

1. SATZUNGSBESCHLUSS

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BBauG

zum Bebauungsplan Nr. 8 vom 02.12.1980

Bezeichnung: "Gewerbegebiet - Erweiterung"

der Gemeinde Klein Berßen

Landkreis Emsland

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 liegt im Nordwesten der bebauten Ortslage der Gemeinde Berßen, westlich der Landesstraße 54 (Sögeler Straße).

Das Gebiet wird begrenzt:

- | | |
|-----------|--|
| im Osten | durch die L 54, |
| im Süden | durch den Gemeindeweg (Parzelle 624/15 in einer Länge von ca. 170 m), |
| im Westen | durch das Flurstück 467/15, |
| im Norden | durch die Flurstücke 7/3, 306/4, 306/2 und den teilweise im Geltungsbereich liegenden Flurstücken 5/6 und 5/5. |

Ein Übersichtsplan ist der Begründung beigeheftet.

Das erfaßte Gebiet ist aus der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel entwickelt.

2. Planungserfordernis

Für einen ortsansässigen Betrieb, der auf einem Mietgrundstück sich zur Zeit befindet, muß eine Baufläche ausgewiesen werden, die darüber hinaus Erweiterungsmöglichkeiten und weitere Ansiedlungschancen ergibt.

2.1 Planungsabsicht

Die Gemeinde Klein Berßen beabsichtigt mit der Ausweisung dieses Planes im Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 7, der südlich angrenzt, ein weiteres Gewerbe- und Mischgebiet auszuweisen. Sowohl das Mischgebiet wie auch das Gewerbegebiet schließen sich in ihrer Tiefe und Ausnutzung an das Gewerbe- und Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 7

an. Aus diesem Grunde erhielt der Bebauungsplan Nr. 8 auch die Bezeichnung "Gewerbegebiet - Erweiterung".

Um einen Abschirmungscharakter gegenüber der Landesstraße und der übrigen bebauten Ortslage zu erzielen, ist der unmittelbar hier angrenzende Bereich in einer Tiefe von ca. 60 m als Mischgebiet ausgewiesen. In diesem Bereich soll das Wohngebäude, evtl. eine Gaststätte und ein Fertigungsbetrieb eingerichtet werden. Das im Westen angrenzende Gewerbegebiet dient der späteren Erweiterung und der Ansiedlung eines im Ortskern befindlichen Betriebs.

Die Gemeinde Klein Berßen will damit ortsansässigen Betrieben, die einmal auf einem Mietgrundstück liegen und dort keine Entwicklungsmöglichkeit haben, zum ändern einem Faubetrieb, der in beengter Ortslage sich nicht erweitern kann, neue Ansiedlungsflächen zur Verfügung stellen. Das Gelände ist im vorderen Bereich teilweise aufgefüllt. Zum Teil ist der nordöstlich gelegene Grundstückstreifen, angrenzend an das Wegegrundstück 94/4, noch aufzufüllen. Wegen dieser Auffüllung im rückwärtigen Teil ist es nicht möglich, den an der Böschung zum Flurstück 94/4 stehenden Grünstreifen vollständig zu erhalten. Es soll als Ersatz an dem neu anzulegenden Wirtschaftsweg eine Ergänzungspflanzung vorgenommen werden.

Die überbaubaren Bereiche wurden zur Landesstraße mit dem erforderlichen Abstand von 20,0 m, zur Gemeindestraße mit einem Abstand von 7,0 m eingetragen, so daß hier auf den privaten Grundstücken in senkrechter Aufstellung die Schaffung von Stellplätzen möglich ist. Im übrigen sind zu den Grundstücksgrenzen Mindestabstände von 5,0 m eingetragen, um hier eine zusätzliche Eingrünung zu ermöglichen.

Im vorderen Bereich des Flurstückes 15/8 und 15/10 sind einzeln stehende Eichen vorhanden. Sie wurden nicht eingemessen und als erhaltenswert festgesetzt, da in einem Gespräch mit dem zukünftigen Erwerber bereits geklärt ist, daß soviel Bäume wie möglich erhalten bleiben sollen. Aus diesem Grunde wurde die textliche Festsetzung aufgenommen, daß der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand nur soweit zu beseitigen ist, als er für die Errichtung sowie Belichtung und Belüftung der zukünftigen Gebäude unbedingt erforderlich ist.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die Wegeparzelle 624/15, die gleichfalls zur Erschließung des Gewerbegebietes im Bebauungsplan Nr. 7 dient. Eine Zu- und Abfahrt von der Landesstraße 54 ist nicht vorgesehen.

Im Norden wird der zur Zeit schräg aufmündende Wirtschaftsweg so abgeknickt, daß eine rechtwinklige Aufmündung auf die Landesstraße 54 erfolgt. Damit wird einmal die Verkehrssicherheit erhöht, zum anderen das zur Bebauung vorgesehene Grundstück weitgehend rechtwinklig zur Landesstraße 54 aufgemessen. Die geplante Aufmündung liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes.

2.3 Wasserwirtschaftliche Erschließung

Die wasserwirtschaftliche Erschließung erfolgt, wie im Bebauungsplan Nr. 7 bereits dargelegt, durch die

- a) zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Klein Berßen,
- b) zentrale Wasserversorgung durch den Wasserbeschaffungsverband "Hümmeling".
- c) Das Oberflächenwasser wird im Zuge der Straßenentwässerung schadlos abgeleitet.

3. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch den Landkreis Emsland.

Für gewerbliche Abfälle werden Sonderregelungen getroffen.

4. Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung sind im wesentlichen im Bebauungsplan Nr. 7 dargelegt, da die Wegeparzelle 624/15 Inhalt jenes Planes ist. Im Geltungsbereich dieses Planes ist als Verkehrsfläche lediglich die Verlegung des Wirtschaftsweges mit einer Länge von ca. 50 m enthalten.

Die Kosten dieser Erschließung betragen überschläglich

DM

davon zu Lasten der Gemeinde DM.

Diese Kosten sind im Haushaltsjahr 1981 vorgesehen.

5. Verfahren

Ein Umlegungsverfahren wird für den Geltungsbereich dieses Planes nicht erforderlich, da die Gemeinde die Grundstücke im wesentlichen bereits erworben hat und den zukünftigen Besitzern zuteilen wird.

Sollten bei der Anlegung der Verkehrsfläche bzw. Einmündungsradien entschädigungsgleiche Eingriffe entstehen, wird die Gemeinde, wenn entsprechende freiwillige Vereinbarungen nicht möglich sind, entsprechend BBauG 4. und 5. Teil verfahren. Sollte es dabei zu entschädigungspflichtigen Eingriffen kommen, wird ebenfalls nach den Vorschriften des BBauG verfahren.

Die 2. Auslegung wurde erforderlich, weil die neue Wirtschaftswegeaufmündung aus dem Geltungsbereich genommen wurde.

6. Abwägung

In der Stellungnahme vom 26.01.1981 hat das Straßenbauamt Lingen gefordert, den Wirtschaftsweg nicht abzuknicken, sondern zwischen dem Mischgebiet und dem Gewerbegebiet auf die Gemeindestraße zu führen.

In den nachfolgenden Gesprächen mit dem Straßenbauamt wurde der Sachverhalt erläutert.

Der Wirtschaftsweg dient zur Zeit der Erschließung des am Rande des Geltungsbereiches liegenden Hofgrundstückes und den landwirtschaftlich genutzten Parzellen 5/6 und 5/5. Wie aus dem Übersichtsplan ersichtlich, ist der Wirtschaftsweg im Norden über einen weiteren Anschluß mit der L 54 verbunden.

Die Verlegung des Wirtschaftsweges zum Gemeindeweg im Süden ist aus folgenden Gründen nicht möglich:

- a) An der Stelle befindet sich eine höhere Böschung, da die Parzellen 15/9 und 15/8 ursprünglich einmal die "Molkereikuhle" waren.
- b) Die Nutzung - d. h. der überbaubare Bereich sollte nicht unterbrochen werden, da eine durchgehende Bebauung erwünscht ist.
- c) Der vorhandene Bewuchs der Böschung - vorwiegend Eichen - müßte wegen der Anrampung weitestgehend entfernt werden.

Der Rat der Gemeinde Klein Berßen kommt daher in seiner Beratung zu dem Ergebnis, den Wirtschaftsweg mit seiner gefährlichen spitzwinkligen Aufmündung aufzuheben, den Anschluß an die L 54 im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Lingen und den Betroffenen zu regeln. Langfristig ist die Gemeinde bemüht, für den gesamten Bereich im Anschluß an diesen Plan eine rückwärtige Erschließung der Gewerbegebiete über Gemeindewege zu erreichen.

7. Hinweis

Nachrichtliche Übernahme:

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

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die Außenstelle für Archäologische Denkmalpflege (2902 Rastede, Feldbreite 23 A) benachrichtigen wird.

Bearbeitet:
Planungsbüro Nolte-Hütker
4500 Osnabrück

Hütker
.....
- Hütker -

Klein Berßen, den *14.1.83*

Jänigke
.....
- Bürgermeister -

Hütker
.....
- Ratsherr -



Diese Entwurfsbegründung hat mit dem Entwurf zum Bebauungsplan in der Zeit vom *15.4.82* bis *14.5.82* öffentlich ausgelegen.

Klein Berßen, den *16.6.82*

Jänigke
.....
- Bürgermeister -



Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß gemäß § 10 BBauG vom *08.12.82* zugrunde gelegen.

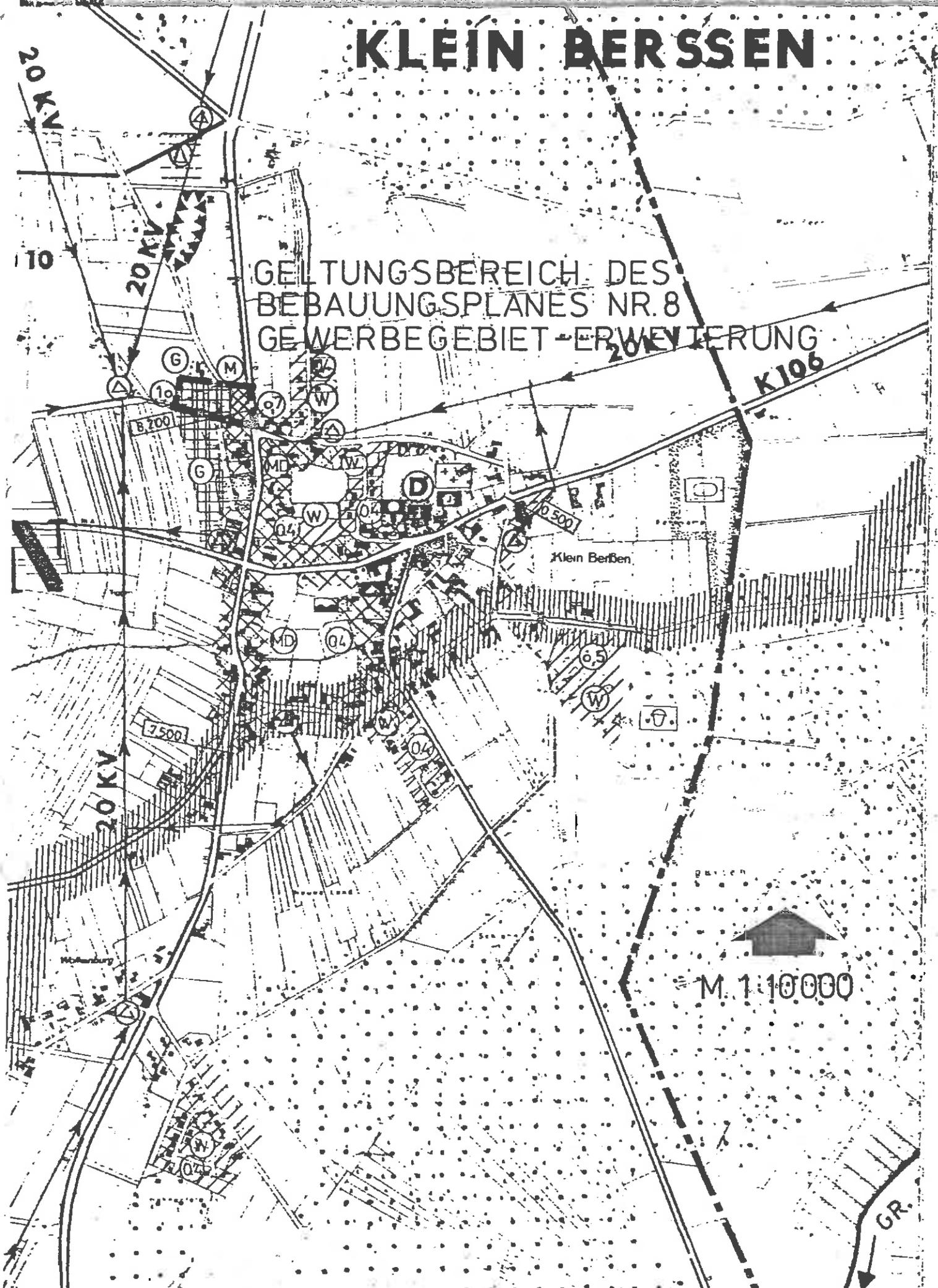
Klein Berßen, den *14.1.83*

Jänigke
.....
- Bürgermeister -



KLEIN BERSEN

GELTUNGSBEREICH DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 8
GEWERBEGEBIET - ERWEITERUNG



Statistischer Anhang
=====

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8
 Bezeichnung: "Gewerbegebiet - Erweiterung"
 Gemeinde Klein Berßen
 Landkreis Emsland

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

	Bruttobauland	0,99 ha	=	100 %
davon				
öffentliche Verkehrsfläche	0,06 ha		=	6 %
private Grünfläche	0,03 ha		=	3 %
	0,09 ha			
	Nettobauland	0,90 ha	=	91 %
davon ausgewiesen als Mischgebiet (MI)			=	3.700 qm
als Gewerbegebiet (GE)			=	5.300 qm

Gebiet	Fläche qm	GRZ	max.überb. Fläche qm	max.Geschoß- fläche qm	GFZ
MI II	3.700	0,4	1.480	2.960	0,8
GE	5.300	0,8	4.260	8.460	1,6
	9.000		5.740	11.420	

Aufgestellt:
 Planungsbüro Nolte - Hütker
 4500 Osnabrück
 Ba/we



 - Hütker -