

Gemeinde Stavern

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 4 " Am Holtberg II "

Gliederung:

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
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 Sichtdreiecke
 - 8.4 Wasserwirtschaftliche Erschließung
 - 8.5 Beseitigung der festen Abfallstoffe
 - 8.6 Energieversorgung
 - 8.7 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
 - 8.8 Kinderspielplatz
 - 8.9 Immissionsbelastung und Schallschutz
 - 8.10 Brandschutz
9. Bauliche und sonstige Nutzung
10. Gestalterische Festsetzungen
11. Planungsstatistik
12. Planverwirklichung und Kosten
13. Verfahrensvermerk

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 4 " Am Holtberg II " schließt nordöstlich an das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 1 " Am Holtberg " an.

Die genaue Gebietsbezeichnung ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Die in der Gemeinde vorhandenen Bauplätze für eine Wohnbebauung, sind bebaut oder zumindest verkauft, sodaß die Gemeinde, Bauwilligen z.Zt. entsprechendes Grundstück anbieten kann.

Das Planungsziel besteht daher darin, durch die Aufstellung eines Bebauungsplans ein Wohnbaugebiet zu schaffen, um die Eigenentwicklung der Gemeinde nicht zu gefährden. Dabei soll möglichst an vorhandene Wohngebiete angeschlossen werden, um die bestehenden Infrastruktureinrichtungen auszulasten. Außerdem sollen sich entsprechende Planungen grundsätzlich auf Flächen beziehen, die im Eigentum der Gemeinde sind, weil nur auf diesem Wege eine gewissen Kontrolle der Bodenpreise gewährleistet ist.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel in Verbindung mit dessen 14. Änderung entwickelt. Gem. § 8 Abs. 3 BBauG erfolgte die 14. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Parallelverfahren. Der Gemeinde ist bekannt, daß eine Genehmigung des Bebauungsplans durch den Landkreis Emsland erst möglich ist, wenn die Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans durch die Bezirksregierung Weser-Ems erfolgt ist. Nach Rücksprache mit der Samtgemeinde Sögel hat die 14. Änderung des Flächennutzungsplans gegenüber der Aufstellung des vorliegenden

Bebauungsplans verfahrensmäßig einen zeitlichen Vorsprung von ca. 1. Monat. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß sich Probleme aufgrund des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 1 BBauG, nicht ergeben.

Eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung gem. § 1 (5) BBauG besteht nicht.

Das Planungsgebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Stavern.

4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die Flurstücke 17/107 sowie 60/40 sind als Weg in der Örtlichkeit vorhanden, während die Flurstücke 75/5, 76, 77, 78 und 79 als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt werden.

5. Einfügung in die Raumordnung und die Bauleitplanung der Gemeinde

Die Ausweisung dieses begrenzten Baugebietes dient der Eigenentwicklung der Gemeinde, und dürfte soweit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen.

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist aus der Festsetzung W der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, gem. § 8 (2) BBauG entwickelt worden.

Die vorgenommenen Gebietsfestsetzungen schließen sinnvoll an die Festsetzungen des südwestlich angrenzenden Bebauungsplanes an.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden frühzeitig an der Planung beteiligt. Auf der Grundlage des § 2 (5) BBauG, setzte die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine angemessene Frist. ..

7. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 2a (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 legt die Entwürfe des Bebauungsplans mit der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung werden ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Weder während der " vorgezogenen Bürgerbeteiligung " noch während der " öffentlichen Auslegung " wurden Bedenken und Anregungen von Bürgern vorgebracht.

8. Erschließung und Versorgung

8.1 Verkehrsmäßige Erschließung: Die äußere Erschließung des Baugebiets ist durch die Verkehrsflächen " Hinter dem Hartkamp " gesichert. Während die Verkehrsfläche " Hinter dem Hartkamp " wegen der vorhandenen, ausreichenden Breite nicht in dem Geltungsbereich eingezogen wurden, ist der Weg " Hartkamp " mit einer Breite von 8,5 m ausgewiesen worden. Über die genannten Straßen ist die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gesichert.

In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen den Bebauungsplan seitens des Straßenbauamtes Lingen keine Bedenken, wenn die verkehrsgerechte Anbindung der Straße " Holtberg " und des Rosenweges an die K 127 im Einvernehmen mit der Straßenbauabteilung des Landkreises Emsland durchgeführt wird. Der Gemeinderat stellt fest, daß dieses Einvernehmen zum gegebenen Zeitpunkt herbeigeführt wird.

Innergebietlich erfolgt die verkehrsmäßige Erschließung über eine vorgesehene Planstraße sowie einen Stichweg. Der nördliche Teil dieser Planstraße (Flurstück 75/4 u.a.) ist bereits im Bebauungsplan Nr. 1 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Bei der Festlegung der südlichen Verlängerung wurde jedoch nicht die Breite von 8,5 m fortgeführt, sondern lediglich ein Querschnitt von 6,0 m

ausgewiesen. Für die Erschließung dieses begrenzten Gebietes ist das in jedem Fall ausreichend, wodurch die Erschließungsfläche nicht unwesentlich verkleinert werden kann. Maximal zwei Bauplätze werden über einen Stichweg an die Planstraße angeschlossen. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, reicht die vorgesehene Breite von 4,0 m aus.

Der Landkreis weist darauf hin, daß die im Bebauungsplan festgesetzte Wohnstraße mit einer Breite von 4,0 m von Müllfahrzeugen nicht angefahren werden kann, sodaß von der Gemeinde satzungsgemäß sicherzustellen ist, daß die Müllgefäße an den Entleerungstagen zur Hauptstraße gebracht werden. Durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan ist dies gesichert worden.

8.2 Ruhender Verkehr: Die erforderlichen Stellplätze sind von den Eigentümern auf ihren Grundstücken anzulegen.

Öffentliche Parkplätze wurden nicht speziell festgesetzt. Da der Ausbau mit einer zweispurigen Fahrspur und beidseitigen Grünflächen vorgesehen ist, kann der anfallende Parkraumbedarf auf den Grünstreifen gedeckt werden. Auch das Abstellen einzelner PKW's auf der Fahrspur dürfte die Verkehrssicherheit kaum beeinträchtigen.

8.3 Sichtdreiecke: Die Sichtdreiecke wurden mit jeweils 15,0 m Schenkellänge auf der Planstraße und 22,0 m auf den Straßen " Hinter dem Hartkamp " und " Hartkamp " festgesetzt. 15,0 m entspricht der Haltesichtweite bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h, die als realistische Größe betrachtet wurde.

Die festgelegten Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, jedem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen mit mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

8.4 Wasserwirtschaftliche Erschließung: Die wasserwirtschaftliche Erschließung des Baugebietes ist gesichert. Das anfallende Oberflächenwasser wird über einen entsprechenden Regenwasserkanal abgeleitet. Sämtliche Grundstücke werden sowohl an die zentrale Wasserversorgung als auch an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen werden. Ein entsprechender Schmutzwasserkanal ist bereits verlegt worden.

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Meppen ist im Gemeinderat folgendermaßen diskutiert worden: Das Planungsgebiet wird an das zentrale Wasserversorgungs-

netz des Wasserbeschaffungsverbandes Hümmling und das zentrale Schmutzwasserkanalisationsnetz der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Ein entsprechender Schmutzwasserkanal ist im Gebiet bereits vorhanden. Es ist vorgesehen, daß anfallende Oberflächengewässer durch einen entsprechenden Regenwasserkanal ordnungsgemäß abzuleiten. Sollte sich herausstellen, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der vorhandenen Untergrundverhältnisse möglich ist, wird über diese Möglichkeit im Gemeinderat neu entschieden. Da gem. § 42a des Niedersächsischen Wassergesetzes für den Bau von Wasser-, Abwasser- und Regenwasserleitungen Genehmigungen erforderlich sind, erhält das Wasserwirtschaftsamt hiervon Kenntnis. Die Einleitung von Oberflächenwasser in die Vorflut ist ein Gewässerbenutzung und bedarf einer Erlaubnis gem. § 10 NWG. Sollte die Gemeinde die Einleitung von Oberflächwasser in eine Vorflut vorsehen, wird diese Genehmigung eingeholt.

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

Die Bestimmungen des Abfallbeseitigungsgesetzes, sowie die 1. und 2. Bezirksverordnung zur Abfallbeseitigung vom 16.12.1974 bzw. vom 1.4.1977 werden beachtet. Soweit bei den vorgesehenen Bauvorhaben Hausmüll (einschl. Sperrmüll) und Abfälle aus Industrie, Gewerbe und Handel einschl. Dienstleistungsbetrieben, die in der jeweils gültigen Fassung der Anlage 2 zum Gem. Rd. Erlaß des NL, des NI, des MS und des NW vom 23.6.1975 (Nds. NB1. S.581) aufgeführt und nicht mit einem Kreuz (+) versehen sind anfallen, werden diese der Zentraldeponie Dörpen zugeführt. Soweit Bauschutt, Erdaushub, pflanzliche Abfälle und Abfälle gleicher Art, sowie inerte Abfälle anfallen, werden diese auf einer der in der 2. Bezirksverordnung genannten Anlage beseitigt.

8.6 Energieversorgung: Die Energieversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

8.7 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs: Im nahegelegenen Ortszentrum sind Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden.

8.8 Kinderspielplatz: Im Bebauungsplan Nr. 1 ist ein Kinderspielplatz ausgewiesen, der zur Versorgung des vorliegenden Gebietes herangezogen wird.

Dieser Spielplatz hat eine Größe von ca. 880 m². Gemäß § 3 (2) des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (Spielplätze G), vom 6. Februar 1973 (Nieders. GVBL. S. 29) sind 2 % der zulässigen Geschossfläche als öffentliche Spielfläche für Kinder vorzusehen. Bei einer maximal zulässigen Geschossfläche von ca. 4,500 m² wären das 90 m². Bei der Größe des vorhandenen Baugebietes läßt sich ohne detaillierten Nachweis übersehen, daß dieser Spielplatz für die Versorgung des vorliegenden Gebietes herangezogen werden kann. Die maximale Entfernung zum Spielplatz beträgt ca. 200 m.

Entgegen den Vermutungen des Landkreises Emsland ist der im Bebauungsplan Nr. 1 ausgewiesene Kinderspielplatz in der Örtlichkeit vorhanden. Im Gemeinderat konnte lediglich noch keine Einigung über die Gestaltung dieser Fläche erzielt werden. Der Rat ist der Absicht, in nächster Zeit eine Einigung bezüglich der Gestaltung des Kinderspielplatzes herbeizuführen. Die Gestaltung dieser Fläche soll danach unverzüglich in Angriff genommen werden.

Die gem. § 3 (1) Spielplätze G erforderlichen Spielplätze für Kleinkinder sind von den Eigentümern auf den Grundstücken anzulegen.

8.9. Immissionsbelastung und Schallschutz: Unzulässige und unzumutbare Geräusch- oder Geruchsmissionen werden nicht erwartet. Es ist möglich, daß bedingte Geruchsmissionen bei Ausbringen von Gülle und ungünstigen Windrichtungen auftreten, die aber in landwirtschaftlich strukturierten Gemeinden nicht absolut vermeidbar sind.

Von den Landwirten sind dabei jedoch die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

Bedenken der Wehrbereichsverwaltung II werden vom Gemeinderat zurückgewiesen: Im Entwurf des Verkehrslärmschutzgesetzes vom 10.10.1979 sind folgende Immissionsgrenzwerte vorgesehen:

In reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten für den Bau von Straßen, 62 Dezibel (A) am Tage sowie 52 dB (A) bei Nacht und für den Bau von Schienenwegen von 67 dB (A) am Tage sowie 57 dB (A) bei Nacht.

Die von der Wehrbereichsverwaltung II angesprochenen Grenzwerte von 55 dB (A) bei Tag und 40 dB (A) bei Nacht beruhen sich auf der DIN 18 005 vom Mai 1971.

Trotz einer großen Zahl von Forschungen liegen noch keine allgemein anerkannten Beziehungen zwischen Störungen von Schlaf und Entspannung und physikalisch gemessenen Lärmpegel vor. Klosterkötter - dessen Vorschläge für Wohngebiete vom Bundesverwaltungsgericht als " einleuchtend " bezeichnet worden sind - hat in seinen Grenzvorschlägen unterstellt, daß die Lärmpegel, die in besonders leisen Wohngebieten nachts herrschen, nämlich Mittelungspegel zwischen 30 und 35 dB (A), im besonders schlafgünstigen Bereich liegen.

Für Situationen in Wohngebieten, in den die Lärmimmission nur durch Maßnahmen an den zu schützenden Gebäuden (Lärmschutzfenster- Passive Schutzmaßnahmen) gemindert werden kann, ergeben sich die um 10 dB (A) oberen Grenzwerte (Mittelungspegel) 65 dB (A) für den Tag und 55 dB (A) für die Nacht. Diese Werte sind aufgebaut auf einen Innenpegel von 30 dB (A) (schlafgünstiger Bereich) für die Nacht und 40 dB (A) (keine Störung der verbalen Kommunikation bei leisem Sprechen) für den Tage. Die Außenpegel ergeben sich unter Berücksichtigung einer Pegelminderung um 25 dB (A) durch ein geschlossenes normales Fenster.

Von der Wehrbereichsverwaltung II werden folgende Mittelungspegel angegeben:

- in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr : 56 dB (A)
- in der Zeit von 19.00 Uhr bis 22.00 Uhr : 62 dB (A)
- in der Nacht bezogen auf die ungünstige Stunde : 63 dB (A)

Als Bewertungszeiträume werden Tag von 6.00 bis 22.00 Uhr und Nacht von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr definiert.

Ein Vergleich der dB (A) - Werte zeigt, daß für die Nachtzeit, die Grenzwertvorschläge von Klosterkötter um bis 8 dB (A) geringfügig überschritten werden.

Wie sich aus der Gebietsgröße leicht ersehen läßt, dient die Baugebietsausweisung der Eigenentwicklung der Gemeinde Stavern.

Da es sich bei den zukünftigen Bewohnern also überwiegend um junge Gemeindemitglieder handelt, kann von einer Gewöhnung ausgegangen werden, die sich in einer geringeren Belästigungsreaktion auswirkt. Diese These wird untermauert durch die Tatsache, daß der Ortskern der Gemeinde Stavern näher zum Immissionsort liegt, unzumutbare Belästigungen aber hier nicht zu verzeichnen sind.

Auf der Grundlage der vorstehenden neueren Untersuchungen und Überlegungen kommt der Gemeinderat zu der Überzeugung, daß eine unzumutbare Lärmbelastigung im Planungsgebiet nicht zu erwarten ist.

8.10 Brandschutz: Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden den Vorschriften entsprechend erstellt.

Zur Sicherung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes folgende Punkte berücksichtigt:

1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, daß Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Für das geplante Wohngebiet wird die Löschwasserversorgung so hergestellt, daß der erforderliche Löschwasserbedarf vorhanden ist.
3. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen werden mit den zuständigen Gemeinde- oder Ortbrandmeistern festgelegt.

9. Bauliche und sonstige Nutzung

Gemäß § 8 (2) BBauG entwickelt aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der SG Sögel, wird die Nutzung " Allgemeines Wohngebiet (WA) " festgesetzt. Die Nutzungsmöglichkeiten sind durch § 4 der " Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) " bestimmt.

Bei der vorgesehenen Bebauung mit Einfamilienhäusern ist eingeschossige, offene Bauweise bei höchstzulässiger Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 zulässig. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO wird nicht überschritten.

Seitens des Landkreises Emsland bestehen aus der Sicht der Raumordnung, Kreisentwicklung und Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken, sofern an der Nord- und Ostseite des Planungsgebietes eine 5-reihige Abpflanzung aus standortgerechten, heimischen, wildwachsenden Laubgehölzen vorgesehen wird, und der ent-

sprechende Grünstreifen in den Bebauungsplan eingetragen und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG festgesetzt wird. Aus dem Schreiben geht jedoch nicht hervor, welche Gründe den Landkreis bewogen haben, diese Anregungen vorzubringen. Der Gemeinderat hat daher mögliche Hintergründe diskutiert und ist zu folgendem Ergebnis gekommen: Das vorliegende Baugebiet wird als Einfamilienhausgebiet bebaut werden. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ - 0,4) ist sichergestellt, daß der überwiegende Teil der jeweiligen Grundstücksfläche nicht überbaut werden kann. Wie die Verhältnisse in den vorhandenen Baugebieten zeigen, werden die Freiflächen von den Eigentümern in individueller Weise gärtnerisch gestaltet. Diese gärtnerische Gestaltung umfaßt auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern. Der Gemeinderat ist der Auffassung, daß der Reiz eines Baugebietes weniger von der planerischen Festsetzung öffentlicher Grün- und Pflanzstreifen sondern vielmehr von der individuellen Gestaltung der Freiflächen durch die späteren Grundstückseigentümer und Bauherren abhängt. Bei der späteren lockeren Bebauung mit Einfamilienhäusern ist ein Mangel an Freiflächen nicht zu befürchten, sodaß ein Erfordernis für die Festsetzung öffentlicher Grünflächen nicht erkennbar ist. Außerdem erstreckt sich nördlich der Straße " Hinter dem Hartkamp " eine Forstfläche, die den späteren Bewohnern als wohnungsnahe Erholungsfläche zur Verfügung steht. Die Anregungen des Landkreises Emsland werden daher in diesem Punkt zurückgewiesen.

Das Gewerbeaufsichtsamt Emden empfiehlt zu prüfen, ob es nicht angebracht ist, die Verhältnisse in diesem landwirtschaftlich strukturiertem Raum stärker zu berücksichtigen und schlägt die Ausweisung eines Dorfgebietes vor. Der Gemeinderat nimmt hierzu folgendermaßen Stellung: Gemäß § 5 BauNVO, dienen Dorfgebiete vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen. Von der Gemeinde ist jedoch die Schaffung eines Einfamilienhausgebietes welches vorwiegend dem Wohnen dient vorgesehen. Bei der Ausweisung eines Dorfgebietes wäre die Errichtung kleinerer landwirtschaftlicher Nutzgebäude mit entsprechender Tierhaltung von der Gemeinde nur schwer zu verhindern. Es könnten im Gebiet produzierte Immissionsprobleme auftreten, die den Planzielen der Gemeinde entgegenstehen. Die Anregungen des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Emden werden daher zurückgewiesen.

10. Gestalterische Festsetzungen

Gem. § 30 BBauG sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, 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 der planerischen Festsetzung bewegen zulässig.

Die Planungsleitlinie gem. § 1 Abs. 6 BBauG, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen ist, bezieht sich auf die funktionale Zuordnung von Ortschaft und Landschaft. Mit Ausnahme der Stellung baulicher Anlagen fallen die vom Landkreis Emsland aufgeführten gestalterischen Merkmale (Dachneigung, Traufenhöhe, Sockelhöhe) in den Geltungsbereich der niedersächsischen Bauordnung. Die Zielrichtung der Bauleitplanung ist jedoch weniger das einzelne Bauwerk als vielmehr die Zuordnung von Bauwerken zueinander und das Einfügen von Baugruppen in das Landschaftsbild. Der Rat der Gemeinde Stavern ist der Auffassung, mit den vorgenommenen planerischen Festsetzungen das Orts- und Landschaftsbild in größtmöglicher Weise berücksichtigt zu haben. Durch die festgesetzte niedrige 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 den 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 Einfamilienhausgebietes dürfte 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 späteren Grundstückseigentümer angesehen, da dem Rat ein Erfordernis gem. § 1 Abs. 6 BBauG oder § 9 Abs. 1 BBauG, für derartige Festsetzungen nicht erkennbar ist.

11. Planungsstatistik

Gesamtfläche	1,04 ha = 100,0 %
davon - Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,90 ha = 86,5 %
- öffentliche Verkehrsfläche	0,14 ha = 13,5 %

12. Planverwirklichung und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich das Planungsgebiet im Eigentum der Gemeinde befindet.

Bei der Planverwirklichung wird auf folgende Punkte geachtet:

- Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, daß Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
- Die einschlägigen Brandschutzvorschriften für Neubaugebiete werden beachtet.
- 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, diese Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- und Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die Außenstelle für archäologische Denkmalpflege (2902 Rastede, Feldbreite 23 a) benachrichtigen wird.

Die Erschließungskosten betragen nach überschlägiger Ermittlung für:

- Straßenbau einschl. Straßenbeleuchtung	ca. DM 80.000,00
- Regenwasserkanalisation	ca. DM 30.000,00
- Schmutzwasserkanalisation	ca. DM 1.000,00 / Anschluß
- Wasserversorgung	ca. DM 1.000,00 / Anschluß

Der von der Gemeinde zu tragende Anteil der Erschließungskosten beträgt ca. DM 11.000,00 .

Die erforderlichen kommunalen Mittel werden im Rahmen des Investitionshaushalts zur Verfügung gestellt.

13. Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans in der
Zeit vom 13.11.81 bis 14.12.81 öffentlich im Büro der Gemeinde
Stavern ausgelegt und war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 24.03.82.

Stavern, den 24.03.82

Schuckenberg
Bürgermeister

[Signature]
Gemeindedirektor

Hat vorgelegen
Meppen, den 09. Juni 1982
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR
Im Auftrage:

[Signature]

