoch der Entwicklung von Wohnbauland den Vorrang gegenüber dem Erhalt von Ackerflächen mit einzelnen Gehölzen am Siedlungsrand ein, zumal besonders wertvolle oder empfindliche Bereiche nicht berührt werden.

Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Friesoythe (1993), „Biotopstrukturkarte“. Erläuterungen vgl. Kap. 3.3. Maßstab 1 : 5.000.



4. BISHERIGE NUTZUNGEN / DENKMALPFLEGE

Der Geltungsbereich wird flächendeckend von Ackerland (2007: Mais) eingenommen. Das Plangebiet wird von einem verrohrten Wasserzug III. Ordnung gequert, der aus den landwirtschaftlichen Flächen im Süden kommend durch die Siedlungsgebiete im Norden abfließt. Parallel und westlich dazu führt in gleicher Weise eine Abwasserleitung durch das Gebiet.

Besondere oder wichtige Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. der Stadt nicht bekannt geworden. Es wird jedoch wie folgt auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde auf dem Bebauungsplan hingewiesen werden:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

5. PLANKONZEPTION

Die Stadt Friesoythe strebt mit dieser Bauleitplanung an, die allgemeinen Wohngebiete (WA) westlich der Ortsmitte von Neuscharrel im Bereich „Bonifatiusstraße“ moderat nach Süden zu erweitern. Damit soll der anhaltende Wohnraumbedarf der örtlichen Bevölkerung befriedigt werden, Abwanderungstendenzen in Nachbarorte verhindert werden und die positive Bevölkerungsentwicklung mittel- und langfristig gefördert werden. Die hier vorliegenden Flächen sind bereits seit längerem für die Siedlungsentwicklung als Wohnbauflächen vorgesehen und stehen nunmehr zur Verfügung. Sie lassen sich über einen Anschluss an vorhandene Straßen verkehrlich leicht anbinden. Die Flächen liegen vergleichsweise nah zur Ortsmitte; gleichzeitig liegen wesentliche Stätten der sozialen Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Sportstätten, Kirche und Gemeindezentren) innerhalb eines Radius von ca. 400 m Luftlinie und sind in der Mehrzahl auf relativ kurzem Wege erreichbar. Die Grundflächen sind daher besonders für die geplante Wohngebietsentwicklung geeignet.

Der vorgesehene Nutzungsrahmen im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist aus den anliegenden textlichen Festsetzungen und dem Bebauungsplanentwurf ersichtlich.

Die Festsetzungen zur höchstens eingeschossigen (I) und offenen (o) Bauweise knüpfen an die umliegenden Wohngebiet an. Ebenso wird die GRZ mit 0,3 und die GFZ mit 0,5 festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung einer Einzelhausbebauung (E) wird so die typische, aufgelockerte Bebauung am Ortsrand auch in diesem Baugebiet fortgesetzt und es wird verhindert, dass sich Baumassen etablieren, die der Siedlungsstruktur Neuscharrels nicht entsprechen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden, um möglichst wenig in die Natur einzugreifen und möglichst geringe Flächen zu versiegeln. Da dieses Ziel z.T. auch erreicht werden kann, wenn mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt wird, darf die Grundflächenzahl in diesem Fall um 20 % überschritten werden.

Um zu vermeiden, dass eine städtebaulich nicht beabsichtigte Verdichtung von Baumasse und Bevölkerung innerhalb des Wohngebietes mit seinen sparsam dimensionierten Verkehrsflächen eintritt, müssen die Grundstücke eine Mindestgröße haben.

Die Baugrenzen sind zu der als Sammelstraßen konzipierten Verlängerung der „Bonifatiusstraße“ mit einem Abstand von jeweils 5 m festgesetzt. Zu den Stichstraßen mit Wendehammer beträgt der Abstand 3 m. Wie in den angrenzenden Bebauungsplänen auch sind Gebäude innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straße zur Freihaltung einer Vorgartenzone unzulässig.

Das gewählte Erschließungssystem wird aus der anliegenden Entwurfszeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich. Es ist vorgesehen, die neuen Straßen als Mischflächen herzustellen. Es werden Anschlussmöglichkeiten zu künftigen Siedlungserweiterungsflächen durch Festsetzung der Verkehrsflächen bis an die Gebietsränder vorgehalten. Durch eine entsprechende Geh- und Radwegeverbindung soll das Baugebiet für den nicht motorisierten Verkehr auch zur Landschaft durchlässig gemacht werden. Zur Sicherung der Zugänglichkeit des Gewässers und zur Sicherung der Wartung und Unterhaltung sowie der Führung von Leitungen wird ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger und der Stadt Friesoythe von ausreichender Breite festgesetzt.

Das über den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll dort versickert werden. Das über den Straßen anfallende Niederschlagswasser wird der örtlichen Regenwasserkanalisation zugeführt.

Das anfallende Schmutzwasser soll durch Anschluss des Gebietes an die Schmutzwasserkanalisation der zentralen Kläranlage Friesoythe zugeführt und dort behandelt werden.

Zur Versorgung der neuen Siedlungsgebiete wird ein Spielplatz zu ca. 750 m² im Bebauungsplan festgesetzt. Er genügt in Größe und Erreichbarkeit den gesetzlichen Anforderungen und kann auch zur Versorgung von Teilen der umliegenden Altsiedlungsgebiete herangezogen werden.

Für den vorliegenden Bauleitplan wird im Aufstellungsverfahren ein Abarbeiten der Eingriffsregelung erforderlich. Entsprechende Darstellungen werden im Verfahrenslauf ergänzt.

Wie bereits im Kapitel 3.3 (Landschaftsplanung) festgestellt sind vom geplanten Eingriff überwiegend nur wenig empfindliche und geringwertige Biotoptypen betroffen. Es sind hauptsächlich artenarme intensiv genutzte Ackerflächen (A). Der innerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Wasserzug III. Ordnung ist bereits verrohrt. Von mittlerer Wertigkeit sind die vorhandenen Gehölze namentlich die am Gebietsrand noch vereinzelt stehenden Bäume (va. Eichen und Erlen) sowie einzelne Reste von Feldhecken (v.a. Eberesche, Holunder und Brombeere). Diese Strukturen werden durch Vermessung dokumentiert und im Zuge der öffentlichen Auslegung in der Eingriffs- und Kompensationsberechnung entsprechend berücksichtigt; ggf. werden einzelne markante Bäume soweit sinnvoll möglich zur Erhaltung festgesetzt.

Ein erheblicher Eingriff besteht in der Erhöhung der Bodenversiegelung durch die Bebauung. Durch den Eingriff gehen auch Teillebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt verloren hier vor allem des Biotopkomplexes Acker/Feldgehölz. Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Festsetzung einer am näheren Umfeld angelehnten Begrenzung von Gebäuden auf höchstens ein Vollgeschoss ausreichend abgemildert.

Da mit dieser Erweiterung der Siedlungsentwicklung von Neuscharrel auch unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine überwiegende bauliche Nutzbarkeit der Grundflächen angestrebt wird, sollen die Wertverluste vorrangig auf externer Fläche ausgeglichen werden.

Die externen Kompensationsflächen sind im Einzelnen noch nicht festgelegt. Die Stadt hat aber Zugriff auf ausreichend große Poolflächen, die die notwendigen Aufwertungspotenziale bereitstellen können. Bis zum Satzungsbeschluss werden die Kompensationsflächen und -maßnahmen benannt und deren langfristige Sicherstellung und Umsetzung geregelt.

Im Umfeld der neuen Wohnbebauung wirtschaften mehrere Tierhaltungsbetriebe. Zur Frage, ob relevante und störende Geruchsimmissionen im Bereich der neuen Wohngebiete auftreten können und ob von daher Immissionskonflikte mit der Landwirtschaft zu befürchten sind, wird derzeit ein entsprechende Beurteilung durch den TÜV-Nord Umweltschutz, Hamburg, im Auftrag der Stadt vorgenommen. Die Ergebnisse werden in die weitere Planung einfließen.

Für den vorliegenden Bauleitplan wird im Aufstellungsverfahren ein Umweltbericht erforderlich, der gesonderter Bestandteil dieser Begründung wird. Entsprechende Darstellungen werden im Verfahrenslauf ergänzt.

6. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Bebauungsplan Nr. 196

Bestand:
(gem. FNP)

Wohnbauflächen (W)	16.535	m²
Grünflächen	3.250	m²
Gesamt	**19.785**	**m²**

Planung:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	16.217	m²
Straßenverkehrsflächen	2.740	m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg	66	m²
Öffentliche Grünfläche: Spielplatz	762	m²
Gesamt	**19.785**	**m²**

ANLAGEN

1 Blatt Entwurf B-Planzeichnung, 1 : 1.000, A3

1 Blatt Textliche Festsetzungen