

B e g r ü n d u n g =====

gemäß § 9 (8) BBauG
zum Bebauungsplan Nr. 4
Bezeichnung: "Südlich Fasanenweg"
der Gemeinde Hilkenbrook
Landkreis Emsland

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt östlich des Wischweges und rundet das Baugebiet des Wischweges nach Süden ab.

Er wird begrenzt:

im Norden	durch den Fasanenweg und die beiden Flurstücke 28/19 und 28/15
im Osten	durch den Rittveengraben
im Süden	durch die nördliche Grenze des Flurstückes 27 sowie den westlichen Teil des Flurstücks 28/32
im Westen	durch den Wischweg.

Der wesentliche Teil des Geltungsbereiches wird gebildet aus den drei Flurstücken 28/29, 28/31 und 28/32 (östlicher Teil).

Das Flurstück 28/29 war bereits Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 3. Das Flurstück 28/31 ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Flurstück 28/32 ist im nördlichen Teilbereich im Flächennutzungsplan dargestellt, für den südlichen Teilbereich wird die 13. Änderung zum Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling parallel durchgeführt.

Die Darstellungen umfassen Wohnbauflächen.

2. Planungserfordernis

Das nördlich angrenzende Baugebiet ist bis auf wenige Grundstücke bebaut, Die Restgrundstücke sind bereits vergeben. Die Gemeinde Hilkenbrook ist daher gezwungen, ein neues Wohnbaugebiet im Anschluß an das bereits vorhandene zu erschließen.

3. Planungsabsichten

3.1 Baugebiete

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist beabsichtigt, das Wohngebiet östlich des Wischweges nach Süden zu erweitern und zu arrondieren. Insgesamt sollen durch diesen Bebauungsplan, der ausschließlich der Eigenentwicklung der Gemeinde Hilkenbrook dient, ca. 18 neue Baugrundstücke geschaffen werden.

Der Bebauungsplan sieht eine bis zu II-geschossige offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vor, dabei kann max. eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,6 ausgenutzt werden.

Die Grundflächenzahl stellt nach § 17 der BauNVO einen Höchstwert dar. Bei der Geschößflächenzahl wurde ein mittlerer Wert gewählt. Wie in Punkt 4 "Städtebauliche Werte" dargelegt, wird dieser Wert der Geschößflächenzahl in der Regel nur zur Hälfte ausgenutzt werden.

Die überbaubaren Bereiche, die mit Baugrenzen umschlossen sind, haben im wesentlichen eine Tiefe von 20,0 m, so daß ausreichend Bewegungsspielraum zur Errichtung der Gebäude gegeben ist.

Als das Ortsbild gestaltendes Element ist die Stellung der baulichen Anlagen angegeben. Hierbei sind allerdings auf den Eckgrundstücken Ausnahmen um 90 Grad zulässig, um den Bauinteressenten die Möglichkeit zu lassen, die Ausrichtung ihrer Gebäude jeweils der Himmelsrichtung oder der Grundrißgestaltung entsprechend anzupassen.

Das Flurstück 28/29 ist aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 übernommen worden. Auf diesem Flurstück war zunächst vorgesehen einen Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 1.100 qm auszubauen, da es sich hier aber um ein voll erschlossenes Grundstück handelt, und der Kinderspielplatz als öffentliche Grünfläche in den Abstands- und Abschirmungsbereich zwischen der Wohnbebauung und den landwirtschaftlichen Betrieben gelegt werden soll, sieht der Bebauungsplan nunmehr vor, hier östlich des Wendehammers (Fasanenweg) einen überbaubaren Bereich für ein Wohngebäude auszuweisen.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Das neue Wohngebiet wird über den vorhandenen Fasanenweg, der bereits im Bebauungsplan Nr. 3 festgelegt wurde, an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz in der Gemeinde Hilkenbrook angeschlossen.

Die innere Erschließung ist ausgehend vom Fasanenweg über eine Stichstraße vorgesehen, die nach Osten abknickend in einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 18,0 m endet. Diese Breite des Wendehammers ist erforderlich, um eine reibungslose Müllabfuhr sicherzustellen.

Damit eine eventuelle Erweiterung des Baugebietes nach Süden und die dafür erforderliche Erschließung leicht möglich ist, wird die Stichstraße vorsorglich bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze fortgeführt. Um den Erschließungsaufwand so gering wie möglich zu halten, soll sie eine Ausbaubreite von 6,5 m erhalten. Es ist ein höhengleicher Ausbau vorgesehen, d. h. auf die gesonderte Ausbildung eines Fußweges mit Bordsteinkante soll verzichtet werden.

Der Ausbau soll als verkehrsberuhigter erfolgen. D. h., es wird ein höhengleicher Ausbau vorgesehen, ohne Hochbordanlage. Dabei wird darauf geachtet werden, daß ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen und eine Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer nicht erfolgt.

Für die 18 Gebäude sind ca. 30 private Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen. Da auf 5 private ein öffentlicher Parkstand zu schaffen ist, ist bei der Gestaltung der Verkehrsfläche darauf zu achten, daß mindestens 6 Parkstände dargestellt werden.

3.3 Grünflächen

Zur Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild sowie zum Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen soll das Baugebiet entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze mit 3,0 m bzw. 5,0 m breiten Pflanzungen eingegrünt werden. In Anpassung an den Windschutzstreifen entlang des Wischweges sind für diese privaten Anpflanzungen vornehmlich standortgerechte, d. h. in der umgebenden, freien Landschaft natürlich vorkommende Laubgehölze zu verwenden. Reine Fichtenpflanzungen sind aus ästhetischen und ökologischen Gesichtspunkten nicht geeignet.

Ebenfalls den Privatgärten zugerechnet werden soll der 5,0 m breite Räumstreifen entlang des Rittveengrabens, der auf eine Kronenbreite von 10,0 m ausgebaut werden soll. Für diesen Streifen wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Ohe" festgesetzt.

Als Ersatz für den auf dem Flurstück 28/29 entfallenden Kinderspielplatz wird im Einmündungsbereich Fasanenweg/Wischweg ein Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 850 qm ausgewiesen. Auch nach dieser Verlegung wird eine Entfernung von 400 m zu den Häusern im Einzugsbereich, wie sie vom Nds. Spielplatzgesetz maximal zugelassen wird, nicht überschritten (siehe Übersichtsplan auf dem Bebauungsplan). Der Kinderspielplatz wird so angelegt, daß Kinder nicht unvermittelt auf die Straße laufen können.

4. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

	Bruttobauland	1,94 ha = 100,00 %
öffentliche Verkehrsfläche	1.200 m ²	= 0,12 ha = 6,00 %
Fläche für die Wasserwirtschaft (Rittveengraben)	1.600 m ²	= 0,16 ha = 8,00 %
Grünfläche:		
Räumstreifen	800 m ²	
Wind- und Sichtschutzstreifen	1.200 m ²	
Kinderspielplatz	850 m ²	

Summe der Grünflächen	2.850 m ²	= 0,29 ha = 15,00 %
-----------------------	----------------------	---------------------

Nettobaubebiet	1,37 ha = 71,00 %
----------------	-------------------

Ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet (WA)
bis zu II Geschosse
mit einer Grundflächenzahl (GRZ 0,4)
max. zu überbauende Fläche 5.480 qm
max. zu erstellende Geschoßfläche
bei einer Grundflächenzahl (GFZ) von 0,6 8.220 qm
bezogen auf das Bruttobauland beträgt die
GFZ 0,42

Im Bebauungsvorschlag ist das Nettobaubebiet aufgeteilt in
18 Baugrundstücke.

Die mittlere Grundstücksgröße beträgt damit 760 qm
Bei Errichtung eines Gebäudes mit einer Haupt- und einer
Einliegerwohnung von zusammen 220 qm wird eine mittlere
Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,28 erreicht.

Das kleinste vorgeschlagene Grundstück hat eine Größe von
700 qm, hier wird bei einer Geschoßfläche von 220 qm eine
GFZ von 0,31 erreicht.

Kinderspielplatznachweis

Für die rechnerisch maximal zu erstellende Geschoßfläche ist eine Kinderspielplatzgröße von 184 qm gemäß § 3 (2) des Niedersächsischen Gesetzes über Kinderspielplätze vom 06.02.1973 erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 3 macht bei einer GFZ von 0,8 und einer Größe von 1,0 ha Nettobaugebiet einen Kinderspielplatzanteil von 160 qm notwendig.

Das ergibt eine erforderliche Nutzfläche von 344 qm. Der im Bebauungsplan mit 850 qm ausgewiesene Kinderspielplatz deckt somit den Mindestbedarf ab und ist darüber hinaus für die Aufnahme zusätzlicher Kapazitäten sowie die Anlage von Pflanzflächen ausgelegt.

5. Vorbelastung des Gebietes

Die Gemeinde Hilkenbrook ist eine landwirtschaftlich strukturierte Gemeinde, deren Hauptbebauung beiderseits der K 19 (Hauptstraße) aus landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden besteht. Darüber hinaus hat sich ein weiterer Betrieb auf den Flurstücken 29/21 und 29/20 nördlich der Grünen Straße angesiedelt, da dieser Siedlungsbereich ursprünglich für Nebenerwerbsbetriebe als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen worden war.

Auf Grund dieser landwirtschaftlichen Struktur ist mit Geruchsbelästigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Flächen, aber auch von den Betrieben zu rechnen.

Bei einer Abstandsberechnung gemäß VDI - Richtlinie 3471 sind für die Betriebe bei Erzielung optimaler Stalltechnik ("100-Punkte-Stall") und einer Viehaufstockung Abstände zu Wohngebieten zu berücksichtigen, die betragen

für den Betrieb Franz Bödiker	210 m
Karl Haskamp	190 m
Bernhard Wilken	210 m
Heinrich Lampe	100 m
(Nebenerwerbsbetrieb)	

Bei der Berechnung der Abstände gemäß o. g. VDI-Richtlinie ist zu den Wohngebieten ein 100 %iger Abstandsaufschlag in dieser Richtlinie vorgesehen. Dieser Abstand kann für Dorfgebiete auf die Hälfte reduziert werden.

Die Gemeinde Hilkenbrook ist der Meinung, daß es sich bei den in ihrem Gebiet ausgewiesenen Wohnbaufläche um Wohngebiete innerhalb der gesamten Dorflage, d. h. "Wohngebiete innerhalb von Dorfgebieten" handelt. Diejenigen Bürger der Gemeinde, die sich hier ansiedeln, kennen den Wirkungsgrad und Einwirkungsbereich der landwirtschaftlichen Nutzung auf die Bebauung.

Auf Grund der Bedenken, die seitens der Landbauaußenstelle Meppen und des Emsländischen Landvolkes während des Anhörungsverfahrens gem. § 2 (5) BBauG geäußert wurden, hat die Gemeinde jedoch beschlossen, die Ausweisung neuer Wohngebiete bis auf den von der vorhandenen Bebauung vorgegebenen Abstand zurückzunehmen. Damit wird der Sicherheitsabstand, der die Geruchsschwellenwerte berücksichtigt, eingehalten.

Da es sich insgesamt um eine dörfliche Ortslage handelt, kann davon ausgegangen werden, daß im Sinne der Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz (VV-BBauG 1980 14.3.36) die typisierte Gebietsart im planungsrechtlichen Sinne zwar als "Allgemeines Wohngebiet" anzusehen ist, aber eine situationsbedingte Einwirkung landwirtschaftlicher Immissionen in einem derart vorbelasteten Gebiet gebilligt werden muß.

6. Wasserwirtschaftliche Erschließung

a) Schmutzwasserkanalisation

Das Gebiet wird mittels einer Durckrohrleitung an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Nordhümmling angeschlossen. Bis zur Herstellung dieser Leitung ist es erforderlich, daß die bis dahin erstellten Gebäude übergangsweise an eine Dreikammerklärgrube mit Untergrundverrieselung angeschlossen werden.

b) Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Wasserversorgungsverband Hümmling vorgenommen.

c) Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird im Zuge der Straßenentwässerung dem Rittveengraben als Vorfluter zugeleitet. Eine wesentliche Verschärfung des Abflusses in diesem Graben findet durch dieses Baugebiet nicht statt. Im übrigen ist der Ausbau des Grabens in Kürze vorgesehen.

7. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Sämtliche Wohngebäude werden satzungsgemäß an die Müllabfuhr des Landkreises Emsland angeschlossen.

8. Kosten der Erschließung

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

a) für die Anlage der Erschließungsstraße ca. 1.200 qm x DM 70,00	DM 84.000,00	
davon zu Lasten der Gemeinde 10%		DM 8.400,00
b) Schmutzwasserkanalisation ca. 160 lfm x DM 280,00 (Haushalt der Samtgemeinde)	DM 44.800,00	
c) Trinkwasserversorgung ca. 160 lfm x DM 80,00 (Wasserbeschaffungsverband)	DM 12.800,00	
d) Oberflächenentwässerung ca. 160 lfm x DM 200,00	DM 32.000,00	
davon zu Lasten der Gemeinde 10%		DM 3.200,00
e) Anlage des Kinderspielplatzes ca.	DM 10.000,00	
davon zu Lasten der Gemeinde 10%		DM 1.000,00
Der Gemeinde Hilkenbrook voraussichtlich entstehende Gesamtkosten	ca. DM 12.600,00	=====
Dafür sind vorgesehen im Haushaltsjahr 19	DM	
im Haushaltsjahr 19	DM	

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Da die Gemeinde Hilkenbrook die im Bebauungsplan erfaßten Flächen inzwischen im wesentlichen erworben hat, sind Maßnahmen der Umlegung und Enteignung nicht notwendig. Sollte es dennoch zu entschädigungsgleichen Eingriffen kommen, wird nach den Vorschriften des BBauG verfahren.

10. Verfahren

Der Bebauungsplan hat in seiner ursprünglichen Fassung, die das gesamte Flurstück 28/32 bis zum Wischweg in den Geltungsbereich einbezog, bereits den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegen.

Insbesondere die Stellungnahme der Landbauaußenstelle Meppen und des Emsländischen Landvolkes führten zu einer Überarbeitung der ursprünglichen Festsetzungen (siehe Pkt. 5). Die Anregungen und Bedenken der Energieversorgung Weser-Ems, des Wasserwirtschaftsamtes Meppen sowie des Landkreises Emsland wurden dabei berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung und erneute Anhörung der Träger öffentlicher Belange erbrachten neben wenigen redaktionellen Korrekturen keine Änderungen des Bebauungsplanes.

11. Hinweis

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 Denkmalspflege (2902 Rastede, Feldbreite 23 A) benachrichtigen wird.

Bearbeitet:
Planungsbüro Nolte - Hütker
4500 Osnabrück

Balks
.....
i. A. Balks

Gemeinde Hilkenbrook, den **05. Juli 1983**

Pieper
Stellv. Bürgermeister -



Jahn
.....
- Gemeindedirektor -

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß gemäß § 10 BBauG vom **15. Juni 1983** zugrunde gelegen.

Gemeinde Hilkenbrook, den **05. Juli 1983**

Jahn
.....
- Gemeindedirektor -

Hat vorgelegen
Meppen, den **10. Aug. 1983**
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR

Im Auftrage:
Menke
MENKE, DIPL.-ING.



AUSBAUVORSCHLAG FÜR DIE STRASSEN
IM BEBAUUNGSPLAN NR.4 „SÜDLICH FASANENWEG“
DER GEMEINDE HILKENBROCK



BEARBEITET: PLANUNGSBÜRO
NOLTE + HÜTKER