

## Begründung

gemäß § 9 (8) BBauG  
zum Bebauungsplan Nr. 3 vom 16.1.1980  
Bezeichnung: "An der Kirche"  
der Gemeinde Breddenberg  
Landkreis Emsland

---

### 1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt im Norden der bebauten Ortslage der Gemeinde Breddenberg nördlich der Hauptstraße (L32).

Der Geltungsbereich wird begrenzt  
im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 167 und  
163/7  
im Westen durch die Flurstücke 171/3, 171/1 und 170/1  
im Osten durch die Schulstraße  
im Süden durch die Hauptstraße (L 32)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nordhümmling sowie dessen 11. Änderung, die parallel zum Bebauungsplan aufgestellt wird.

### 2. Planungsabsichten

Die Gemeinde Breddenberg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 im Rahmen der Eigenentwicklung neue Flächen für die Wohnbebauung im Anschluß an die vorhandene Bebauung entlang der Hauptstraße zur Verfügung zu stellen.

Für die überbaubaren Bereiche werden für die bauliche Nutzung "Dorfgebiet" (MD) und "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die Ausweisung des "Dorfgebietes" beschränkt sich auf den nördlich der Hauptstraße gelegenen Bereich. Dadurch wird die vorhandene, bauliche Nutzung in der Größe einer Bautiefe erfaßt und berücksichtigt.

Die übrigen Bereiche sind als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Diese Festsetzung erfolgt aufgrund der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur im Gebiet östlich der Schulstraße, dessen bauliche Nutzung in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 1 und 2 als "Allgemeines Wohngebiet" festgelegt wurde.

Die bislang vertretene Auffassung, daß durch die generelle Festsetzung von gemischten Bauflächen (M) bzw. "Dorfgebiet" (MD) die dörflich-landwirtschaftliche Struktur des Planungsraumes berücksichtigt wird, steht im Widerspruch zur zukünftigen, tatsächlichen Nutzung sowie im Gegensatz zu den gemeindlichen Planungsabsichten, die primär eine Wohnbebauung in diesem Bereich vorsehen.

Die als Baugebiet neu ausgewiesene Fläche ermöglicht die Ansiedlung von ca. 25 neuen Wohngebäuden, die als Einzel- und Doppelhäuser in bis zu II-geschossiger Bauweise errichtet werden sollen. Für das Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschößflächenzahl) gelten die gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte.

Für die im Nordwesten des Plangebietes geplante Bebauung ist die Anlage einer Abschirmungspflanzung in einer Breite von 6,0 m gegenüber den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen vorgesehen. Dieser Pflanzstreifen, der aus standortgerechten Gehölzen, d.h. aus natürlich in der umgebenden, freien Landschaft vorkommenden Bäumen und Sträuchern zu errichten ist, wird als private Grünfläche ausgewiesen, um eine regelmäßige Unterhaltung und Pflege der Pflanzung zu gewährleisten.

### 3. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist über die Schulstraße, die die östliche Geltungsbereichsgrenze bildet, an die L 32 und damit an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz der Gemeinde Brøddenberg angeschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt zum einen über die Planstraße 'A', die im Osten Anschluß an die Schulstraße findet, und zum andern über die Planstraße 'B', die rechtwinklig in die Planstraße 'A' einmündet.

Die Planstraße 'A' erhält eine Ausbaubreite von 9,0 m mit beidseitig verlaufenden Fußwegen von jeweils 1,50 m Breite. Bei einer möglichen Erweiterung des Baugebietes nach Westen (siehe Bebauungsvorschlag und -plan) dient die Planstraße 'A' gleichzeitig der Anbindung der zur L 32 orientierten Geschäfte.

Die Planstraße 'B' erhält im Norden eine Wendemöglichkeit mit einem Durchmesser von 18,0 m, die Weiterführung nach Westen ermöglicht eine spätere Erweiterung des Baugebietes. Von dem Wendehammer ausgehend wird eine fußläufige Verbindung über einen 3,0 m breiten Weg zur Schulstraße hergestellt.

Durch die Parallelführung der Planstraße 'A' zur Landesstraße wird es möglich, die Kirche und die Geschäftsgrundstücke von der Nordseite her anzufahren. Damit wird der ruhende Verkehr soweit wie möglich von den überörtlichen Straßen abgezogen und auf Privatflächen verlagert.

Gleichzeitig wird durch die Einführung der Planstraße 'B' in die Planstraße 'A' - und nicht direkt auf die Schulstraße - das Wohngebiet der Bebauungspläne Nr. 1 und 2 sowie die Schule nicht durch den Verkehr aus dem geplanten Gebiet belastet.

Da kein neuer Anschluß an die Landesstraße geschaffen werden kann und soll, ist die Anbindung des Plangebietes an den überörtlichen Verkehr soweit wie möglich nach Süden auf die Schulstraße gelegt worden. Dabei wurde darauf geachtet, daß bis zur Einmündung in die Landesstraße ein ausreichend großer Stauraum auf der Schulstraße verbleibt.

Die im Südwesten des Geltungsbereiches mit erfaßte Wegeparzelle 166 wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet, um die Fußwegverbindung zur L 32 aufrecht zu erhalten.

Zur Deckung des öffentlichen Anteils am Stellplatzbedarf wird an den Planstraßen jeweils eine Parkbucht eingerichtet.

#### 4. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches =			
	Bruttobauland	3,2 ha	= 100 %
./. öffentliche Verkehrsfl.	0,30 ha		= 9 %
./. private Grünfläche	0,05 ha		= 1,5%
	0,35 ha		
	Nettobauland	2,85 ha	= 89,5%

davon ausgewiesen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) 23.750 qm  
als "Dorfgebiet" (MD) 4.750 qm

Gebiet Gesch.	Fläche (qm)	GRZ	max. überb. Fläche (qm)	GFZ	max Gesch.- fläche (qm)	erf. KSP- fläche (qm)
WÄ II	23.750	0,4	9.500	0,8	19.000	380
MD II	4.750	0,4	1.900	0,8	3.800	76
	28.500		11.400		22.800	456

Gemäß dem Nds. Kinderspielplatzgesetz sind 2 % der maximalen Geschosfläche als Kinderspielplatzfläche auszuweisen, d.h. hier 456 qm.

Aufgrund der Siedlungsstruktur und der Grundstücksgrößen ist die Ausweisung eines Kinderspielfeldes für Kleinkinder nicht erforderlich. Eine Spielfläche für größere Kinder steht auf dem Schulgelände nördlich der Schulstraße (Bebauungsplan Nr.1) zur Verfügung.

## 5. Wasserwirtschaftliche Erschließung

### a) Trinkwasser

Das Gebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes 'Hümmling' angeschlossen.

### b) Abwasser

Das Plangebiet ist nach Fertigstellung der Schmutzwasserkanalisation, spätestens jedoch 4 Jahre nach Genehmigung des Bebauungsplanes an die zentrale Abwasserentsorgung der Samtgemeinde Nordhümmling, für deren Mitgliedsgemeinden Breddenberg, Esterwegen und Bockhorst gemäß dem Beschluß des Samtgemeinderates zur Zeit der Entwurf zur Abwasserbeseitigung aufgestellt wird, anzuschließen.

Für die vor dem Ausbau der Schmutzwasserkanalisation erstellten Gebäude ist die Abwasserentsorgung übergangsweise mittels hauseigener Dreikammerklärgruben mit anschließender Untergrundverrieselung sicherzustellen. Dabei sind die Vorschriften der DIN 4261 zu beachten.

Die notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse gem. § 10 NWG sind auf 4 Jahre zu befristen. Die Entwässerungseinrichtungen der Grundstücke, für die die Übergangslösung in Frage kommt, sind so vorzusehen, daß der Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation und die Stilllegung der Dreikammerklärgruben einfach möglich sind. Die jeweiligen Bauanträge sind diesbezüglich zu überprüfen.

### c) Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser wird im Zuge der Straßenentwässerung dem Vorfluter (Ohe) schadlos zugeleitet.

## 6. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Sämtliche neu zu errichtende Gebäude sind satzungsgemäß an die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Emsland anzuschließen.

## 7. Kosten der Erschließung

Nach überschlägiger Ermittlung betragen die Erschließungskosten

a) Straße, einschließl Entwässerung und Beleuchtung, ausschließl. Grunderwerb 3.000 qm x 60,-- DM	180.000,-- DM
davon zu Lasten der Gemeinde 10%	18.000,-- DM
b) Schmutzwasserkanal ca. 290 lfdm x 220,-- DM	63.800,-- DM
davon zu Lasten der Gemeinde	-,-- DM
c) Trinkwasserleitung ca. 290 lfdm x 120,-- DM	34.800,-- DM
davon zu Lasten der Gemeinde	-,-- DM
d) Oberflächenentwässerung (Regenkanal) ca. 290 lfdm x 180,-- DM	52.200,-- DM
davon zu Lasten der Gemeinde	5.220,-- DM
Der Gemeinde insgesamt entstehenden Kosten	<u>23.220,-- DM</u>

Für die Verwirklichung ist vorgesehen

im Haushaltsjahr 1981	23.220,-- DM
im Haushaltsjahr 19	DM

Für die Anlage des Schmutzwasserkanals und der Trinkwasserleitung entstehen der Gemeinde Breddenberg direkt keine Kosten, da diese von der Samtgemeinde Nordhümmling bzw. dem Wasserbeschaffungsverband 'Hümmling' vorgenommen werden.

## 8. Verfahren

Die Gemeinde Breddenberg behält sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. und 5. Teiles BBauG vor. Sollte es dabei zu entschädigungspflichtigen Eingriffen kommen, wird nach den Vorschriften des BBauG verfahren.

Der Bebauungsplan Nr.3 war bereits in seiner ursprünglichen Fassung vom Rat der Gemeinde Breddenberg als Satzung beschlossen worden und der Bezirksregierung Weser-Ems zur Genehmigung vorgelegt worden. Eine Genehmigung konnte jedoch aus verschiedenen Gründen, insbesondere wegen vom Flächennutzungsplan abweichenden Festsetzungen nicht erteilt werden. Die Beanstandungen sind nunmehr im Bebauungsplan berücksichtigt worden, sodaß erneut

eine öffentliche Auslegung erforderlich ist.

9. Hinweis

Nachrichtliche Übernahmen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldépflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1978).

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  
Ba

.....  
- Hütker -

Gemeinde Breddenberg, den 30. April 1981

.....  
- Bürgermeister -

.....  
- Ratsherr -

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 3 in der Zeit vom 08.12.80 bis 09.01.81 öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Breddenberg, den 30. April 1981

.....  
- Gemeindedirektor -

Hat vorgelegen  
Oldenburg, den 3. AUG. 1981  
Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage