

Gemeinde Groß Berßen

Begründung

zum Bebauungsplan

"Mittendorfsholz"

Inhaltsverzeichnis:

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
 - 4.1 Bestand innerhalb des Planungsgebietes
 - 4.2 Angrenzende Nutzungen
5. Einfügung in die Raumordnung und die Bauleitplanung der Gemeinde
6. Erschließung und Versorgung
 - 6.1 Verkehrsmäßige Erschließung
 - 6.2 Ruhender Verkehr
 - 6.3 Verkehrssicherheit/Sichtdreiecke
 - 6.4 Wasserwirtschaftliche Erschließung
 - 6.5 Beseitigung der festen Abfallstoffe
 - 6.6 Energieversorgung
 - 6.7 Immissionen
 - 6.8 Brandschutz
 - 6.9 Kinderspielplatz
 - 6.10 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
 - 6.11 Landschaftspflege
7. Bauliche und sonstige Nutzung
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise und Baugrenzen
 - 7.4 Textliche Festsetzungen
 - 7.5 Gestalterische Festsetzungen
8. Planungsstatistik
9. Planverwirklichung und Kosten
10. Beteiligung der Bürger
11. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
12. Verfahrensvermerk

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich der Einmündung der Klein Berßener Str. (Kreisstraße 159) in die Nordstraße (Kreisstraße 138), nördlich der K 159 und östlich der K 138 sowie westlich der zusammenhängend bebauten Ortslage der Gemeinde Groß Berßen. Die exakte Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

2. Anlaß und Ziel der Planung

In der Gemeinde Groß Berßen ist die Neuausweisung eines Wohngebietes zur Sicherung der Eigenentwicklung notwendig geworden, da die für die Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Flächen bzw. Bauplätze erschöpft sind und die Gemeinde z. Zt. über keine Baulandreserven mehr verfügt.

Mit der Aufstellung des vorliegenden 'Bebauungsplans werden daher die nachstehenden Ziele verfolgt:

- Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen, um Bauinteressenten ein baureifes Grundstück anbieten zu können,
- Verbesserung des Ausnutzungsgrades der vorhandenen Infrastruktur,
- Ausweisung eines Baugebietes auf gemeindeeigener Fläche, zur Kontrolle der Bodenpreise und zur Verhinderung der Bodenspekulation.
- Ausweisung eines Baugebietes unter Wahrung der berechtigten Interessen der ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe und Vermeidung von möglichen Problemen aufgrund unterschiedlicher Nutzungsinteressen,
- Aufstellung eines 'Qualifizierten Bebauungsplans' der den Anforderungen des § 30 BBauG entspricht.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

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

Eine von der Gemeinde Groß Berßen beschlossene Entwicklungsplanung gem. § 1 (5) BBauG besteht nicht. Derartige für die Gemeinde bindende Planungsüberlegungen sind somit nicht zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

4.1 Bestand innerhalb des Planungsgebietes: Das Planungsgebiet ist wie in der Planungsunterlage dargestellt unbebaut. Es wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die im östlichen Teil vorhandene Verkehrsfläche dient zur Erschließung des Gebietes.

4.2 Angrenzende Nutzungen: Im Nahbereich des Planungsgebietes grenzen folgende Nutzungen an:

Südlich: Ein Wohngebäude mit Nebenanlage sowie die Klein Berßener Str. mit dahinter gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Westlich: Die Nordstraße mit dahinter gelegenen Wohngebäuden und Nebenanlagen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen,

Nördlich: Laubwaldbestand und

Östlich: landwirtschaftlich genutzte Flächen.

5. Einfügung in die Raumordnung und die Bauleitplanung der Gemeinde

Das vorliegende geplante Baugebiet dient der Eigenentwicklung der Gemeinde Groß Berßen. Die kommunale Planung widerspricht somit keinen übergeordneten Planungszielen.

In der 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel ist der vorliegende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Änderung befindet sich ebenfalls im Verfahren, hat aber einen zeitlichen Vorlauf. Flächennutzungsplanung und verbindliche Bauleitplanung erfolgen somit im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BBauG. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BBauG wird beachtet.

6. Erschließung und Versorgung

6.1 Verkehrsmäßige Erschließung: Die äußere Erschließung und damit die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandene Verkehrsfläche. Diese wird auf 8,50 m im Querschnitt verbreitert. Damit ist ein Ausbau mit einer 4,50 m breiten Fahrbahn und beidseitigem Gehweg möglich.

Die Erschließung des Gebietsinnern erfolgt über eine U-förmig angelegte Planstraße. Diese hat überwiegend einen Querschnitt von 5,50 m. In Teilbereichen ist die Breite jedoch mit 7,50 m festgesetzt. Diese neue Planstraße soll später als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Durch eine entsprechende Gestaltung der Verkehrsfläche wird die Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit auf Schrittempo möglich sein. Da die Planstraße eine reine Erschließungsfunktion hat, bietet sich ein verkehrsberuhigter Ausbau an, so daß diese Fläche als 'Fläche besonderer Zweckbestimmung' festgesetzt wird.

In südliche, westliche und nördliche Richtung verläuft, ausgehend von der inneren Planstraße, jeweils ein 3 m breiter Fußweg. Diese Verkehrsflächen haben die Funktion, die fußläufige Durchlässigkeit des Baugebietes zu gewährleisten.

6.2 Ruhender Verkehr: Die erforderlichen Einstellplätze sind von den Eigentümern auf ihren Grundstücken anzulegen.

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze werden innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geschaffen. Sie werden beim Straßenausbau durch farblich abgesetztes Pflaster vorgesehen. Die Anlage und Gestaltung der Parkplätze kann dabei durch Schaffung von Engstellen wesentlich zur Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit und damit zur Verkehrsberuhigung und Erhöhung der Wohnqualität des Baugebietes beitragen.

6.3 Verkehrssicherheit/Sichtdreiecke: Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wurde im Bereich der Einmündung der äußeren Erschließungsstraße in die K 159 ein Sichtdreieck mit den Schenkellängen von 100 m auf der Kreisstraße und 20 m auf der Gemeindestraße festgesetzt. Dieses Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Fahrbahnniveau freizuhalten.

An den beiden Einmündungen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in die äußere Erschließungsstraße wurden keine Sichtdreiecke festgesetzt. Erfahrungsgemäß verleiten übersichtliche Verkehrsverhältnisse zu Erhöhung der Geschwindigkeit, was den Grundsätzen und Zielen der Verkehrsberuhigung widerspricht. In diesen Bereichen sollten zu einem späteren Zeitpunkt auch keine vorfahrtsregelnden Verkehrszeichen aufgestellt werden, sondern die Vorfahrtsregelung rechts vor links gelten.

6.4 Wasserwirtschaftliche Erschließung: Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser von einwandfreier Qualität ist sichergestellt. Es erfolgt ein Anschluß an das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes "Bourtanger Moor". Für den Trinkwasseranschluß der einzelnen Gebäude ist nach Erschließung des Baugebietes ein Antrag der Grundstückseigentümer erforderlich. In den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird für die Verlegung der Wasserleitung in Absprache mit den anderen Erschließungsträgern, eine Trasse zur Verfügung gestellt, die es ermöglicht, von einem Rohrstrang aus die Häuser beider Straßenseiten anzuschließen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen entsprechenden Kanal dem zentralen Klärwerk in Klein Berßen zugeführt.

Die Samtgemeinde Sögel wird den Bau der Abwasserbeseitigungsleitung zur Entsorgung des Baugebietes rechtzeitig sicherstellen.

Bezüglich der Einleitung von Oberflächenwasser in die Vorflut wird die Erlaubnis gem. § 10 NWG rechtzeitig eingeholt.

Wie die durchgeführte hydraulische Berechnung zeigt, kann das neue Baugebiet an den vorhandenen RW-Kanal angeschlossen werden, ohne daß Nachteile für die unten liegenden Gebiete auftreten können. Sollte später einmal das gesamte anfallende Oberflächenwasser über einen RW-Kanal abgeleitet werden, sind umfangreiche Kanalbaumaßnahmen erforderlich

Das Plangebiet liegt gemäß Raumordnungsprogramm in einem Gebiet, das für die langfristige Sicherung der Wasserversorgung geeignet ist. Diese Eignung darf durch andere Planungen und Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Die Gemeinde wird daher auf eine sparsame Versiegelung der Bebauungsflächen hinwirken.

6.5 Beseitigung der festen Abfallstoffe: Die anfallenden festen Abfallstoffe werden durch die zentrale Müllbeseitigung des Landkreises Emsland abgefahren.

6.6 Energieversorgung: Die Versorgung des Planungsgebietes mit der notwendigen Energie, wird durch den Anschluß an das vorhandene Netz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE) gesichert.

6.7 Immissionen: Im Planungsgebiet sind Geruchsbelästigungen aufgrund landwirtschaftlicher Viehhaltung nicht zu befürchten. Denkbar sind lediglich sporadisch auftretende Gerüche bei Ausbringen von Gülle auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Diese Belastungen sind von den künftigen Bewohnern hinzunehmen, und verstoßen nicht gegen gesunde Wohnverhältnisse und -bedürfnisse gem. § 1 (6) BBauG. Von den Landwirten sind die notwendigen Maßnahmen zur Minimierung der Geruchsbelästigungen zu beachten.

Für die Ermittlung der zu erwartenden Lärmbelastung im Baugebiet aufgrund der angrenzenden Kreisstraßen 138 und 159 wurde auf die Ergebnisse der Verkehrszählung von 1980 zurückgegriffen, da die Daten der Verkehrszählung 1985 noch nicht zur Verfügung stehen. Für die K 138 wurde das Zählergebnis an der Zählstelle 0706 zwischen Klein- und Groß Berßen und für die K 159 die Ergebnisse der Zählstelle 0708 im Verlaufe der K 159/K 206 zwischen Groß Berßen und Lähden herangezogen. Zählergebnisse im direkten Nahbereich des Baugebietes an der K 138 und K 159 stehen nicht zur Verfügung. Da derartige Zählergebnisse mit großer Wahrscheinlichkeit unter den Ergebnissen an den Zählstellen 0706 bzw. 0708 liegen würden, wurde aus Sicherheitsgründen keine Berichtigung der Zählergebnisse vorgenommen, zumal die Ergebnisse der jüngsten Verkehrszählung nicht zur Verfügung stehen.

Auf der K 138 wurde an der Zählstelle 0706 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 1.218 Kfz registriert. Im Verlauf der K 159/ K 206 betrug dieser Wert an der Zählstelle 0708 454 Kfz. Hieraus ergeben sich für das Baugebiet folgende Immissionsbelastungen:

Maßgebende LKW-Anteile (p) tagsüber 20 % und nachts 10 %.

K 138: maßgebende Verkehrsstärke (M) tagsüber 73,1 Kfz/h; nachts 9,7 Kfz/h

K 159: M tagsüber 27,2 Kfz/h; nachts 3,6 Kfz/h

Gem. Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS)-81, Tabelle 3.

Gem. Diagramm 1, RLS-81 ergeben sich folgende Mittelungspegel:

K 138: L_m^{25} tags = 60,2 dB (A)
nachts = 49,3 dB (A)

K 159: L_m^{25} tags = 55,5 dB (A)
nachts = 45,0 dB (A)

Da das Diagramm 1 erst bei $M = 20$ Kfz/h beginnt, wurde der Nachtwert folgendermaßen ermittelt:

....

Für die Beurteilung der ermittelten Mittelungspegel sind die Planungsrichtpegel für Baugebiete der DIN 18005 Vornorm, Mai 1981 zu berücksichtigen. Diese betragen für allgemeine Wohngebiete (WA) am Tag 55,0 dB (A) und zur Nacht 40 dB (A). Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit zur Festsetzung schallschützender Maßnahmen. Dabei wird davon ausgegangen, daß auch künftig die dieser Berechnung zu Grunde gelegten Verkehrsbelastungen nicht überstiegen werden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß Flächen und dem Wohnen dienende Baugebiete, deren Lärmbelastung (Vgl. Zeitler BayVBl. 1974, 35) die in Tabelle 4 der Vornorm (DIN 18005) angegebenen Planungsrichtwerte, von 55,0 dB (A) am Tag und 44,0 dB (A) in der Nacht, um mehr als 10,0 dB (A) überschreitet, entsprechen nicht den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, denn andernfalls wäre der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnisse stünde (Grauvogel, Kommentar zum BBauG, § 1, S. 39).

Weiter heißt es im Kommentar von Grauvogel: "Das Interesse von Grundstückseigentümern (oder Grundstückserwerbern, der Verfasser), die Vorteile ihrer Wohnlage im Allgemeinen Wohngebiet in den rechtlich gesetzten Grenzen zu behalten, wird durch Abs. 6 (BBauG § 1, der Verfasser) rechtlich geschützt. Ein Bebauungsplan, der die Voraussetzungen dafür schafft, daß der Immissionswert für Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet um mehr als 5,0 dB (A) überschritten wird, benachteiligt die Betroffenen im Sinne von § 47 (2) VwGO".

Im Gegensatz zum Nachtwert muß der Tagwert auch außerhalb der Wohnung eingehalten werden. Bei Überschreitung des Tageswertes ist eine Reduzierung durch passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude aber nicht möglich.

Im vorliegenden Fall wird der Tagwert an der K 138 um 6,4 und an der K 159 um 1,7 dB (A) überschritten. Durch die Überschreitung der von Grauvogel oben zitierten Toleranz von 5,0 dB (A) um 1,4 dB (A) an der K 138, wird nach Meinung der Gemeinde die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse und Wohnbedürfnisse gem. § 1 (6) BBauG noch gewahrt. Die o.a. Obergrenze für eine Abweichung von 10,0 dB (A) (Zeitler) ist nicht überschritten.

Bei Nachtwerten sind grundsätzlich ebenfalls die Planungsrichtpegelwerte außerhalb des Hauses einzuhalten. Können diese Werte nicht eingehalten werden, ist zu untersuchen in wieweit die zulässigen Werte innerhalb der Schlafräume eingehalten werden.

Aus gesundheitlichen Gründen wird heute gefordert, daß innerhalb von Schlafräumen der Wert von 35,0 dB (A) nicht überschritten werden darf, da es sich dabei um die Aufweckgrenze handelt. Hinzu kommt, daß Schlafräume nachts eine Lüftungsmöglichkeit -z.B. teilweise geöffnetes Fenster- erhalten müssen. Diese wiederum senkt die Schallschutzwirkung der Fenster.

Es kann davon ausgegangen werden, daß die Schallschutzwirkung der Fenster der verschiedenen Schallschutzklassen nach der VDI-Richtlinie 2719, bei teilweise geöffnetem Fenster um ca. 10 dB (A) gesenkt wird. Im vorliegenden Fall liegt der Außenlärmpegel an der K 138 bei 50,5 dB (A), also um 10,5 dB (A) über dem Planungsrichtpegelwert von 40,0 dB (A) und um 15,5 dB (A) über dem zulässigen Innenraumpegel von 35,0 dB (A). An der K 159 liegt der Außenlärmpegel bei 46,2 dB (A) also um 6,2 dB (A) über dem Planungsrichtpegel von 40,0 dB (A) und um 11,2 dB (A) über dem zulässigen Innenraumpegel von 35,0 dB (A).

Die jeweils erste Überschreitung kann bei der weiteren Untersuchung außer Betracht bleiben, da sich die Bewohner in der Nachtzeit naturgemäß nicht draussen aufhalten werden. Zu untersuchen ist vielmehr, wie die Überschreitung des Innenraumpegels durch bauliche Maßnahmen auf das zulässige Maß reduziert werden kann.

Das heute übliche Mauerwerk sowie die Dachschrägen erfüllen in der Regel die Anforderungen an den Schallschutz voll und ganz, wenn sie den Erfordernissen des Wärmeschutzes entsprechen. Schwachstellen bleiben die Fenster.

Im vorliegenden Fall sind entlang der K 138 und K 159 Fenster der Schallschutzklasse 1 der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden, die im geschlossenen Zustand eine Schalldämmung von bis zu 29,0 dB (A) aufweisen. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Lüftung sind jedoch 10,0 dB (A) abzuziehen, so daß noch 19,0 dB (A) verbleiben und der Innenraumpegel dann unter den höchstzulässigen 35,0 dB (A) für WA-Gebiete liegt.

An Fenster der Schallschutzklasse 1 der VDI-Richtlinie 2719 (s. Entwurf DIN-4109 Teil 6 v. Febr. 1979 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 5 a "Ausführungsbeispiele für Fenster mit bewährten Schalldämm-Maßen R_w von 25 bis 45 dB ") werden keine besonderen Anforderungen an Fensterart, Scheibenabstand und -dicken sowie Falzdichtungen gestellt, so daß eine Verteuerung kaum erfolgt.

Die Gemeinde betrachtet den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 1 als zumutbare Belastung für die künftigen Grundstückseigentümer und Bauherren, und hat durch die intensive Abwägung den Interessen der öffentlichen und privaten Belange entsprochen.

Sollte durch Umstände - z.B. großräumige Verkehrsmaßnahmen - die der Landkreis Emsland zu vertreten hat, daß Verkehrsaufkommen auf den nahegelegenen Kreisstraßen erhöht werden, und damit auch die Immissionsbelastungen sprunghaft steigen, so hat der Landkreis die sich daraus ergebenden Folgen zu tragen. Da hierunter nicht ein allgemeines Ansteigen der Verkehrsbelastung zu verstehen ist, ist dem Gemeinderat ein solcher Fall realistischer Weise nicht vorstellbar. Das der Berechnung zugrunde gelegte Verkehrsaufkommen ist höher als die tatsächliche Verkehrsbelastung, so daß ein Sicherheitsfaktor berücksichtigt wurde, der nach heutigem Ermessen ausreicht. Die Bedenken des Landkreises Emsland sind daher unbegründet und werden als rein vorsorglicher Hinweis verstanden.

6.8 Brandschutz: Die erforderlichen Maßnahmen des Brandschutzes werden in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr erstellt. Dies bedeutet, daß die Löschwasserversorgung so erstellt wird, daß ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/sec. vorhanden ist (\emptyset der Leitung mindestens 100 mm).

Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen wird mit dem zuständigen Ortsbrandmeister festgelegt.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird eine durchgehende Fahrgasse von mindestens 3,0 m Breite für Rettungs- und Löschfahrzeuge dauernd freigehalten. Im übrigen wird die geplante Straßen vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, daß Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Grundstücken gelangen können.

Nach Informationen des Wasserbeschaffungsverbandes "Bourtanger Moor" kann der volle Feuerlöschwasserbedarf gem. der DVGW-Richtlinien (Arbeitsblatt W 405) nicht aus dem Wasserversorgungsnetz des Verbandes gedeckt werden. Nach Auffassung der Gemeinde dürfte dies zu keinen Schwierigkeiten führen, da der Grundbedarf an Löschwasser von der Feuerwehr mitgebracht wird.

6.9 Kinderspielplatz: Spielplätze für Kleinkinder sind von den Wohnungsinhabern auf ihren Grundstücken anzulegen.

Ein Spielplatz für Kinder ist im Plangebiet selber nicht vorgesehen. Dieser soll in der nördlich angrenzenden teilweise freien Laubwaldfläche angelegt werden. In diesem Zusammenhang macht erst die Festsetzung eines Fußweges im nördlichen Teil des Planungsgebietes einen Sinn. Dieser Weg ist für die gefahrlose Erreichung des geplanten Kinderspielplatzes gedacht. Die Bestimmungen des Nds. Gesetzes über Spielplätze vom 06. Februar 1973 sind somit berücksichtigt worden.

Die Fläche auf die der Kinderspielplatz errichtet werden soll, ist im Eigentum der Gemeinde. Die Schaffung eines Kinderspielplatzes ist daher gesichert.

6.10 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs: Die Versorgung der künftigen Wohnbevölkerung des Planungsgebietes mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist durch das Angebot in der Gemeinde Groß Berßen gesichert.

6.11 Landschaftspflege: Zur sinnvollen Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wurde an der West- und Südseite des Planungsgebietes ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und danach zu erhalten. Dieser Pflanzstreifen wird Bestandteil der jeweiligen Baugrundstücke. Offen ist bisher ob die erstmalige Bepflanzung seitens der Gemeinde durchgeführt wird.

Bezüglich der nördlich an das Baugebiet angrenzenden Fläche hat der Samtgemeinderat in Abstimmung mit dem Rat der Gemeinde Groß Berßen beschlossen, daß diese Fläche in die nächste Flächennutzungsplanänderung in Groß Berßen mit aufgenommen und als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt wird. Dies wurde so festgelegt, um das laufende Planungsverfahren möglichst kurzfristig

zum Abschluß zu bringen. Die Anregung der Landbauaußenstelle bzw. des Forstamtes ist damit berücksichtigt auch wenn dabei ein zeitlicher Aufschub unumgänglich ist. Wie die Landbauaußenstelle richtig vermerkt, wird die betroffene Fläche in Kürze aufgeforstet. Der planungsrechtliche Vollzug wird folgen.

Der Anregung, daß Baugebiet durch einen Weg vom Wald zu trennen, kann der Gemeinderat nicht folgen. Hierfür ist kein städtebauliches Erfordernis erkennbar, so daß die Grundlage für eine derartige Festsetzung fehlt. Übergriffe auf den Wald sind unzulässig und deren Behandlung und bzw. Ahndung ist gesetzlich geregelt. Im übrigen wird die Gemeinde darauf achten, daß derartige Übergriffe auf die gemeindeeigene Waldfläche unterbleiben.

Bezüglich des Kinderspielplatzes ist die Landbauaußenstelle oder das Forstamt offensichtlich einem Mißverständnis unterlegen. An die komplette Nutzung des Waldes ist in keiner Weise gedacht. Es sollen lediglich einige 100 m² als Kinderspielplatz hergerichtet und genutzt werden. Dies tut nach Auffassung des Rates der forstwirtschaftlichen Nutzungen keinen Abbruch. Auf der anderen Seite verschafft es den Kindern ein optimales und sicheres Angebot an Spielplatzfläche, wie man es sich besser kaum vorstellen kann.

Der Anregung einen 25 m breiten Geländestreifen von jeder Bebauung freizuhalten, kann der Gemeinderat ebenfalls nicht folgen. Derartige Grundstücke sind städtebaulich nicht sinnvoll und entsprechen auch nicht dem allgemein anerkannten Ziel, mit Siedlungsfläche sparsam umzugehen. Die von der Landbauaußenstelle oder vom Forstamt aufgeführten nachbarrechtlichen Vorschriften werden im Rahmen der geplanten Aufforstung berücksichtigt. Im übrigen läßt sich nur auf diese Weise das Nachbarrecht sinnvoll einhalten, wenn man einen unbepflanzten Streifen vermeiden will, der sicherlich auch nicht im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes wäre.

7. Bauliche und sonstige Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung: Bereits bei der 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel wurde das Erfordernis einer Baugebietesaussweisung an dieser Stelle nachgewiesen und eine Wohnbaufläche dargestellt. Auf-

grund des konkreten Bedarf in der Gemeinde Groß Berßen an Baugrundstücken mit guter Wohnqualität wurde die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) gewählt, da ein solches Gebiet nach § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient.

7.2 Maß der baulichen Nutzung: Wie die in der Gemeinde vorhandenen Baugebiete deutlich machen, besteht in erster Linie ein Bedarf auf die Errichtung eingeschossiger Gebäude. Eine derartige Bebauung ist auch für das vorliegende Baugebiet vorgesehen. Als zulässige Geschöß- und Grundflächenzahlen wurden die in § 17 BauNVO genannten Höchstwerte, entsprechend dem Trend der Verdichtung und dem gestiegenen Wohnstandard gewählt. Diese Festsetzungen sind notwendig, da erfahrungsgemäß von den Bauinteressenten relativ kleine Grundstücke bevorzugt werden.

7.3 Bauweise und Baugrenzen: Die offene Bauweise wurde gewählt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten, die sich der vorhandenen Bebauung im ländlich strukturierten Gemeindegebiet anpaßt. Darüber hinaus ist nach den Bauwünschen der ortsansässigen Bevölkerung vorwiegend ein Bedarf an freistehenden Einfamilienhäuser vorhanden.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die von den Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Bereiche so bemessen, daß den Bauinteressenten eine gewisse Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück verbleibt.

7.4 Textliche Festsetzungen: Ohne Begrenzung der Höhenlagen im Bebauungsplan sind aufgrund der Bestimmungen der NBauO, Sockelhöhen bis zu 1,60 m über Geländeoberfläche nicht auszuschließen. Ein solches Herausragen aus der Umgebung im Hinblick auf das Gesamtbild des Baugebietes ist nicht erwünscht. Daher wurde eine Höhenbeschränkung von 0,50 m festgesetzt.

Auch wenn die überbaubaren Bereiche auf den Grundstücken so gemessen sind, daß eine gewisse Gestaltungsfreiheit verbleibt, kann in Einzelfällen eine Überschreitung von Gebäudeteile über die Baugrenze hinaus erforderlich werden, um

z.B. das für die individuellen Wohnbedürfnisse einzelner Bauinteressenten erforderliche Raumprogramm besser unterzubringen oder um durch Freihaltung bestimmter Grundstücksflächen unter Berücksichtigung besonderer Grundstückssituationen den Wohnwert zu steigern. Aus diesem Grunde wurde durch Text festgesetzt, daß die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Emsland im Einvernehmen mit der Gemeinde, das Überschreiten der Baugrenzen um nicht mehr als 2,0 m jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäude als Ausnahme nach § 31 (1) BBauG zulassen kann.

7.5 Gestalterische Festsetzungen: Die Gemeinde sieht kein Erfordernis dafür, Dachneigungen innerhalb des Planungsgebietes vorzuschreiben. Um aber zu einer gewissen städtebaulichen Harmonie des Planungsgebietes zu gelangen wurde festgesetzt, daß nur Sattel- und Walmdächer zulässig sind. Eine Grenzbebauung mit Garagen und sonstigen Nebenanlagen ist aufgrund der NBauO wegen der Höhenbegrenzung als Flachdach möglich. Da die Beschränkung auf Sattel- und Walmdächer für Hauptgebäude gelten soll, wurde für Garagen und sonstige Nebenanlagen eine Ausnahmemöglichkeit geschaffen. Die städtebauliche Zielsetzung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

8. Planungsstatistik

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,90 ha	=	84,1 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,36 ha	=	15,9 %
Gesamtfläche	2,26 ha	=	100,0 %

9. Planverwirklichung und Kosten

Bezüglich künftiger Baumaßnahmen wird auf folgendes hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Es wird gebeten diese Funde unverzüglich dem Schulverwaltungs- und Kulturamt des Landkreises Emsland als unterer Denkmalschutzbehörde sowie der Gemeindeverwaltung zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher anzuzeigen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich dem Fernmeldeamt Osnabrück, Postfach 21 80, 4500 Osnabrück, angezeigt werden.

Der Querschnitt der festgesetzten Planstraße ist ausreichend um alle erforderlichen Erschließungsleitungen zu verlegen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden rechtzeitig mit allen Erschließungsträgern abgestimmt. Dies erfolgt auch in Absprache mit der Deutschen Bundespost. Die Bedenken sind daher unbegründet.

Nach überschlägiger Ermittlung betragen die Kosten für:

- Straßenbau	ca. 250.000,00 DM
- Regenwasserkanalisation	ca. 65.000,00 DM
- Schmutzwasserkanalisation	ca. 1.600,00 DM/Anschluß
- Wasserversorgung	ca. 1.000,00 DM/Anschluß

Der von der Gemeinde zu tragende Anteil an den Erschließungskosten beträgt demnach ca. 31.500,00 DM. Die erforderlichen kommunalen Mittel werden im Rahmen des Investitionshaushalts zur Verfügung gestellt.

10. Beteiligung der Bürger

Gem. § 2 a (2) BBauG hat die Gemeinde 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 gem. § 2 (6) BBauG auf die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Es wurde von niemand Bedenken und/oder Anregungen vorgetragen.

11. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

12. Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom **-6. Dez. 1985** bis **-7. Jan. 1986** öffentlich im Büro der Gemeinde Groß Berßen ausgelegt und war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom **-6. Feb. 1986**

Groß Berßen den **-6. Feb. 1986**

Fischer
.....
Bürgermeister *i.V.*



Schlauagen
.....
Gemeindedirektor