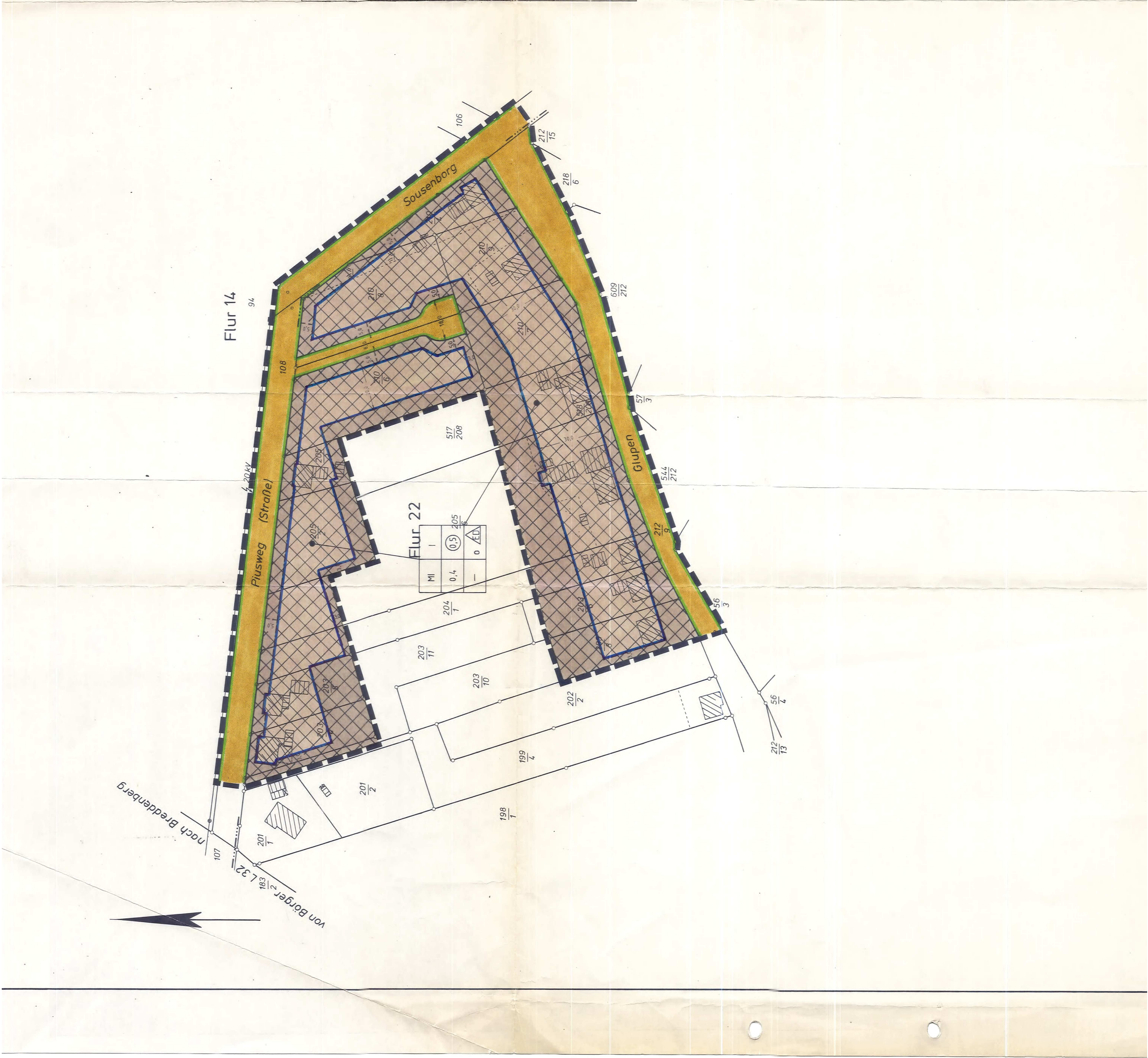




Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Landkreis Emsland
Gemeinde: Börger
Gemarkung: Börger

Flur: 22
Maßstab: 1:1000

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Börger hat in seiner Sitzung am 11.2.1983 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 (Bebauungsplan Nr. 8) beschlossen. Der Rat der Gemeinde Börger hat in seiner Sitzung am 11.2.1983 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 (Bebauungsplan Nr. 8) beschlossen. Der Rat der Gemeinde Börger hat in seiner Sitzung am 11.2.1983 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 (Bebauungsplan Nr. 8) beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Börger hat in seiner Sitzung am 11.2.1983 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 (Bebauungsplan Nr. 8) beschlossen. Der Rat der Gemeinde Börger hat in seiner Sitzung am 11.2.1983 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 (Bebauungsplan Nr. 8) beschlossen. Der Rat der Gemeinde Börger hat in seiner Sitzung am 11.2.1983 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 (Bebauungsplan Nr. 8) beschlossen.

Planzeichenerklärung

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

MI Mischgebiet
GFZ Geschossflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
Offene Bauweise, hier: Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Straßenverleihsfläche
Straßengrenzungsline
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Füllschema der Nutzungsbezeichnungen

Baugrund	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Grundflächenzahl
Baumassenzahl	Baumassenzahl

ÜBERSICHTSKARTE

GEMEINDE BÖRGER

BEBAUUNGSPLAN NR. 8

"GLUPEN"

Gemeinde Börger

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 8 "Glupen"

Inhalt:

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - 4.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse
 - 4.2 Vorhandener Baubestand und vorhandene Nutzungen
 - 4.3 Angrenzende Nutzungen
5. Einfügung in die Raumordnung und die Bauleitplanung der Gemeinde
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
7. Beteiligung der Bürger
8. Erschließung und Versorgung
 - 8.1 Verkehrsmäßige Erschließung
 - 8.2 Ruhender Verkehr
 - 8.3 Verkehrssicherheit
 - 8.4 Wasserwirtschaftliche Erschließung
 - 8.5 Beseitigung der festen Abfallstoffe
 - 8.6 Energieversorgung
 - 8.7 Immissionsschutz
 - 8.8 Brandschutz
 - 8.9 Kinderspielplätze
 - 8.10 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
 - 8.11 Post
9. Bauliche und sonstige Nutzung
10. Gestalterische Festsetzungen
11. Planungsstatistik
12. Planverwirklichung und Kosten
13. Verfahrensvermerk

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt östlich des Ortskerns der Gemeinde Börger. Es befindet sich östlich des Ortsausgangs der "Breddenberger Straße" (Landesstraße 32) im Bereich der Gemeindestraßen Piusweg-Sousenborg-Glupen. Die genaue Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Innerhalb des Planungsgebietes ist die Errichtung konkreter Bauvorhaben vorgesehen. Damit die Entwicklung in diesem Bereich sich innerhalb eines sinnvollen städtebaulichen Rahmens vollziehen kann, hat der Gemeinderat den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans gefaßt.

Ziel der Planung ist ein "qualifizierter Bebauungsplan" gem. § 30 BBauG, mit Mindestfestsetzungen

- über die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- über die überbaubaren Grundstücksflächen
- und über die örtlichen Verkehrsflächen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung, handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung gem. § 1 (5) BBauG besteht nicht. Für die Gemeinde bindende, konkrete Planungsüberlegungen sind somit nicht zu berücksichtigen.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

4.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse: Das Flurstück 210/6 ist Eigentum der Gemeinde Börger. Alle übrigen Grundstücke und Grundstücks-teile befinden sich in privaten Besitz.

4.2 Vorhandener Baubestand und vorhandene Nutzungen: Wie die Planungs- unterlage zeigt, ist entlang des "Piusweg" eine lückenhafte, und entlang der Gemeindestraße "Glupen" eine nahezu geschlossene Bauzeile vorhanden. Der vorhandene Baubestand dient überwiegend der Wohnnutzung wobei teil- weise landwirtschaftlicher Nebenerwerb betrieben wird. Bei den Gebäuden auf dem südlichen Teil des Flurstücks 205/6 handelt es sich um einen kleineren landwirtschaftlichen Betrieb. Die nicht bebauten Bereiche des Planungsgebietes werden landwirtschaftlich genutzt.

4.3 Angrenzende Nutzungen: Nördlich des "Piusweg" und "Sousenborg" grenzt offene Feldlage an. Südlich der Straße "Glupen" stehen vereinzelte Wohnge- bäude. In westlicher Richtung setzt sich die im Planungsgebiet charakter- istische Nutzung fort, wobei nördlich "Glupen" ein kleineres Bauunternehmen ansässig ist. Die nicht bebauten angrenzenden Flächen dienen der landwirt- schaftlichen Nutzung.

5. Einfügung in die Raumordnung und die Bauleitplanung der Gemeinde

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als gemischte Baufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus dieser Darstellung entwickelt worden, so daß der § 8 (2) BBauG beachtet wurde.

Im regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland 1981, sind der Samtgemeinde Sögel u.a. die Entwicklungsschwerpunkte "Wohnen" und "Gewerbe" zugewiesen worden. Da diese Entwicklungsschwerpunkte auch für die Mitgliedsgemeinden gelten, entsprechen die Planungsabsichten der Gemeinde Börger ebenfalls überörtlichen Planungszielen.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen die Träger öffentlicher Belange sind, werden frühzeitig gem. § 2 (5) BBauG an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgt durch Zusendung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung. Auf der Grundlage des § 2 (5) BBauG setzt die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

7. Beteiligung der Bürger

Gem. § 2a (2) hat die Gemeinde Bürger 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.

Die Gemeinde legte den Entwurf des Bebauungsplans mit Entwurfsbegründung auf die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

8. Erschließung und Versorgung

8.1 Verkehrsmäßige Erschließung: Die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch eine festgesetzte Planstraße mit Wendehammer.

Über die vorhandenen Gemeindestraßen Piusweg, Sausenborg und Glupen ist die äußere Erschließung gesichert. Durch den Anschluß des Piusweg an die Breddenberger Straße (L32) und die Straße Glupen an die Spahnharrenstätter Straße (L 62) ist die Anbindung des Planungsgebietes an das überörtliche Verkehrsnetz hergestellt.

Der Landkreis hat in seiner Stellungnahme vom 07.04.1983 zur Erschließung folgendes mitgeteilt:

"In städtebaulicher Hinsicht kann von hier der unwirtschaftlichen doppelseitigen Erschließung des Grundstücks, Flur 22, Flurstück 210/8 durch die verhältnismäßig aufwendig geplante Stichstraße nicht zugestimmt werden.

Darüber hinaus ist aus den Planungsunterlagen nicht erkennbar, wie der aus der Planung ausgesparte innere Bereich später erschlossen werden soll. Dies ist anhand eines Gesamtkonzeptes für den Bereich zwischen den Straßen Glupen, Sousenborg, Piusweg und der Landesstraße 32 aufzulegen.

Zur endgültigen Beurteilung des Bebauungsplanes kann auf dieses Gesamtkonzept nicht verzichtet werden.

Nach Rücksprache mit Ihrem Planer, Herrn Abeln, wurden gleichzeitig mit dem vorliegenden Bebauungsplan Alternativpläne ausgearbeitet, die sowohl das Gesamtkonzept als auch eine wesentlich günstigere Erschließung für die jetzige Teilplanung beinhalten sollen."

Hinsichtlich der vorgesehenen Erschließung, weist der Gemeinderat die Bedenken des Landkreises Emsland zurück. Der Rat der Gemeinde Börger ist nach wie vor der Auffassung, daß das vorgelegte Erschließungskonzept auch unter Berücksichtigung der vom Landkreis vorgebrachten Überlegungen sinnvoll ist. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände dem Gemeinderat keine bessere Lösung erkennbar. Für einen mittel- und längerfristigen Zeitraum, ist eine Bebauung des inneren Bereichs nach den derzeitigen Erkenntnissen ausgeschlossen. Die Planungshoheit bezüglich der getroffenen Festsetzungen, liegt eindeutig im Kompetenzbereich der Gemeinde, so daß eine Zustimmung des Landkreises zur vorgesehenen Erschließung nicht notwendig ist.

Eine Erschließung des inneren Bereichs ist von Westen, über bisher unbeplantes Gebiet vorgesehen. Der Rat ist der Auffassung, daß das vom Landkreis geforderte Gesamtkonzept nicht im direkten Zusammenhang der Genehmigungsfähigkeit des vorliegenden Bebauungsplans zu betrachten ist. Um die Boden-, Preis- und Eigentumspolitik der Gemeinde Börger nicht zu gefährden, weist der Gemeinderat auch diese Forderung des Landkreises zurück. Im Zusammenhang mit der Planung für den inneren und westlich angrenzenden Bereich wird ein solches Konzept vorgelegt. Dieser Zeitpunkt erscheint dem Rat angemessen.

Das Straßenbauamt Lingen teilt in seiner Stellungnahme vom 10.03.1983 folgendes mit:

"Das geplante Baugebiet liegt östlich des Ortskernes Börger an der Ostseite der L 32 (Börger-Breddeberg). Das Plangebiet zwischen der Gemeindestraße "Glupen" und dem Piusweg ist bereits teilweise bebaut. In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

- 1) Nach dem Flächennutzungsplan ist ca. 100 m nördlich des Piusweges eine Ringstraße vorgesehen. Nach Herstellung dieser Ringstraße ist die Einmündung des Piusweges in die L 32 aufzuheben. Der Piusweg ist nach Norden auf die Ringstraße abzuknicken.
- 2) Es ist sicherzustellen, daß die rückwärtigen, z.Zt. noch nicht ausgewiesenen Flächen zwischen Piusweg und Glupen später von diesen beiden Straßen erschlossen werden können. Entsprechende Lücken im überbaubaren Bereich sind vorzusehen. Eine unmittelbare Erschließung von der freien Strecke der L 32 kommt nicht in Betracht.
- 3) Von den Bauherren können keine Ansprüche gegen die Straßenbauverwaltung im Hinblick auf die Bestimmungen des Immissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der Landstraße ausgehen, geltend gemacht werden."

Der Gemeinderat hat hierzu folgendermaßen entschieden:

zu 1)

Nach Herstellung der angesprochenen Ringstraße, wird die Einmündung des Piusweges in die L 32 aufgehoben. Der Piusweg wird dann nach Norden auf die Ringstraße abgeknickt.

zu 2)

Die Erschließung der noch nicht überplanten Flächen zwischen Piusweg und Glupen wird vom Westen her, über bisher unbeplante und unbebaute Flächen erfolgen. Eine unmittelbare Erschließung von der freien Strecke der L 32 ist nicht vorgesehen.

zu 3)

Durch die vorgenommene verbindliche Bauleitplanung wird die L 32 nicht betroffen. Soweit gegen die Straßenbauverwaltung im Hinblick auf die Bestimmungen des Immissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der Landesstraße ausgehen, geltend gemacht werden können, bleiben diese unberührt. Der Gemeinderat hat nicht die Kompetenz, geltende gesetzliche Regelungen außer Kraft zu setzen.

8.2 Ruhender Verkehr: Flächen für den ruhenden Verkehr wurden nicht speziell festgesetzt. Die äußeren Erschließungsstraßen - die in ihrer vollen Breite als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wurden - weisen einen derartigen Querschnitt auf, daß innerhalb dieser Flächen öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl angelegt werden können. Weitere Überlegungen bleiben einer Ausbauplanung für die Verkehrsflächen vorbehalten.

8.3 Verkehrssicherheit: Spezielle Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wurden nicht festgesetzt. Im Rahmen eines späteren Neuausbaus der äußeren Erschließungsstraßen sollen Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit erfolgen. Sichtdreiecke wurden nicht festgesetzt. Dadurch würde die Übersichtlichkeit der Knotenpunktbereiche zusätzlich gesteigert, was zu einer Erhöhung der Geschwindigkeiten führen müßte. Auch im Bereich Planstraße/Piusweg sollen keine Sichtdreiecke freigehalten werden. Wenn gleichzeitig die Vorfahrtsregelung rechts vor links gilt, dürfte das zu reduzierten Geschwindigkeiten im Knotenbereich führen.

...

8.4 Wasserwirtschaftliche Erschließung: Das Planungsgebiet wird an das Netz des Wasserbeschaffungsverbandes "Hümmeling" mit Sitz in Werlte angeschlossen.

Anfallendes Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal dem zentralen Klärwerk in Börger zugeführt.

Ein Regenwasserkanal ist nicht erforderlich. Da der Untergrund aus reinem, durchlässigem Sand besteht, ist eine Verrieselung des Oberflächenwassers unproblematisch.

8.5 Beseitigung der festen Abfallstoffe: Das Planungsgebiet wird durch die zentrale Müllbeseitigung des Landkreises Emsland entsorgt.

8.6 Energieversorgung: Das Planungsgebiet wird an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE) angeschlossen.

8.7 Immissionsschutz: Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. (s. Anlage)

8.8 Brandschutz: Im Hinblick auf den Brand- und Feuerschutz wird bei der Verwirklichung des Baugebietes folgendes berücksichtigt:

1. Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, daß Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Für das geplante Mischgebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, daß ein Löschwasserbedarf von 13,3 Liter/sek. vorhanden ist ($\emptyset$ der Leitung mind. 100 mm).
3. Der Abstand der einzelnen Hydranten darf von den Gebäuden 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.

8.9 Kinderspielplatz: Innerhalb des Planungsgebietes wurde kein öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Dieser ist vorgesehen bei einer Schließung der Planungslücke in westlicher Richtung im inneren Bereich zwischen Piusweg und Glupen. Für die Übergangszeit stehen die vorhandenen Brachlandflächen südlich Glupen zur Verfügung, die wegen der Bodenqualität landwirtschaftlich nicht genutzt werden. Im übrigen ist aufgrund der vorgesehenen Grundstücksgrößen und der lockeren Bebauung, dem Bewegungsbedürfnis der Kinder Rechnung getragen worden.

8.10 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs: Die Versorgung der Bevölkerung des Planungsgebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs, ist durch das Angebot an Waren und Dienstleistungen in der Gemeinde Börger gesichert.

8.11 Post: Die OPD teilt in ihrem Schreiben vom 06.04.1983 mit:

"Gegen den o.a. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken. Im Planungsbereich müssen Fernmeldekabel zur künftigen Versorgung des Gebietes mit Fernsprechan schlüssen verlegt werden.

Um alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig einleiten zu können, bitten wir Sie, sich mindestens 12 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen mit dem Fernmeldeamt Osnabrück, Postfach 2180, 4500 Osnabrück, Dienststelle PIL, Fernsprecher: (0531) 350-620, in Verbindung zu setzen."

Der Hinweis der Oberpostdirektion Bremen wird von der Gemeinde beachtet.

9. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Planungsgebiet wurde als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind in eingeschossiger Bauweise, offener Bauweise ledigliche Einzel- und Doppelhäuser. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5, orientiert sich am Höchstmaß des § 17 (1) BauNVO.

Die Festsetzung "Mischgebiet" ist aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche entwickelt worden. Wie schon die Bestandsaufnahme zeigte, überwiegt bei der vorhandenen Bebauung die Wohnnutzung, wobei westlich des Planungsgebietes an der Straße Glupen, ein kleines Bauunternehmen betrieben wird. Die Gemeinde beabsichtigt, die Entwicklung dieses gemischten Nutzungsgefüges durch die vorgesehenen planerischen Festsetzungen zu unterstützen und durch eine entsprechende Ansiedlungspolitik zu fördern. Hintergründe sind dabei die optimale Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, und zum anderen das gesamte Nutzungsgefüge in diesem Gemeindeteil, da östlich des Planungsgebietes sich das Gewerbegebiet der Gemeinde Börger erstreckt.

Der Gemeinderat geht davon aus, mit den getroffenen Festsetzungen eine sinnvolle planerische Lösung gefunden zu haben.

Die LBA hat mit Schreiben vom 31.03.1983 folgende Stellungnahme abgegeben:

"Im Plangebiet (Glupen 25) ist ein landwirtschaftlicher Betrieb angesiedelt. Herr Bruns ist Rentner und bewirtschaftet zur Zeit noch etwa 3,5 ha Acker; der Rest ist verpachtet. Es wird noch ein kleinerer Mastschweinebestand gehalten, der jedoch aufgrund seiner geringen Größe nicht unter die Vorschriften der VDI-Richtlinie 3471 fällt, andererseits sehrwohl beachtet werden muß, wenn es um die konkrete bauliche Nutzung des Baugebietes geht. Die Hofnachfolge des Betriebes ist ungewiß. Neben diesem landwirtschaftlichen Betrieb werden in verschiedenen, in dem Baugebiet bereits ansässigen Anwesen kleinere Tierhaltungen betrieben.

Da die genannten Tierhaltungen nicht unter die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 der BauNVO (Nebenanlagen) fallen und somit in Mischgebieten nicht zulässig sind, halten wir die Ausweisung des Planungsraumes als Mischgebiet für unbedenklich. Vielmehr erscheint uns eine Ausweisung als Dorfgebiet angesichts des ländlichen Charakters von Börger sowie der zur Zeit konkret vorliegenden Nutzung des Planungsgebietes als sinnvoller. Hinzu kommt, daß auch in einem Dorfgebiet das sonstige Wohnen sowie kleinere Gewerbebetriebe zugelassen werden können.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel ist für das fragliche Gebiet eine gemischte Baufläche vorgesehen, so daß auch bei einer Ausweisung als Dorfgebiet keine Änderung des Flächennutzungsplanes nötig ist.

Aus forstlicher Sicht sind Anregungen und Bedenken nicht zu erheben."

Der Gemeinderat kann den Bedenken der LBA nicht folgen. Aus den schon in der Entwurfsbegründung dargelegten Überlegungen, hält der Rat die Festsetzung eines MI-Gebietes nach wie vor für die richtige Entscheidung.

Der landwirtschaftliche Kleinbetrieb des Rentners Herrn Bruns, ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gefährdet. Er genießt Bestandschutz. Da die Hofnachfolge ungewiß ist, geht der Rat -bei realistischer Einschätzung- davon aus, daß der Betrieb auslaufen wird. Entwicklungsmöglichkeiten eines landwirtschaftlichen Betriebes im Planungsgebiet, laufen den planerischen Überlegungen der Gemeinde entgegen. Die Bedenken der LBA werden daher zurückgewiesen.

Die IHK hat mit Schreiben vom 25.03.1983 folgendes mitgeteilt:

"Gegen den o.a. Entwurf haben wir grundsätzlich keine Bedenken. Wir gehen bei unserer Stellungnahme davon aus, daß das Bauunternehmen Nikolaus Gößling durch die beabsichtigte Planung nicht in seinen Interessen beeinträchtigt wird."

Der Gemeinderat ist mit der IHK der Auffassung, daß das Bauunternehmen Nikolaus Gößling durch die beabsichtigte Planung nicht in seinen Interessen beeinträchtigt wird.

10. Gestalterische Festsetzungen

Gem. § 30 BBauG sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften, mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die

überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen enthält, Vorhaben zulässig, wenn sie diesen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 BBauG handelt, sind daher Bauvorhaben die sich innerhalb dieser planerischen Festsetzungen bewegen, zulässig.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ist sichergestellt, daß der überwiegende Teil der jeweiligen Grundstücksflächen nicht bebaut werden kann. Zulässig ist außerdem lediglich eingeschossige Bauweise. Wie in vorhandenen Baugebieten abzulesen ist wird diese weiträumige Bebauung durch gärtnerische Anlagen und Bepflanzungen der Freiflächen durch die späteren Eigentümer in individueller Form gestaltet werden. Die Entstehung eines ansprechenden Baugebietes dürfte daher in ausreichendem Maße sichergestellt sein. Die Festsetzung weiterer städtebaulicher Gestaltungselemente wird nach gründlicher Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, vom Gemeinderat als nicht gerechtfertigter Eingriff in die privaten Belange der Grundstückseigentümer angesehen, da dem Rat ein Erfordernis gem. § 1 (6) BBauG oder § 9 (1) BBauG für derartige Festsetzungen nicht erkennbar ist. Im vorliegenden Fall muß daher auf derartige Festsetzungen verzichtet werden.

11. Planungsstatistik

Mischgebiet	2,21 ha	=	73,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,80 ha	=	26,6 %
Gesamtfläche	3,01 ha	=	100,0 %

12. Planverwirklichung und Kosten

Bezüglich künftiger Baumaßnahmen wird auf folgende Punkte hingewiesen:

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

waltung zu melden, die sofort das Niedersächsische Landesverwaltungsamt -Institut für Denkmalpflege- Außenstelle Oldenburg benachrichtigen wird.

Der Landkreis teilt am 07.04.1983 hierzu mit:

"Aus der Sicht der archäologischen Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, daß evtl. Fundmeldungen umgehend auch dem Schulverwaltungs- und Kulturamt des Landkreises Emsland anzuzeigen sind. Diesbezüglich ist der vorhandene Hinweis in der Begründung unter dem Abschnitt 12. -Planverwirklichung und Kosten- zu vervollständigen."

Der Hinweis ist hiermit in die Begründung aufgenommen.

Weiter teilt der Landkreis im o.g. Schreiben mit:

"Im übrigen weise ich darauf hin, daß der westliche Planbereich dieses Bebauungsplanes im Wasserschutzgebiet liegt (vgl. Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Surwold des Wasserbeschaffungsverbandes "Hümmling", Werlte, vom 02.09.1980)."

Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Surwold des Wasserbeschaffungsverbandes "Hümmling", Werlte, vom 02.09.1980 wird beachtet.

Nach überschlägiger Ermittlung betragen die Kosten für

Straßenbau	DM ca. 30.000,00
Schmutzwasserkanal	DM ca. 1.600,00 pro Anschluß
Wasserversorgung	DM ca. 1.000,00 pro Anschluß

Der von der Gemeinde zu tragende Anteil beträgt demnach ca. DM 3.000,00. Die erforderlichen Mittel werden im Rahmen des Investitionshaushalts zur Verfügung gestellt.

...

13. Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom bis öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung ausgelegt und war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Bürger, den

.....
Bürgermeister

.....
Gemeindedirektor

Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 "Glupen"

Immissionsbelastung durch das Verkehrsaufkommen der Landesstraße 32

Nach Mitteilung des Straßenbauamtes Lingen betrug die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) im Jahre 1980: 1334 Kfz.

Gem. Tab. 3 der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-81), Zeile 3 ergibt sich eine maßgebende Verkehrsstärke (M) von 80 Kfz tags und 11 Kfz nachts. Nach Diagramm 1 RLS ergeben sich folgende Mittelungspegel $L_m^{(25)}$:

tags: 60,0 dB (A), bei einem LKW-Anteil von 20%

nachts: 52,2 dB (A) bei einem LKW-Anteil von 10 % und $M = 20$, weil dies die Untergrenze des Diagramms 1 RLS ist. Ausgehend von der Faustformel, das eine Halbierung des Verkehrs eine Reduzierung der Lärmbelastung um 3 dB (A) bewirkt, kann bei der maßgebenden Verkehrsstärke von 11 Kfz, von 49,2 dB (A) nachts ausgegangen werden.

Die o.g. Werte beziehen sich auf eine Verkehrsgeschwindigkeit von 100 km/h. Im Bereich des Planungsgebietes sind lediglich 50 km/h erlaubt. Weil es sich um eine OD handelt, ergeben sich folgende tatsächliche Immissionsbelastung, bezogen auf einen Abstand von 25 m von der Fahrbahn. (Abzüge gem. Diagramm 2, RLS 81)

tags: 60,0 dB (A) - 3.4 dB (A) = 56,6 dB (A)
=====

nachts: 49,2 dB (A) - 4.0 dB (A) = 45,2 dB (A)
=====

Gem. Vorraum der DIN 18005 von 1971 sind MI-Gebiete folgende Immissionspegel erlaubt:

tags : 60 dB (A)

nachts: 45 dB (A)

Hieraus ergibt sich, daß Lärmschutzmaßnahmen nicht notwendig sind.

Werlte, den 20.04.1983

Dipl. Ing. Hermann Abeln
Stadt- u. Regionalplanung
Vermessung
Hauptstr. 25 - 4476 Werlte
Tel. 05951 / 501