

[illegible]

Gemeinde Klein Berßen
Kirchstraße
4471 Klein Berßen

B e g r ü n d u n g :

gem. § 9 Absatz 8 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 12
"Mühlenberg Süd -Teil II-"
der Gemeinde Klein Berßen,
Landkreis Emsland
E1/03.05.1991/SG Sögel

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 12 "Mühlenberg Süd -Teil II-" der Gemeinde
Klein Berßen, Landkreis Emsland

Inhaltsverzeichnis:

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes
2. Planungserfordernis und -absicht
3. Beschreibung des Bestandes und der
vorhandenen Nutzung innerhalb und
außerhalb des räumlichen Geltungs-
bereiches
4. Festsetzungen im Bebauungsplan
5. Planungsrechtliche Festsetzungen
6. Gestalterische Festsetzungen
7. Erschließung und Versorgung des
Gebietes
8. Immissionsbelastungen sowie
Altablagerungen
9. Brandschutz
10. Umweltverträglichkeit der geplanten
Nutzung sowie Auswirkungen auf Natur
und Landschaft
11. Städtebauliche Werte
12. Hinweise und Kosten der Erschließung
13. Bearbeitung
14. Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange
15. Beteiligung der Bürger
16. Verfahrensvermerke

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 "Mühlenberg Süd -Teil II- " liegt im Südosten der Gemeinde Klein Berßen, zwischen der Kreisstraße -K 160- "Westerloher Straße" und der Straße "Am Aschgarten". Die genaue Lage des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung und umfaßt hierbei eine Fläche von insgesamt 2,40 ha.

2. Planungserfordernis und -absicht

2.1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Klein Berßen benötigt für die Eigenentwicklung dringend Wohnbauflächen, da die bisher ausgewiesenen Flächen zu wesentlichen Teilen bebaut, bzw. vergeben sind.

Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen zu genügen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig geworden. Der Bebauungsplan ist ferner erforderlich, um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines Wohngebietes zu schaffen.

Gleichzeitig sollen Auswirkungen auf die angrenzende Nutzung dargelegt und zu erhaltende Landschaftsbestandteile gesichert werden. Darüber hinaus soll die Einbindung der Wohnbaufläche in das Landschaftsbild erreicht werden.

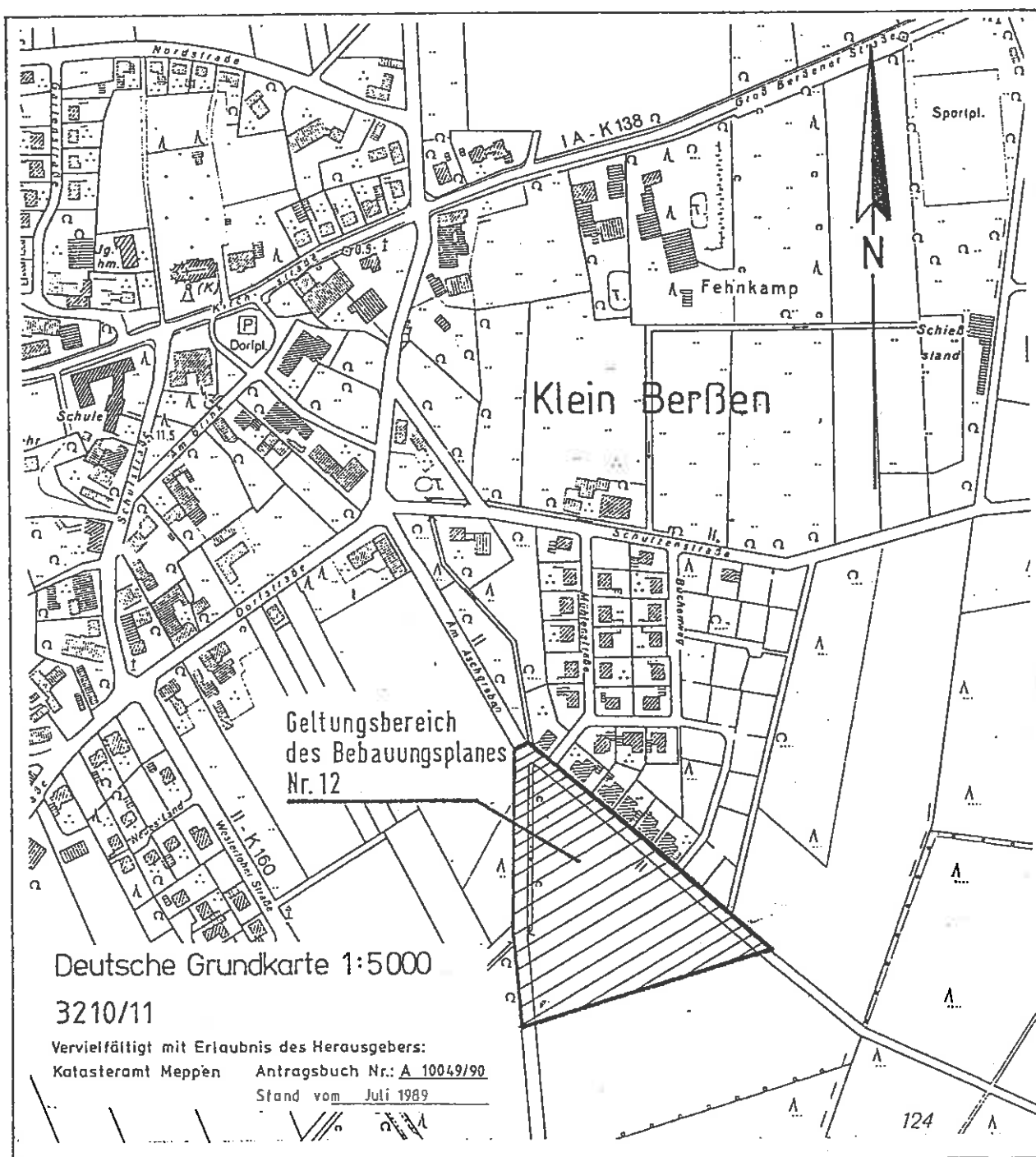
2.2. Planungsabsicht

Die Gemeinde Klein Berßen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes neue Wohnbauflächen auszuweisen, um den Bedarf und die Nachfrage decken zu können.

Bei der Festsetzung der Flächen hat die Gemeinde Klein Berßen darüber hinaus darauf geachtet, daß sie im Flächennutzungsplan bereits dargestellt sind.

Übersichtsplan

M 1:5.000



Durch die vorgesehene Konzentration und Bündelung der Bauflächen in der Ortslage wird der ländlich geprägte Ort Klein Berßen eine Stärkung der Eigenentwicklung erfahren.

Der Standort der Wohnbaufläche ist aufgrund der direkten Anbindung an die bereits vorhandenen Bauflächen städtebaulich wie auch funktional sinnvoll gewählt. Zudem ergeben sich durch die angrenzende Bebauung günstige und wirtschaftliche Erschließungsmöglichkeiten. Gleichzeitig wird in Teilbereichen die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur verbessert.

3. Beschreibung des Bestandes und der vorhandenen Nutzung innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1. Vorhandene Nutzung

Für die geplante Baufläche wird überwiegend eine derzeitige noch landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Hierbei umfaßt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 eine ca. 2,4 ha große Fläche. Bauliche Anlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen. Der im westlichen Teilbereich befindliche Graben soll innerhalb des Geltungsbereiches verrohrt werden.

3.2. Angrenzende Nutzung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Mühlenberg Süd" der Gemeinde Klein Berßen mit den hier bereits vorhandenen Wohnbauflächen.

Darüberhinaus wird der Geltungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umschlossen.

Westlich des festgesetzten Plangebietes befindet sich in ca. 150 m Entfernung die Kreisstraße -K 160-.

Vorsorglich weist das Bergamt Meppen darauf hin, daß südlich des Plangebietes eine Hochdruck-Gasleitung der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, Am Koppelberg, 3071 Steimbke, verlegt ist.

3.3. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

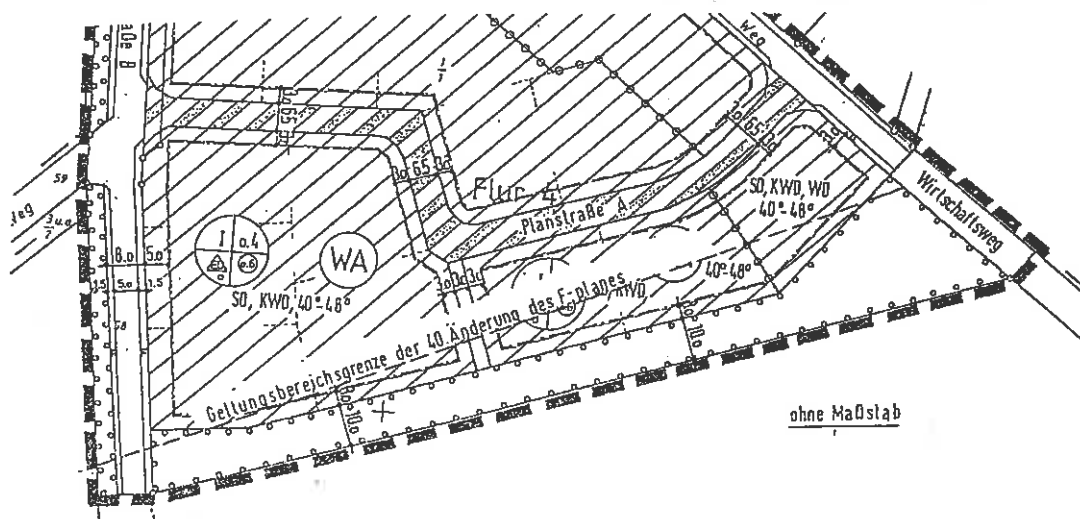
Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches stehen für eine Realisierung der Planung zur Verfügung.

Sie stehen im Eigentum der Gemeinde Klein Berßen. Aufgrund der angegebenen Eigentumsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

3.4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 12 "Mühlenberg Süd -Teil II- " der Gemeinde Klein Berßen handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als "Wohnbaufläche" dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Abweichend zum Flächennutzungsplan überschreitet das festgesetzte WA-Gebiet den Geltungsbereich der dargestellten Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan geringfügig um bis zu 12 m. Aufgrund des ungünstigen Flächenzuschnittes des Wohngebietes (Dreieck) ist eine sinnvolle und wirtschaftliche Parzellierung bzw. Grundstücksaufteilung nur bei einer Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan möglich.



4. Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" wurde aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel entwickelt. (40. Änderung des Flächennutzungsplanes). Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Die festgesetzte bauliche Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 12 paßt sich somit an die vorhandene Bebauung an. Es wurde bewußt ein allgemeines Wohngebiet gewählt, um eine größere Entfaltungsvielfalt sowohl bei der Bebauung wie auch bei der Nutzung erzielen zu können.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Grund- und Geschoßflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Mühlenberg Süd - Teil II -" ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzten GRZ und GFZ entsprechen einer angemessenen und vertretbaren Ausnutzung der Grundstücke innerhalb des ländlichen Raumes. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird ebenfalls entsprochen, wobei eine gute Ausnutzbarkeit auch bei kleineren Grundstückszuschnitten gewährleistet wird.

4.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte eingeschossige Bauweise entspricht dem Charakter und der vorgesehenen Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes im hiesigen Raum. Gleichfalls wird hierdurch eine Anpassung an die angrenzende Bebauung vollzogen. Darüberhinaus wird auf Grund der Ortsrandlage des Wohngebietes von einer höheren Geschoßzahl abgesehen.

4.3. Bauweise, Baugrenzen

4.3.1. Bauweise

Die Bebauung soll im allgemeinen Wohngebiet in offener Bauweise erfolgen. Damit wird die Siedlungsstruktur des Ortes sowie des hiesigen Raumes kontinuierlich weitergeführt. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 ist darüber hinaus eine differenzierte Festsetzung der offenen Bauweise durch Einzel- und Doppelhäuser erfolgt.

4.3.2. Baugrenzen

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen eingefasst und, soweit wie möglich, durchgehend festgesetzt. Hierdurch wird eine gute Ausnutzung der Baugrundstücke sowie eine Flexibilität bei der Errichtung der baulichen Anlagen ermöglicht. Die festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von 3,0 m bzw. 5,0 m von den öffentlichen Wegen und Straßen bzw. angrenzender nichtbebauter Flächen.

4.4. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind so angelegt und festgesetzt, daß jedes später vorgesehene Grundstück erreicht werden kann.

Die "Planstraße A" als verkehrsberuhigter Bereich, verläuft S-förmig durch das geplante Wohngebiet und erhält über die Gemeindestraße "Am Aschgarten" Anschluß an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die vorgesehene Ausbaubreite von 6,50 m reicht für einen Begegnungsverkehr unterschiedlicher Verkehrsteilnehmer in diesem kleinen Wohngebiet aus. Die Planstraßen "B" sowie "Am Aschgarten" werden mit einer gesamten Ausbaubreite von 8,00 m festgesetzt. Beide Straßen erhalten beidseitig einen Fußweg von 1,5 m. Die Fahrbahnbreite beträgt somit 5,0 m. Der vorgesehene Ausbau dieser Straßen berücksichtigt somit auch die Erschließung für die landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen.

Ein Fuß- und Radweg befindet sich darüberhinaus im Süden des Plangebietes zur angrenzenden Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Die Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, daß Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Grundstücken gelangen können.

4.5. Kinderspielplatz

Gemäß § 2 des Nieders. Kinderspielplatzgesetzes sind 2 % der zulässigen Geschoßfläche als Kinderspielplatz auszuweisen. Bei einer max. zu erwartenden Geschoßfläche sind daher 188 m² erforderlich.

Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 10 "Mühlenberg Süd" beinhaltet einen Kinderspielplatz in einer Größe von 1000 m². Er ist somit auch ohne rechnerischen Nachweis ausreichend für die gesamte Bebauung im Bereich "Mühlenberg" bemessen.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf 0,50 m gemessen zwischen O.K.F.F.Erdgeschoß und O.K.Straße in der Mitte des Gebäudes nicht überschreiten. Hierdurch soll der untere Höhenbezugspunkt festgesetzt werden, um eine kontinuierliche Bebauung zu gewährleisten, welche sich von der Höhenlage in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügt.

5.2. Sparrenanschnittspunkt

Die Höhe des Sparrenanschnittspunktes (U.K.) darf gemessen mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes 3,50 m gemessen von O.K.F.F. des Erdgeschosses nicht überschreiten.

Die Höhenentwicklung soll den äußeren Rahmen abstecken, damit die Gebäude sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.

6. Gestalterische Festsetzungen

Die nachfolgend aufgeführten gestalterischen Festsetzungen sollen eine dem Ortsbild entsprechende Bebauung gewährleisten. Sie bauen auf der vorhandenen Bebauung im ländlichen Raum auf und beinhalten somit eine Ortsbezogenheit.

6.1. Nebenanlagen und Garagen

Alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen nach § 12 NBauO sind mit Flachdach (bis max. 30 m²) oder in der gleichen Dachneigung und Dachform wie die Hauptgebäude zu errichten. Hierbei sollen sich bewußt die Nebebaukörper den Hauptkörpern anpassen. Es bleiben aber auch hier bei den untergeordneten Teilen Flachdächer zulässig.

6.2. Dachformen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im südwestl. Teilbereich Sattel- und Krüppelwalmdächer als Dachform zulässig. Im Nordwesten entlang der Straße "Am Aschgarten" sind zudem auch Walmdächer zulässig.

Hierdurch soll sichergestellt werden, daß sich die Gestaltung der späteren Baukörperformen der angrenzenden Nutzung weitestgehend anpassen. Die festgesetzten Dachformen sind innerhalb der Gemeinde Klein Berßen darüberhinaus die dominanten Dachformen.

6.3. Dachneigungen

Ortsüblich sind geneigte Dächer mit Dachneigungen über 40 ° bei eingeschossiger Bauweise. Aus diesem Grunde wird auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Rahmen für die Neigungen von 40 ° bis 48 ° bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Es gibt darüberhinaus die Möglichkeit des Dachgeschoßausbaues mit wirtschaftlichen und optimalen gestalterischen Mitteln.

7. Erschließung und Versorgung des Gebietes

7. Verkehrsmäßige Erschließung

Das festgesetzte Baugebiet erhält über die vorgesehene "Wohnstraße A" sowie "Planstraße B" und der Gemeindestraße "Am Aschgarten" Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Der Ausbau der Planstraße A ist als "verkehrsberuhigender Bereich" vorgesehen.

Die übrigen Straßen erhalten einen herkömmlichen Ausbau mit einer Breite von 8,0 m.

Auf eine Festlegung von Sichtfeldern entsprechend den EAE 85 wird in den Einmündungsbereichen der vorhandenen und geplanten Straßen aus städtebaulichen Gründen verzichtet.

Der Ausbau der Knotenpunkte erfolgt so, daß überall "rechts vor links" zu beachten ist.

Eine Festlegung der Parkflächen innerhalb der Straßenflächen ist nicht getroffen worden, da Einzelfestlegungen künftige Grundstückszufahrten behindern könnten. Weiterhin soll erreicht werden, daß durch einzelne abgestellte Fahrzeuge im Straßenraum der Verkehrsfluß zusätzlich gebremst wird.

Die darüberhinaus erforderlichen Einstellplätze bzw. Parkflächen sind von den späteren Bauherren bzw. Eigentümern auf ihren Grundstücken anzulegen.

7.2. Wasserwirtschaftliche Erschließung

7.2.1. Schmutzwasserkanalisation

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 "Mühlenberg Süd - Teil II" wird an die Schmutzwasserkanalisation der Kläranlage Berßen/Stavern durch die Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Eine Anschlußmöglichkeit besteht zum vorhandenen Kanalnetz in der Straße "Am Aschgarten". Alle Gebäude unterliegen dem Anschlußzwang.

Die Abwasserbeseitigung ist somit sichergestellt. Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation auf den jeweiligen Grundstücken (Abnahme, Einhaltung und Abwassersatzung) wird geachtet.

7.2.2. Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Straßen und Zufahrtsflächen erfolgt durch eine Entwässerungsleitung zum Loherfeldgraben. Darüberhinaus soll das anfallende Oberflächenwasser der Dach- und Terrassenflächen auf den jeweiligen Grundstücken versickern.

Das vorhandene Gewässer III. Ordnung "Loherfeldgraben" wurde nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

Eine evtl. beabsichtigte Verrohrung des Gewässers im Teilbereich des Bebauungsplanes wird gemäß NWG mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Auf die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers wird geachtet. Ferner werden die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes eingehalten, wonach z.B. für die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer oder das Grundwasser eine Erlaubnis gem. § 10 NWG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist.

7.4. Energieversorgung

Das Gebiet wird an das Strom- und Erdgasnetz der Energieversorgung Weser-Ems mit Sitz in Oldenburg angeschlossen.

7.5. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen zu den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland.

7.6. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für das geplante Baugebiet wird zu den bekannten Bedingungen, die sich aus der Satzung der Wasserbezugs- und Beitragsordnung des Wasserbeschaffungsverbandes "Bourtanger Moor" ergeben, sichergestellt.

Die in der Straße "Zum Aschgarten" vorhandene Wasserversorgungshauptleitung kann liegen bleiben. In den neu festgesetzten Planstraßen wird für die Verlegung der Wasserleitung eine Trasse auf einer Straßenseite zur Verfügung gestellt, die es ermöglicht, von einem Rohrstrang aus die Häuser beider Straßenseiten anzuschließen.

Ein Anschluß an die zentrale Trinkwasserversorgung ist vorrangig im Baugenehmigungsverfahren anzustreben, da mit einem mehr als 50 mg/l Nitrat belasteten Grundwasser gerechnet werden muß.

8. Immissionsbelastungen und Altablagerungen

8.1. Schießplatz Meppen

Das gesamte Gebiet der Gemeinde Klein Berßen befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition (WTD 91) in Meppen. Mit Lärmbelastungen muß daher, insbesondere durch Schießlärmemissionen, zeitweise gerechnet werden, wobei sich die Bundeswehr an ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen finanziell nicht beteiligen kann.

8.2. Kreisstraße -K 160-

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 liegt ca. 150 m westlich der Kreisstraße -K 160-.

Aufgrund der Entfernung sowie der geringen Verkehrsbelastung sind maßgebliche Immissionen innerhalb des Plangebietes hierher jedoch nicht zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, daß von den Eigentümern keine Ansprüche gegen die Straßenbauabteilung des Landkreises Emsland im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der -K 160- ausgehen sollten, geltend gemacht werden können.

8.3. Landwirtschaftliche Nutzung

Es ist davon auszugehen, daß innerhalb des Plangebietes zeitweilig Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung und Bearbeitung der angrenzenden Flächen auftreten können.

8.4. Altablagerungen

Eine Gefährdungsabschätzung für die ehemals vorhandenen Altablagerungen nördlich des Plangebietes zwischen den Straßen "Am Aschgarten", "Mühlenstraße" und "Buchenweg" hat in Absprache Landkreis Emsland und dem

staatlichen Amt für Wasser und Abfall, Meppen, stattgefunden.

Die vorhandenen Altablagerungen sind bereits vor Jahren restlos entfernt und einer Mülldeponie zugeführt worden. Zwischenzeitlich ist das betreffende Gebiet, welches außerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 liegt, bereits bebaut (sh. Bebauungsplan "Mühlenberg"). Zur Kontrolle einer restlosen Entfernung bzw. Nachweis von dekontaminierten Bodens wurden Untersuchungen des Erdreichs innerhalb des Plangebietes am 18.06.1991 durch das Chemische Laboratorium Dr. Sperrfeld, Georgsmarienhütte, durchgeführt. Als Ergebnis dieser Untersuchung ist festzustellen, daß mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, daß eine Beeinflussung des Gebietes durch die Altdeponie nicht stattgefunden hat. Der Untersuchungsbericht Nr. 061233 ist der Begründung als Anlage beigelegt.

9. Brandschutz

Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden in Absprache mit den zuständigen Stellen und dem Brandmeister erstellt. Zur Deckung des vollen Feuerlöschwasserbedarfs stehen der Samtgemeinde Sögel bzw. der Feuerwehr ausreichende Tanklöschfahrzeuge zur Verfügung.

10. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung sowie Auswirkungen auf Natur und Landschaft

10.1. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung

Die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche in der Gemeinde Klein Berßen wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Insofern wird sich eine Belastung der Umwelt, insbesondere der angrenzenden Bebauung, aus der festgesetzten Nutzung nicht ergeben.

10.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 wird eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche als "allgemeines Wohngebiet" fest-

gesetzt. Durch die künftige Bebauung wird daher nicht nur das Landschaftsbild beeinträchtigt, es werden auch zusätzliche Flächenversiegelungen erfolgen.

Hierdurch wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 12 sieht in angemessener Form Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen vor. Die Belange von Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs. 1 BauGB im verbindlichen Bauleitplan berücksichtigt. Die Flächen weisen keine für den Artenschutz wertvolle Biotope auf. Der Boden ist nur in erforderlichlichem Maße in Anspruch genommen worden. Eine höhere Ausnutzung des Bodens ist nicht erstrebenswert, da von der ländlichen Struktur eine größere Massierung von Baumaßnahmen in der Gemeinde Klein Berßen nicht tragbar ist.

Weitere Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft, insbesondere negative Auswirkungen, die zu vermeiden oder auszugleichen wären, sind nicht erkennbar.

In den Grundzügen der Planung gehen daher von der festgesetzten Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" keine vermeidbaren Wirkungen aus, die den Schutzinteressen von Umwelt, Natur und Landschaft entgegenstehen.

10.3. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 12 sieht Maßnahmen zur Regelung des Eingriffs in Natur und Landschaft vor.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild sind umfangreiche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

Darüberhinaus sind entlang der Planstraße "B" ebenfalls Flächenstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Anpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen auszuführen.

Der vorhandene Gehölzstreifen im nördlichen Teilbereich entlang der Planstraße "B" ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Er wird lediglich in einer Breite von 10 m als Zufahrt für die dahinter liegenden Grundstücke durchbrochen.

Die Gemeinde Klein Berßen wird darüberhinaus Maßnahmen zur sparsamen Flächenversiegelung ergreifen. Die notwendigen Straßen und sonstigen Verkehrs- und Zufahrtsflächen sollen nur in unbedingt erforderlichem Maß befestigt werden. Entlang der Straßenflächen ist eine alleeartige Bepflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen vorgesehen.

Der Ausbau der Straße soll durch Betonsteinpflaster erfolgen. Zur Sicherung ausreichender Grundwasserstände soll darüberhinaus das anfallende Oberflächenwasser der Dach- und Terrassenflächen auf den jeweiligen Grundstücken versickern.

Die Gemeinde Klein Berßen wird desweiteren darauf hinwirken, daß die verbleibenden Freiflächen von den späteren Grundstückseigentümern nur gärtnerisch und landschaftsgestalterisch genutzt werden. Hierbei soll eine einheitliche, landschaftsgerechte Bepflanzung und deren naturnahmen Entwicklung vorrangig angestrebt werden.

11. Städtebauliche Werte

11.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttofläche	2,40 ha	= 100 %
--------------	---------	---------

Fläche für Bäume und Sträucher	0,35 ha	= 15 %
--------------------------------	---------	--------

öffentliche Verkehrsfläche	0,48 ha	= 20 %
----------------------------	---------	--------

Nettobauland	1,57 ha	= 65 %
--------------	---------	--------

max. Grundrißfläche

WA GRZ	0,4 ha	=6280 qm
--------	--------	----------

max. Geschoßfläche

WA GRZ	0,6 ha	=9420 qm
--------	--------	----------

erforderlicher Kinderspielplatz

(2 % der max. Geschoßfläche) = 188 qm

12. Hinweise und Kosten der Erschließung

12.1. Meldepflicht bei archäologischen Funden

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig sind (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1987). Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

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

13.2. Kosten der Erschließung

Nach überschläglicher Berechnung betragen die Kosten der Erschließungsanlagen, soweit sie noch hergestellt werden müssen:

a) für die Anlage der Straßen einschl.

Beleuchtung soweit noch zu erstellen

ca. 3.600 qm x 75,-- DM 270.000,-- DM

davon zu Lasten der Gemeinde 10 % 27.000,-- DM

b) Schmutzwasserkanalisation

ca. 320 lfdm x 180,-- DM 57.600,-- DM

Haushalt der Samtgemeinde Sögel

c) Oberflächenentwässerung

ca. 320 lfdm x 225,-- DM 72.000,-- DM

davon zu Lasten der Gemeinde 10 % 7.200,-- DM

d) Anpflanzungen	10.000,-- DM	
		10.000,-- DM

Der Gemeinde Klein Berßen voraussichtlich entstehende Gesamtkosten ca.	44.200,-- DM
	=====

Kosten der übrigen Versorgungsanlagen (Wasser, Strom und Gas) fallen zu Lasten der Versorgungsträger.

14. Bearbeitung

Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Mühlenberg Süd -Teil II" der Gemeinde Klein Berßen wurden ausgearbeitet von der

Samtgemeinde Sögel
Der Samtgemeindedirektor
Clemens-August-Straße 39
4475 Sögel

i.A. 
- Gößling -

Sögel, den 06.02.1991

15. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden frühzeitig gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt.

Diese Beteiligung erfolgt durch Zusendung des Planentwurfes und der dazugehörigen Begründung. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB setzte die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe Ihrer Stellungnahme eine Frist.

16. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 (1) BauGB hat die Gemeinde Klein Berßen 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 Klein Berßen legte den Entwurf des Bebauungsplanes mit Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

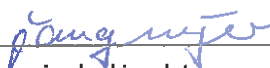
17. Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 in der Zeit vom 27.05.1991 bis 28.06.1991 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung Klein Berßen ausgelegt und war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 29.06.1991

Klein Berßen, den 29.06.1991



- Bürgermeister i.V. -



- Gemeindedirektor -

An l a g e

zur Begründung des
Bebauungsplanes Nr. 12
"Mühlenberg Süd -Teil II- "
der Gemeinde Klein Berßen
hier:

Untersuchungsbericht Nr. 061233
des Chemischen Laboratorium
Dr. Speerfeld, Georgsmarienhütte



Chemisches Laboratorium Dr. Sperfeld

Chemisches Laboratorium Dr. Sperfeld · Leimbrink 2 · 4504 GMHütte

Gemeinde
Kl. Berßen

Kirchstr. (Jugendheim)

4471 Kl.-Berßen

Labor für Umweltschutz
alle chemischen Analysen
Überwachung von Mülldeponien
Wasser, Abwasser, Klärschlamm
Lebensmittel, Bedarfsgegenstände
Atomabsorptionsspektrophotometrie (AAS)
Gaschromatografie (GC)
vom Nieders. Soz.-Minister zugelassen für
Trinkwasseruntersuchungen

Dr. rer. nat. Rainer Sperfeld
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Chemie,
insbesondere Chemie der Abfallstoffe

Arthur Wirth
staatl. gepr. Lebensmittelchemiker
Zugelassen zur Untersuchung
amtlicher Gegenproben

Telefon (05401) 6041 · Fax (05401) 43398
Georgsmarienhütte, am

sp 18.6.1991

Untersuchungsbericht Nr. 061233

Untersuchung von Bodenproben

Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 12, Kl.-Berßen-Süd Teil II

Vorgang:

Neben der neu zu erschließenden Fläche westlich der Straße "Zum Aschgarten" hat früher eine Sandentnahmestelle gelegen. Diese war mit Hausmüll gefüllt worden. Als man das Gebiet bebaute, hat man den Müll vollständig abgetragen. Das Gebiet dieser ehemaligen Müllkippe ist bereits bebaut (Mühlenstr. - Ecke Zum Aschgarten).

Es war zu prüfen, ob davon noch eine Beeinflussung des neu zu erschließenden Gebiets von der alten Ablagerung nachzuweisen ist.

Probenahme:

In einem Vorgespräch hatte der Unterzeichner vorgeschlagen, mit einem Bagger Bodenproben auszuheben. Das deshalb, weil man in einem Baggerloch leichter Beeinflussungen in Form von Verfärbungen, Gerüchen usw. feststellen kann als bei Bohrsondierungen, die ja immer nur einen sehr kleinen Bereich erbohren.

Im Abstand von 20 m, beginnend ca. 15 m von der Weggabelung (zum Aschgarten) entfernt, wurden vier Gruben mit dem Bagger ausgehoben. Die Grabungstiefe war in allen Fällen gut 2 m.

Anwesend waren der Bürgermeister (Herr Fangmeyer), Vertreter des LK Emslands (Herr Florysiak), Vertreter der StAWA (Herr Gaebel), der Samtgemeinde Sögel (Herr Gößling), der Baggerfahrer und der Unterzeichner.

Ergebnis:

Unter einer Schicht von 30 bis 40 cm Mutterboden fanden wir gewachsenen Boden, bestehend aus hellem Sand mit Einlagerungen von Kies und Lehm. Es waren keinerlei Anzeichen für irgendeine Beeinflussung durch eine Altdeponie festzustellen, weder durch Verfärbungen noch durch Geruch oder dergl.. Grundwasser wurde bis zur Grabungstiefe nicht gefunden. Daher kann man mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgehen, daß eine Beeinflussung des Gebiets durch die Altdeponie nicht stattgefunden hat.

Konten: Kreissparkasse Osnabrück
Zweigstelle Dörenberg 7 841 075
(BLZ 265 501 05)

Dresdner Bank Oesede
8018 984
(BLZ 265 800 70)

Postgiroamt Hannover
5247 62-800
(BLZ 250 100 30)



