

Hat vorgelegen

Meppen, den 2. Feb. 1984

Landkreis Emsland

DER OBERKREISDIREKTOR

Im Auftrage:


MENKE, DIPL.-ING.



Begründung
gem. § 9 (8) BBauG

zum Bebauungsplan Nr. 47 "Erweiterung Ortskern Listrup"
der Gemeinde Emsbüren, Landkreis Emsland

1. Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Emsbüren hat in seiner Sitzung am 24.02.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Erweiterung Ortskern Listrup" beschlossen.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Plangebietes geschaffen werden.

2. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Flur 4 der Gemarkung Listrup.

Im Norden verläuft die Geltungsbereichsgrenze in einem Abstand von im Mittel 33 m nördlich der Straße Am Emstal. Im Osten wird die Grenze durch die bereits vorhandene Bebauung an der Kreisstraße 311 - Dorfstraße - gebildet, im Süden durch die Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 86/19 und 86/20 sowie im Westen durch die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Ems bis zur Straße "Am Emstal" und von dort, in gerader Verlängerung bis zur nördlichen Begrenzung.

3. Darlegung der Planungsabsichten

3.1 Flächennutzungsplan

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt am 26.4.1981 durch die Bezirks-Regierung Weser-Ems, wurde die gemischte Baufläche im Westen der Ortslage bis an das Überschwemmungsgebiet der Ems erweitert.

Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren), sollen die in der 4. Änderung ausgewiesenen gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen umgewandelt und arrondiert werden. Die Arrondierung nach Norden über die Straße Am Emstal hinaus folgt dem Gebot einer sparsamen Erschließung. Mit der Realisierung dieser Bauflächen soll ausreichend Bauland für die Eigenentwicklung des Ortsteiles Listrup bereitgestellt werden. Die Ausweisung als Wohnbaufläche entspricht der angestrebten Nutzung und dem Charakter des zukünftigen Baugebiets.

3.2 Art und Maß der Nutzung, Bauweise

Aufgrund der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung und des östlich anschließenden Mischgebietes (nach Flächennutzungsplanausweisung) wird als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt; dieses entspricht dem angestrebten Charakter des Baugebietes, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

Entsprechend der Nachfrage nach Baugrundstücken wird eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,4 für die Grundflächenzahl (GRZ) und 0,5 für die Geschößflächenzahl (GFZ) entsprechend den maximal möglichen Nutzungsziffern gemäß Baunutzungsverordnung zugelassen. Die Ausnahme hiervon bildet das Grundstück mit dem vorhandenen Gebäude an der Straße Am Emstal. Hier wird aufgrund der Grundstücksgröße eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt; damit verbleibt auch hier eine vergleichbare Ausnutzbarkeit.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden möglichst großzügig ausgewiesen, um dem einzelnen Bauherrn ausreichend Spielraum für die Anordnung des Gebäudes zu geben.

Zum östlich angrenzenden Mischgebiet und an der Bebauungsgrenze nach Westen ist jeweils ein Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Zum Mischgebiet wird ein Abschirmeffekt erreicht, zumal auch im Bereich der Straße Am Emstal keine Bauabsichten bestehen.

Diese Grünflächen sind im Bebauungsplan zusätzlich als Gartenfläche konkretisiert entsprechend der schon bestehenden Nutzung.

Am Westrand des Baugebietes wird im Zusammenhang mit dem festgesetzten Pflanzgebot eine Eingrünung erreicht, die einen Übergang von der Bebauung zur offenen Landschaft gewährleistet.

3.3 Gestalterische und textliche Festsetzungen

Mit den gestalterischen Festsetzungen zur Dachausbildung und zu Gebäudehöhen wird im Zusammenhang mit der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen ein geordnetes und gleichzeitig städtebaulich ansprechendes Siedlungsbild angestrebt. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe verfolgen in Zusammenhang mit den Bestimmungen zur Dachausbildung das Ziel, nicht gewünschte, zu starke höhenmäßige Unterschiede der Baukörper zu vermeiden. Dabei lassen die Festsetzungen ausreichend Gestaltungsfreiheit für das einzelne Vorhaben.

Die Aufhöhung des Geländes (§ 2 der textlichen Festsetzungen) ist zum Schutz vor Hochwasser in den tiefer gelegenen Bereichen notwendig. Zur Verdeutlichung ist an einigen Stellen im Geltungsbereich die derzeitige Geländehöhe dargestellt. Die Aufhöhung des Geländes gewinnt darüber hinaus im Zusammenhang mit der Entsorgung des Gebietes an Bedeutung (siehe hierzu Punkt 4). Dieses gilt ebenso für die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 800 m² (§ 5).

Am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes ist ein im Mittel 5,0 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Zur Einbindung des Baugebietes in die offene Landschaft und zur Abschirmung gegenüber der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung ist dieser Streifen mit den in § 3 genannten Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Diese Liste stellt eine Auswahl landschaftsgerechter Gehölze dar.

Dieser Streifen ist als Teil der privaten Grundstücksfläche festgesetzt. Dabei ist das Anpflanzen der Bäume und Sträucher durch die textlichen Festsetzungen sichergestellt.

Die Bepflanzung der Böschung sollte u.U. unter Anleitung eines Landschaftsgärtners erfolgen. Die Ausbildung der Böschungsfäche incl. der Aufschüttungen muß sich im Zuge der Erschließungs- und Bauarbeiten ergeben.

Weitere Anpflanzungen auch an der Südgrenze, werden sich im Rahmen des verkehrsberuhigten Ausbaues der Planstraße A ergeben, so daß insgesamt eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft gewährleistet wird.

Auch die Festlegung der Höhe des Erdgeschoßfußbodens zur Mitte der Fahrbahn der das Grundstück erschließenden Straße ist mit 0,50 m so angenommen, daß unansehnliche Oberhöhungen der Sockel vermieden werden, die sich in diesem flachen Erschließungsgebiet besonders hart ausnehmen würden.

Von den Festsetzungen "Stellung der baulichen Anlagen" kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gem. § 31 (1) BBauG von ausschließlich 90 Grad zulassen. Dies hat sich deshalb als notwendig erwiesen, weil manche Bauwillige eine andere Vorstellung von den Besonnungs- oder Belichtungseffekten bezüglich der Baukörperstellung haben und die Gemeinde nicht in jedem Fall beabsichtigt, den Bauwilligen an die Traufen- oder Giebelstellung zu binden; zumal dann, wenn bereits eigene Vorstellungen gegeben sind, die man unbedingt als private Planungsabsicht im Bebauungsplan verwirklicht sehen will.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die überörtliche verkehrliche Erschließung erfolgt über die östlich des Plangebietes verlaufende klassifizierte Straße Kreisstraße 311 - Dorfstraße -. Das Baugebiet wird südlich der Gaststätte Oldeweme durch die Planstraße A an die Dorfstraße angebunden. Zur besseren Verkehrsleitung wird an dieser Stelle die vom Osten in die K 311 einmündende Straße leicht verschwenkt, so daß ein Verkehrsknoten entsteht. Die weitere innere Erschließung erfolgt über die Straße Am Emstal und durch zwei Wohnstraßen, wobei die südlich gelegene auch zur Erreichung der westlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dient. Für eine mögliche Erweiterung des Baugebietes nach Norden über den derzeitigen Bedarf hinaus sind die dafür benötigten Verkehrsflächen als Anschluß an die jetzige Erschließung vorgesehen, um hier die Entwicklung nicht völlig auszuschließen. Darüberhinaus erscheint es zweckmäßig, eine mögliche Erweiterung nur an diesem Standort in Listrup zu erwägen.

Eine beidseitige Bebauungsmöglichkeit wird weitestgehend erreicht. Eine Ausdehnung des Baugebietes nach Süden ist städtebaulich mit Blick auf die Bebauungsgrenze östlich der Dorfstraße nicht wünschenswert, so daß hier nur eine einseitige Bebauung der Planstraße A erfolgen wird.

Die Querschnitte der Straßen sind mit 6,50 m für die Planstraße A und die Straße Am Emstal im Bereich zwischen den Einmündungen für die weiter führende Erschließung auf das notwendige Mindestmaß beschränkt. Die Straße Am Emstal bleibt ansonsten unverändert. Die Wohnwege sind mit 4,50 m Breite vorgesehen.

Die Verkehrsführung gewährleistet insgesamt eine gleichmäßige Verteilung der Verkehrsströme.

Bei einem angestrebten verkehrsberuhigtem Ausbau können die notwendigen öffentlichen Stellplätze im Straßenraum nachgewiesen werden. Die entsprechend der Nutzung notwendigen privaten Stellplätze sind auf dem einzelnen Baugrundstück vorzusehen.

Die fußläufige Verbindung ist von der Planstraße A zum östlich gelegenen Jugend- und Gemeindehaus und zum Spielplatz vorgesehen.

3.5 Immissionen

Zum nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betrieb besteht ein Mindestabstand von rd. 200 m. Außerdem liegt dieser Hof wie die übrigen Betriebe östlich des Plangebietes. Damit ist zu erwarten, daß schädliche Umwelteinwirkungen in dem Baugebiet nicht auftreten. Das gilt auch in Bezug auf die übliche Gülleausbringung, zumal die niedrig gelegenen Emswiesen, die im Westen liegen, keine intensive Gülledüngung vertragen. Dennoch auftretende Immissionen aus Boden- und Tierproduktion werden als Vorbelastung für das Plangebiet anerkannt.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird gewährleistet durch den Anschluß des Baugebietes an das Wasserversorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes "Landkreis Lingen".

4.2 Löschwasserversorgung

Der Brand- und Feuerschutz in der Gemeinde Emsbüren wird von der Freiwilligen Feuerwehr Emsbüren und ihren Nachbarwehren durchgeführt. Im Einvernehmen zwischen Gemeinde, der Feuerwehr und der Hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Emsland werden die Einrichtungen der Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisterne, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt und von der Gemeinde errichtet und unterhalten.

4.3 Oberflächenentwässerung

Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser aufgrund der erhöhten Bodenversiegelung nach Realisierung des Bebauungsplanes ermittelt sich aus dem Vergleich der derzeitigen mit den zukünftigen Entwässerungsverhältnissen wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches (Bruttobauland): $F = 3,40 \text{ ha}$

a) derzeitige Verhältnisse:

Abflußspende für unbebaute Flächen: $HHq = 700 \text{ l/s.km}^2$

Abfluß: $HHQ = HHq \times F = 23,8 \text{ l/s}$

b) zukünftige Verhältnisse:

Regenspende:

$q_{r15} = 125 \text{ l/s.ha}$

mittlerer Abflußbeiwert:

$\psi = 0,5$

Abfluß $Q_R = F \times \psi \times q_{r15} = 212,5 \text{ l/s}$

Zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser:

$$Q = Q_R - HHQ = 188,7 \text{ l/s}$$

=====

Dieses zusätzlich anfallende Niederschlagswasser wird in dem nördlich verlaufenden Listruper Bach eingeleitet; er mündet nach ca. 300 m in die Ems.

4.4 Schmutzwasserentsorgung

Bei der vorhandenen Größe des Baugebietes haben Berechnungen ergeben, daß ein Anschluß an die zentrale Schmutzwasserentsorgung unwirtschaftlich bzw. nicht finanzierbar ist. Aus diesem Grunde ist beabsichtigt, die Entsorgung durch eine Untergrundverrieselung vorzunehmen. Die dazu notwendigen Bodenuntersuchungen sind inzwischen vorgenommen worden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die Möglichkeit einer Behandlung des anfallenden Schmutzwassers gem. DIN 4261 mit Mehrkammerausfaulgruben und Verrieselung gegeben ist. Danach ist eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m^2 erforderlich. Zudem muß das Gelände aufgrund

der Grundwasserschwankungen und zum Schutz vor dem Hochwasser der Ems auf 28,50 m aufgehört werden. Die Auffüllung muß entsprechend den vorgefundenen Bodenverhältnissen aus gut durchlässigem Sand bestehen. Langfristig soll der Ortsteil Listrup und damit auch dieses Baugebiet an die zentrale Abwasserversorgung in Emsbüren angeschlossen werden.

4.5 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Emsland. Der im Bebauungsgebiet anfallende Hausmüll (einschl. Sperrmüll) wird entsprechend der I. Verordnung zur Abfallbeseitigung vom 14.12.1974 der Zentraldeponie im Altkreis Lingen zugeführt. Die Bewohner der durch die Stichstraßen erschlossenen Grundstücke sind gehalten, ihre Müllbehälter zur Planstraße A zu bringen.

4.6 Elektrizitätsversorgung

Das Baugebiet gehört zum Versorgungsbereich der Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG (VEW). Notwendige Anlagen werden von der Elektrizitätsversorgung so ausgebaut, daß die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie als sichergestellt bezeichnet werden kann. Zur Zeit verläuft diagonal durch das Plangebiet eine 10 KV-Freileitung. Nach Mitteilung der VEW wird diese Freileitung innerhalb der Planstraßen verkabelt. Die derzeitige Trasse ist nachrichtlich im Plan eingetragen.

Südlich der Gaststätte an der Dorfstraße ist eine Umformerstation als Gittermasttrafo erstellt. Diese Umformerstation soll durch eine Gebäudestation im Plangebiet ersetzt werden. Der Standort ist an der Straße "Am Emsstal" ausgewiesen.

5. Städtebauliche Werte und Nachweis der Kinderspielplatzfläche

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den vorgenommenen Festsetzungen ergeben sich folgende städtebauliche Werte:

Nettobauland (incl. Grünstreifen mit Pflanzgebot)	2,43 ha	71,5 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,41 ha	12,0 %
private Grünfläche	0,56 ha	16,5 %
Fläche des Geltungsbereiches	3,40 ha	100,0 %

Bruttogeschoßfläche 12.050 m²

Nach Nds. Spielplatzgesetz sind 2 % der möglichen Bruttogeschoßfläche als Kinderspielplatzfläche nachzuweisen. Danach ergibt sich folgender Nachweis:

$$12.050 \text{ m}^2 \times 0,02 = 241 \text{ m}^2$$

Ein Spielplatz ist im Bereich des östlich anschließenden Jugend- und Gemeindehauses vorhanden und über den Fußweg erreichbar. Dieser Spielplatz weist eine ausreichende Größe auf.

Neben dem vorhandenen einen Wohngebäude ist die Errichtung von weiteren 27 Einfamilienhäusern möglich. Bei einer Belegungsdichte von ca. 3,5 Personen pro Wohnung werden in diesem Baugebiet ca. 95 weitere Einwohner wohnen.

6. Kosten der Erschließung und Finanzierung

Herstellung der Straßen	235.000,-- DM
Regenwasserleitung	115.000,-- DM
insgesamt	<u>350.000,-- DM</u> =====

Die Finanzierung der entstehenden Gemeinkosten wird aus den Mitteln des Vermögenshaushalts der Gemeinde Emsbüren bestritten. Der Anteil der Gemeinde an den Erschließungskosten beträgt 10 %. Der Rest wird durch Erhebung von Anliegerbeiträgen durch die Bauinteressenten gezahlt.

7. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Die Grundstücke befinden sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Notwendige Grundstückstausche erfolgen auf freiwilliger Basis.

Mit der Vermessung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen soll sofort nach der Genehmigung des Bebauungsplanes begonnen werden.

Nachteilige Auswirkungen nach § 13a BBauG sind bei der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Auf mögliche landwirtschaftliche Beeinträchtigungen wird die Gemeinde bei allen Rechtsvorgängen, aber auch sonst informativ, rechtzeitig hinweisen.

8. Bodenfunde


Der Ort und Raum Emsbüren ist uraltes Siedlungsgebiet. Sollten deshalb bei geplanten Bau- und Erschließungsarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1978 meldepflichtig. Die Gemeinde wird Bauinteressenten in geeigneter Form darauf hinweisen.

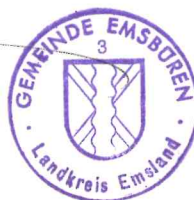
Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan dem Rat in seiner Sitzung am 8.6.83 beim Satzungsbeschluß vorgelegen.

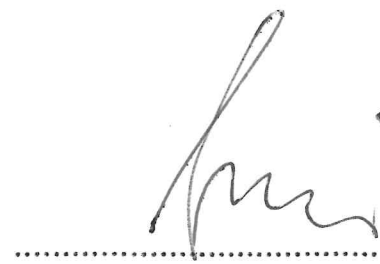
Bearbeitet: 08.06.1983
Osnabrück, den 15.6.1983

INGENIEURPLANUNG
Feldkamp · Lubenow · Witschel
Kollegienwall 3 · Tel. (0641) 27999
4500 Osnabrück

Emsbüren, den 08.06.1983


.....
Bürgermeister
(Timmel)




.....
Gemeindedirektor
(Sielker)