

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "An der Loruper Straße"

(vereinfachte Änderung gem. § 13 BBauG)

Inhalt:

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
6. Beteiligung der Bürger
7. Erschließung und Versorgung
8. Bauliche und sonstige Nutzung
9. Planungsverwirklichung und Kosten

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt östlich der Kreisstraße 124 (K 124) "Loruper Straße", am nördlichen Ortsausgang der Gemeinde in Richtung Lorup. Die genaue Abgrenzung des Planungsbereiches ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Der Anlaß für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ist, daß sich geplante Bauvorhaben auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans nicht realisieren lassen. Das Planungsziel besteht daher darin, die für die Verwirklichung vorgesehenen Baumaßnahmen erforderlichen bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Zulässig ist eine zweigeschossige offene Bauweise. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Laut Darstellung im Bebauungsplan verlaufen die vorgeschriebenen Firstrichtungen parallel zur Planstraße "B" des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans.

4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Das Planungsgebiet ist entsprechend der Darstellung in der Planungsunterlage bebaut.

...

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Als von den Änderungen berührte Träger öffentlicher Belange, wurden gem. § 13 BBauG lediglich der Landkreis Emsland und das Straßenbauamt Lingen an der Änderung des Bebauungsplans beteiligt.

Es wurde davon ausgegangen, daß die Interessen der übrigen Träger öffentlicher Belange nicht berührt werden. Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde der Änderung nicht widersprochen. Lediglich der Landkreis Emsland hat Ergänzungen der planerischen Festsetzungen vorgeschlagen, die vom Gemeinderat übernommen wurden.

6. Beteiligung der Bürger

Gem. §13 BBauG wurde den Eigentümern der von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstücke durch Übersendung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Von den beteiligten Eigentümern wurde der Änderung nicht widersprochen.

7. Erschließung und Versorgung

Die Erschließungs- und Versorgungssituation wird durch die vorliegende vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nicht berührt, so daß eine weitere Berücksichtigung dieses Themenkomplexes entfällt.

8. Bauliche und sonstige Nutzung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 vom 29.8.1976 weist an mehreren Stellen darauf hin, daß die Gemeinde Spahnharrenstätte mit der Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 6 beabsichtigt, ortsansässigen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu geben und kleinere Gewerbebetriebe aus der Ortslage in diesen Bebauungsbereich umzusetzen.

Im vorliegenden Änderungsgebiet sind bereits zwei Gewerbebetriebe ansässig geworden. Die Umsiedlung eines weiteren Betriebes in diesen Bereich ist bisher daran gescheitert, daß sich das geplante Bauvorhaben nicht innerhalb des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Bereiches realisieren ließ.

Aus diesem Grunde hat der Rat der Gemeinde Spahnharrenstätte beschlossen, den überbaubaren Bereich zu erweitern. Da hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird dieses Verfahren als vereinfachte Änderung gem. § 13 durchgeführt.

Gleichzeitig wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung geringfügig erhöht. Mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 wird der Rahmen des § 17 (1) BauNVO ausgeschöpft. Auch wenn davon ausgegangen werden kann, daß im Regelfall dieses Maß der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft wird, so könnte doch im Einzelfall je nach Betriebsart, das nunmehr festgesetzte Höchstmaß baulicher Nutzung erforderlich sein.

Die Anregung des Landkreises Emsland, Einfluß auf die Stellung baulicher Anlagen zu nehmen, wird vom Gemeinderat aufgegriffen. Wie im bisherigen Bebauungsplan wird die Hauptfirstrichtung parallel zur Erschließungsstraße festgesetzt. Durch textliche Festsetzung wird jedoch eine Abweichung um 90° zugelassen. Somit ist die geordnete städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gewährt, gleichzeitig aber auch den Grundstückseigentümern ein gewisser Handlungsspielraum eingeräumt worden.

Der Landkreis Emsland sieht die Gefahr einer städtebaulich unerwünschten Hinterlandbebauung. In der Praxis könnte ein Eigentümer das vordere oder hintere Grundstücksteil veräußern, so daß nicht auszuschließen ist, daß aufgrund der festgesetzten Bautiefe von ca. 47 m, 2 Wohngebäude errichtet würden. Um eine solche Bebauung zu verhindern, hält der Landkreis Festsetzungen für erforderlich, die sicherstellen, daß Wohngebäude nur im vorderen Bereich entlang der Planstraße errichtet werden können.

Diese vom Landkreis befürchtete Hinterlandbebauung wäre nicht im Sinne des Gemeinderates. Um sicherzustellen, daß eine Bebauung mit mehr als einem Wohngebäude ausgeschlossen ist, wurde textlich festgesetzt, daß auf den z. Zt. des Satzungsbeschlusses in der Planungsunterlage ausgewiesenen Flächen der Flurstücke 42/3, 42/4, 42/5, 42/6 und 42/7 jeweils nur ein Wohngebäude mit höchstens zwei Wohnungen zulässig sind.

Eine generelle Festsetzung, daß Wohngebäude nur entlang der Planstraße errichtet werden dürfen ist insofern problematisch, da auf den Flurstücken 42/3 und 42/7, gewerblich genutzte Gebäude auf den östlichen Grundstücksteilen bereits vorhanden sind. In Absprache mit dem Landkreis wird daher textlich festgesetzt, daß auf den mittleren Flurstücken 42/4, 42/5 und 42/6, die Wohngebäude möglichst an der Planstraße, d.h. auf den östlichen Grundstücksteilen errichtet werden sollen.

In die Planzeichenerklärung wurde der Oberbegriff "offene Bauweise" für die Festsetzung Gebäudeform ED (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) aufgenommen.

In die Präambel wurde die neueste Änderung der Nieders. Gemeindeordnung durch das 8. Gesetz zur Änderung der Nieders. Gemeindeordnung vom 18.02.1982 (Nieders. GVBI S. 53) aufgenommen.

9. Planverwirklichung und Kosten

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans werden zusätzliche Erschließungskosten nicht verursacht. Einer Verwirklichung der Planung steht daher nichts entgegen.
Diese Begründung lag dem Satzungsbeschuß vom 29.10.82 zugrunde.

29. Okt. 1982

Gemeinde Spahnharrenstätte, den

.....
Bürgermeister i. V.



.....
Gemeindedirektor