Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 82 „Hembergen-Hilgenbrink"

1 Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung

In Hembergen sind die Baulandreserven nahezu erschöpft. Es besteht zum einen ein Nachholbedarf an Bauflächen, zum anderen ist die Einwohnerzahl in Hembergen in den letzten Jahren gestiegen. So betrug die Bevölkerungszahl 1992 in Hembergen ca. 530 Personen, Ende 1997 waren es ca. 580 Einwohner. Für die nachwachsende Generation und aus dem landwirtschaftlichen Prozeß ausscheidende Bevölkerung sind keine ausreichenden Bauflächen vorhanden, um langfristig im Ort ansässig zu bleiben.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 82 „Hembergen-Hilgenbrink" kann im Rahmen des von der Stadt Emsdetten entwickelten „Einheimischen Modells" der dringende Bedarf an Flächen aus steigenden Wohnansprüchen der in Hembergen ansässigen Bevölkerung und deren natürliche Entwicklung sowie der Bedarf des dort ansässigen Gewerbes und der Landwirtschaft langfristig gedeckt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen werden die dörflich gewachsenen Strukturen des Dorfkerns von Hembergen in städtebaulicher und funktionaler Sicht stärken.

2 Stadträumliche Lage, Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumlich Lage, Topographie, Geologie

Der Dorfkern von Hembergen liegt im südöstlichen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Emsdetten. Bis 1957 gehörte das Dorf Hembergen zum Amt Emsdetten, anschließend bestand bis 1969 eine Verwaltungsgemeinschaft. Im Zuge der kommunalen Neugliederung erfolgte 1969 die Eingliederung der Gemeinde Hembergen in die Stadt Emsdetten.

Im Süden wird der Siedlungsbereich des Dorfkerns von Hembergen durch die Emsaue mit der Ems begrenzt. Nördlich, östlich und westlich des Dorfkerns befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 5,2 ha auf. Die Höhendifferenz innerhalb des Plangebietes liegt zwischen 40,0 Meter über Normalnull (müNN) an der Böschungskante zur Ems und 45,5 müNN im Bereich nördlich der Dorfstraße.

Die Geotechnische Gesellschaft conTerra hat das Gelände des Geltungsbereiches im Mai 1995 bodentechnisch beprobt. In ihrem Geotechnischen Bericht 190598-EMS-HIL wird festgestellt, daß das Untersuchungsgebiet geologisch gesehen von mächtigen Lockersedimentpaketen geprägt wird. Aufgrund ihrer Bildungsgeschichte stellen sie sich als lateral ineinander verzahnte Schichten dar, die kleinräumig sowohl in der Mächtigkeit als auch der Kornzusammensetzung stark schwanken können.

Unterhalb einer zwischen 0,20 m und 0,40 m mächtigen Mutterbodendecke stehen zumeist stark schluffige Feinsande oder feindsandige Schluffe an, die oberflächennah schwach ausgeprägt sein können. Diese Schichten nehmen von Osten nach Westen in ihrer Mächtigkeit zu und reichen bis in Tiefen zwischen 1,20 m und 4,30 m unter Geländeoberkante. Unterhalb der schluffigen Feinsande und Schluffe folgen - bis zur Bohrteufe von 5,00 m unter Geländeoberkante - Feinsande mit einem unterschiedlich hohen Mittelsand- bzw. Schluffanteil, wobei zur Tiefe in eine Kornvergröberung festzustellen ist. Unterhalb der Bohrteufentiefe werden die quartären Lockersedimente von Tonmergelgesteinen der Kreide umlagert.

Die generelle Grundwasserfließrichtung ist nach Osten bzw. Südosten zur Ems bzw. Urems-Rinne gerichtet. Zur Zeit der Beprobung wurde lediglich im westlichen Bereich Grundwasser in einer Tiefe von 4,90 m festgestellt. Die Gutachter gehen jedoch davon aus, daß es sich dabei um ein Niedrigwasser handelt.

Bezüglich der Bodeneingenschaften sind in weiten Teilen des Geltungsbereiches die Böden oberhalb des Grundwasserspiegels vorübergehend standfest, unter Wassereinschluß jedoch stark fließgefährdet und bei höherem Feinkornanteil auch aufweichungsgefährdet. Im westlichen Bereich liegende Schluffe sind zudem bei dynamischer Beanspruchung aufweichungsgefährdet.

2.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Zur exakten Beschreibung wird das Plangebiet in zwei Bereiche geteilt. Ein Bereich, der nördlich der Dorfstraße und westlich der nach Saerbeck führenden K 2 liegt - nördliches Plangebiet. Ein Bereich, der beiderseits des Friedhofsweg liegt - östliches Plangebiet.

Das nördliche Plangebiet wird größtenteils als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Wallanlagen, Hecken oder Einzelbäume sind nicht vorhanden. Im westlichen Abschnitt des nördlichen Plangebietes besteht eine Kfz-Werkstatt. Entlang der Dorfstraße stehen einzelne Wohnhäuser sowie zu Wohnzwecken umgebaute kleinere Hofstellen. Im straßenabgewandten Bereich der Grundstücke mit Wohnhäusern liegen Gärten, die eine naturräumliche Kante zur offenen Landschaft bilden.

Durch das östliche Plangebiet führt der Friedhofsweg, der im Osten an das Plangebiet anschließt. Innerhalb des östlichen Plangebietes liegen zwei ehemalige Hofstellen und ein Wohngebäude. Die Außenanlagen der ehemaligen Hofstellen werden gärtnerisch bzw. für die Kleintierhaltung genutzt. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um landwirtschaftich genutzte Ackerflächen.

2.2.1 Umgebung des Plangebietes

Südlich des nördlichen Plangebietes und westlich des östlichen Plangebietes liegt der gewachsene Dorfkern von Hembergen mit Wohngebäuden, Kirche, Kindergarten, Sporthalle, Feuerwehr, Gasthaus und Einzelhöfen. Der Dorfkern wird in südlicher Richtung begrenzt durch die Emsaue. Westlich, nördlich und östlich des Dorfkerns schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2.3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft wie folgt:

im Westen: durch eine Linie, die in einem Abstand von ca. 15 m westlich der Flurstücke 445 und 733, bzw. der östlichen Grenze des Flurstücks 406 und der westlichen Grenze des Flurstücks 342 verläuft.

im Süden: durch eine Linie, die entlang der nördlichen Grenze der Dorfstraße vom Flurstück 731 in östlicher Richtung bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 738 und in Verlängerung der nördlichen Flurstücksabgrenzung der Flurstücke 741-744; bzw. entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 342, 343 und deren Verlängerung mit einer Länge von ca. 25 m in östlicher Richtung verläuft.

im Osten: durch eine Linie in einem Abstand von ca. 20 m entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 586, der westlichen Grenze des Friedhofs, der Flurstücke 347, 346, 232 und deren Verlängerung mit einer Länge von ca. 25 m in südlicher Richtung verläuft.

im Norden: durch eine Linie, die von der nördlichen Spitze des Flurstücks 445 zur nördlichen Spitze des Flurstücks 586; bzw. in einem Abstand von ca. 30 m nördlich des Friedhofsweg verläuft.

Die angegebenen Flurstücke liegen in der Flur 71.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem Plan. Sie ist durch eine breite gerissene Linie dargestellt.

3 Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Die Ortslage „Hembergen" der Stadt Emsdetten ist im Entwurf des GEP -Teilabschnitt Münsterland- als Erholungsbereich gekennzeichnet und unterliegt in Teilbereichen wasserwirtschaftlichen Aspekten. Ausweisungen von Wohnsiedlungsbereichen sind im Entwurf des GEP nicht vorgesehen, so daß aus landesplanerischer Sicht für die Ortslage Hembergen lediglich städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind, die auf die Deckung des Bedarf aus steigenden Wohnansprüchen der im Ortsteil ansässigen Bevölkerung und deren natürliche Entwicklung sowie der Bedarf des dort ansässigen Gewerbes und der Landwirtschaft beschränkt bleiben.

Im Rahmen des von der Stadt Emsdetten entwickelten „Einheimischen Modells" wird diesem Anspruch Rechnung getragen. Die überwiegende Anzahl der neu zu bildenden Baugrundstücke wird mit langfristiger Zielsetzung an Bürgern aus Hembergen veräußert. Eine ortsverträgliche, bedarfsgerechte und wohnbevölkerungsorientierte Ausweisung von Bauflächen geht mit den übergeordneten landesplanerischen Grundsätzen konform.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Mit der 12. Änderung des FNP wurden die östlich des Ortskerns ausgewiesenen Wohnbauflächen zu Gunsten von landwirtschaftlichen Flächen zurückgenommen. Statt der zurückgenommenen Wohnbauflächen wurden im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen mit der Widmung „Dorfgebiet" in den Bereich nördlich der Dorfstraße ausgewiesen, um den Ortsmittelpunkt mit der Kirche, dem Kindergarten und der vorhandenen Infrastruktur zu stärken und eine Abrundung des Siedlungskörpers zu ermöglichen. Den neu ausgewiesen Siedlungsbereich umgibt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Auf dieser Fläche sind geeignete Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Landschaft zu treffen. Mit den Maßnahmen kann der Siedlungsbereich zur angrenzenden offenen Landschaft abgegrenzt werden.

3.3 Landschaftsplan (LP), Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb eines rechtsverbindlichen Landschaftsplans. Das östliche Plangebiet grenzt im Bereich der Böschungskante zur Emsaue an den Geltungsbereich des Landschaftsplans „Grevener Sande" an. Der Landschaftsplan stellt hier einen Bereich mit dem Schutzstatus eines Naturschutzgebietes dar.

Die Böschungskante zur Ems stellt die Grenze des Überschwemmungsgebietes dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan und die nähere Umgebung liegen außerhalb einer wasserschutzrechtlichen Bindung.

3.4 Städtebauliche Voruntersuchung „Dorfentwicklungskonzept Hembergen"

Im März 1995 wurde das Dorfentwicklungkonzept „Hembergen" den politischen Gremien der Stadt Emsdetten vorgestellt. Die Autoren des Dorfentwicklungskonzeptes empfehlen eine Arrondierung des Dorfkerns mit den für Hembergen typischen Elementen des Nebeneinander von Wohnnutzung, Landwirtschaft, gewerblicher Nutzung, Gemeinbedarfseinrichtungen und Freiflächen aufzunehmen. Aus diesem Grund sollen neue Baugebiete mit der Festsetzung „Dorfgebiet" ausgewiesen werden und ein Wechsel von bebauten Grundstücken und Freiflächen auch bei der Weiterentwicklung des Dorfes gesichert werden.

Auf der Grundlage der Aussagen des Dorfentwicklungskonzeptes wurde das „Einheimischen Modell" entwickelt und die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emsdetten durchgeführt (siehe 3.2).

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Die städtebauliche Entwicklung des Dorfkerns von Hembergen ist seit 1986 planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 80 „Dorfkern Hembergen" abgesichert. Dargestellt sind hauptsächlich MD-Flächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft im Bereich der Emsaue.

Östlich des Dorfkerns wurde für den Bereich zwischen Friedhofsweg und der Emsaue 1977 der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 81 „Hembergen-Friedhofsweg" gefaßt. Der Bebauungsplanentwurf erlangte jedoch keine Rechtskraft. Der westliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 81 wird mit dem Bebauungsplan Nr. 82 überplant, der östliche Teil wurde im Flächennutzungsplan mit der Darstellung „Landwirtschaftiche Fläche" überplant.

4 Erläuterungen zum Bebaungsplan-Inhalt

4.1 Städtebauliches Leitbild

Das städtebauliche Leitbild des Bebauungsplans Nr. 82 ist vom Thema „Enge und Weite" geprägt. Dieses Bild ist häufig in gewachsenen Dorfstrukturen zu finden, wo sich eng bebaute Bereiche mit eingestreuten Freiflächen abwechseln. Die Dorfränder dieser gewachsenen Dorfstrukturen weisen oftmals mit Obstwiesen und Gärten den jeweiligen Orten angepaßte Übergangsbereiche von bebauten Flächen zur offenen Landschaft auf.

Die im Bebauungsplanverfahren abschließend nachzuweisenden Ausgleichsflächen und Maßnahmen werden in den Randbereichen des Geltungbereiches des Bebauungsplan zur offenen Landschaft festgesetzt, um den Übergangsbereich landschaftsplanerisch mit dorftypischen Elementen zu gestalten.

Die Festlegungen nehmen den dörflichen Charakter von Hembergen auf. Die Neubebauung soll in Anlehnung an die Nachbarbebauung fortgeführt werden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das nördliche Plangebiet wird insgesamt die Baugebietskategorie „Dorfgebiet" (MD) festgesetzt. Das nördliche Plangebiet schließt an den gewachsenen Dorfkern mit den unterschiedlichen dorftypischen Nutzungen wie Wohngebäuden, Infrastruktureinrichtungen, Gewerbebetrieben, landwirtschaftlichen Hofstellen an. Die Baugebietskategorie „Dorfgebiet" führt dem bestehenden Dorfkern ortsstrukturell sinnvolle Erweiterungsflächen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung zu.

Um die die Entwicklungsmöglichkeit insbesondere von landwirtschaftlichen Hofstellen nicht zu beeinträchtigen, wird das nördliche Plangebiet in MD_1- und MD_2-Gebieten gegliedert. In den MD_2-Gebieten sind Wohngebäude nur als Betriebswohnungen von auf dem Grundstück befindlichen Betrieben zulässig. Im Abstand von 100 m von den Gebäudeteilen mit Tierhaltung südlich der Hofstelle an der Dorfstraße sind daher keine Wohngebäude ohne Bezug zu einer gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzung auf dem gleichen Grundstück zulässig.

Für das östliche Plangebiet wird mit Ausnahme des östlichen Bereiches ebenfalls die Baugebietskategorie „Dorfgebiet" (MD) festgesetzt. Der derzeitige östliche Dorfrand wird von Wohngebäuden geprägt. Dieses Gebiet erhält eine städtebauliche Ergänzung, in dem u.a. auch die Ansiedlung von Handwerksbetrieben möglich ist. Mit der Ausweisung „Dorfgebiet" wird zum einen dem Strukturwandel der Dörfer entsprochen, zum anderen wird den in Hembergen aufwachsende Bevölkerung die Möglichkeit gegeben, langfristig im Dorf ansässig zu bleiben.

In den MD-Gebieten werden ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten ausgeschlossen, weil sie den Merkmalen des angrenzenden Dorfkernes nicht entsprechen und eine solche Entwicklung ausgeschlossen werden soll.

Das östliche Plangebiet wird im Osten von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) abgeschlossen. Diese Ausweisung wird aus dem FNP entwickelt. Es wird erwartet, daß sich die im Osten des Dorfkerns liegendende Wohnbebauung weiterentwickeln wird und die zu erwartenden Störgrade geringer sind als im nördlichen Plangebiet.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im wesentlichen bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, die vorgegebene Grund- und Geschoßflächenzahl, die überbaubaren Flächen und die Dachkonstruktion. Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Höchstwerte ist durch eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen. Damit wird ein Übermaß der Versiegelung der beiden Plangebiete ausgeschlossen und ein hoher Anteil von Freiflächen gesichert.

Für das nördliche Plangebiet wird für die zur freien Landschaft liegenden Baugrundstücke eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Bei bestehenden Grundstücken darf die GRZ 0,6 nicht überschreiten, um die Möglichkeit einer gleichwertigen Ersatzes zu sichern. Zulässig ist ein Vollgeschoß mit einer Satteldachkonstruktion und einer Dachneigung zwischen 42^0 und 48^0. Die Firsthöhe wird auf maximal 11 m festgesetzt. Damit wird eine wirtschaftliche Ausnutzung der Dachgeschosse bei gleichzeitiger Begrenzung der Höhenentwicklung ermöglicht. Auf eine Beschränkung der GFZ wird verzichtet, da daß Maß der baulichen Nutzung durch die Eingeschossigkeit und der GRZ ausreichend beschrieben ist.

Bei den zum Dorfkern liegenden und neu ausgewiesenen Baugrundstücken wird eine maximale zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf 0,5; die Geschoßflächenzahl 0,8 nicht überschreiten. Die Firsthöhe wird auf max. 11 m Höhe festgesetzt. Bei einem Vollgeschoß ist eine Satteldachkonstruktion mit einer Dachneigung zwischen 42^0 und 48^0, bei zwei Vollgeschossen eine Satteldachkonstruktion mit einer Dachneigung zwischen 28^0 und 32^0 zulässig. Durch diese Festsetzungen wird eine flächensparende Bebauung bei gleichzeitiger Beschränkung des Bauvolumens und der Höhenentwicklung gesichert.

Die GRZ von 0,6 bzw. 0,5 bei eingeschossiger und die Geschoßflächenzahl von 0,8 bei zweigeschossiger Bebauung sichert den Grundstückseigentümern einerseits eine ausreichendes Maß an Überbaubarkeit, andererseits wird gewährleistet, daß ein ausreichender Anteil von Flächen unversiegelt bleibt. Mit diesen Festsetzungen bleibt gewährleistet, Niederschlagwasser von bebauten und befestigten Flächen auf dem Grundstück versickern zu lassen. Die Begrenzung der Höhenentwicklung durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe bei ein- und zweigeschossiger Bauweise hält die Höhenentwicklung der Gebäude auf ein angemessenes Maß. Der Übergang von der Bebauung zur offenen Landschaft wird durch Abstufung der Geschossigkeit übergeleitet.

Bei den größeren Grundstücken wird die Überbaubarkeit durch die Festsetzung von Baugrenzen eingeschränkt, so daß die GRZ von 0,5 nicht erreicht wird. Durch diese Festsetzung werden auf der einen Seite eine städtebauliche zusammenhängende straßenbegleitende Bebauung, auf der anderen Seite insbesondere bei großen Grundstücksflächen ein großer Anteil von zusammenhängenden Freiflächen gesichert.

Für das östliche Plangebiet wird die Geschossigkeit in den Übergangsbereichen zur offenen Landschaft auf ein Vollgeschoß begrenzt, in den Bereichen zum Dorfkern auf zwei Vollgeschosse. Für die Dachgestaltung gelten die Regelungen für ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise wie im nördlichen Plangebiet. Die GRZ darf 0,5 und die GFZ bei zweigeschossiger Bauweise 0,8 nicht überschreiten. Für das im östlichen Bereich liegende Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die Grundflächenzahl gemäß der BauNVO auf 0,4 bei einer eingeschossigen Bebauung festgesetzt. Die Bebauung bildet mit dieser Maßgabe einen Abschluß zum Außenbereich.

Um der Zielgruppe des Bebauungsplans zu entsprechen, wird im gesamten Geltungbereich die Zahl der zulässigen Wohnungen sowohl bei Einzel- als auch Doppelhäusern auf zwei Wohnungen beschränkt. Einem dem dörflichen Charakter von Hembergen widersprechenden Geschoßwohnungsbau mit mehr als zwei Wohnungen pro Gebäude wird somit entgegen gewirkt.

4.2.3 Bauweise

Mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern wird zum einen auf die angrenzende dörfliche Bebauung eingegangen, zum anderen wird die Entwicklung dörflicher Strukturen in den Neubaugebieten gesichert. Eine unkontrollierte Entwicklung städtebaulich unerwünschter Bauformen wird im Zusammenhang mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung entgegengewirkt.

4.2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Beschränkung Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen, soll zum einen eine Zersiedelung verhindern, zum anderen wird ein zusammenhängendes Band von Grünbereichen auf den privaten Grundstücksflächen gesichert. In den Randbereichen wird der Übergang zur offenen Landschaft naturräumlich ohne den Einschub von Garagen und Nebenanlagen gegliedert.

4.3 Verkehrliche Erschließung

4.3.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Erschließungsanlagen der Kreisstraße K 2 und der Dorfstraße mit Anschluß nach Saerbeck bzw. der Stadt Emsdetten. Die Straßen sind ausreichend dimensioniert und können den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Die Notwendigkeit des Ausbaus der bestehenden äußeren Erschließung aufgrund neu hinzukommenden Verkehrs durch Bevölkerungszuwach ist nicht gegeben.

4.3.2 Innere Erschließung

Das nördliche Plangebiet wird durch eine durchgehende Anliegerstraße erschlossen, die an der Dorfstraße bzw. der K 2 anbindet. Die Linienführung verschwenkt mehrfach und erlaubt aufgrund der dörflich angepaßten Querschnittsausbildung nur eine geringe Fahrgeschwindigkeit. Zudem wird durch die Verschwenkung eine reizvolle Spannung zwischen Straßenraum, Bebauung und Freiräumen erzeugt.

Gestalterisch wird die Anliegerstraße höhengleich mit einem ca. 3 m breiten Fahrstreifen und beidseitigen Angebotsstreifen ausgebildet (Mischungsprinzip). Insgesamt beträgt der Regelquerschnitt der Anliegerstraßen 4.75 m. Ein entsprechendes Beispiel ist in den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/90, Ergänzte Fassung) auf der Seite 91 dargestellt. Dieser Querschnitt erlaubt sowohl eine ausreichende Kfz-Erschließung als auch die Befahrbarkeit mit größeren Bemessungsfahrzeugen. Auf der das nördliche Plangebiet erschließende Straße ist durch die Aufweitung des Straßenquerschnitts in den Bereichen der zwei kleinen Quartiersplätze der Begegnungsfall LKW/LKW möglich.

Die Linienführung, die Querschnittsausbildung und die Gestaltung sollen dazu beitragen, Anreize für möglichen Durchgangsverkehr durch das nördliche Plangebiet so gering wie möglich zu halten. Der Versiegelungsgrad wird durch die Maßnahmen auf ein Mindestmaß reduziert. Die Straßenraumgestaltung erlaubt den Anwohnern eine differenzierte Nutzung des öffentlichen Raumes.

Das östliche Plangebiet wird durch den bestehenden Friedhofsweg erschlossen. Die Querschnittsausbildung orientiert sich an der im nördlichen Plangebiet beschriebenen Ausführung. Vom Friedhofsweg führt eine Stichstraße in den südlichen Bereich. Die Stichstraße ist als Sackgasse ausgebildet und erhält als Abschluß einen Wendehammer, in dem u.a. Müllfahrzeuge wenden können.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Parkplätze sollen auf den Grundstücken nachgewiesen werden, um den öffentlichen Straßenraum nicht unnötig auszuweiten. Die Querschnittsausbildung der neuen Straßen entspricht den z.T. noch vorhandenen alten Querschnitten von Dorfstraßen in Hembergen.

4.3.4 ÖPNV

Hembergen ist über die Buslinie 263 mit der Stadt Emsdetten verbunden. In erster Linie wird der Schülerverkehr bedient. Entsprechend verkehren die Busse von Montag bis Freitag am Vormittag und frühen Nachmittag.

Lediglich ein Buspaar verkehrt außerhalb der Schultage Montags bis Freitags am Vormittag von Emsdetten nach Hembergen und zurück.

An Samstagen und Sonntagen verkehren keine Busse.

5 Naturräumliche Belange

5.1 Öffentliche Grünflächen

Die Randbereiche zur offenen Landschaft mit einer Tiefe von 10-20 m werden als Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Diese Flächen sollen durch Pflanzungen von heimischen Bäumen und Hecken ökologisch aufgewertet werden. Sie bilden einen landschaftsplanerisch gestalteten fließenden Übergang vom dörflich bebauten Bereich zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Mögliche Abgänge von Bäumen und Hecken sind zu ersetzen.

Im nördlichen Plangebiet wird in einem Teilbereich im Nordwesten der Ausgleichsfläche planungsrechtlich eine Kugelfanganlage gesichert. Sie dient dem in Hembergen beheimateten Schützenverein und erhält damit einen dem Dorf zugeordneten Standort. Eine fußläufige Zuwegung von der das nördliche Plangebiet durchlaufenden Planstraße wird gesichert. Die bisher genutzte Kugelfanganlage liegt ca. 1 km außerhalb des Dorfes.

5.2 Private Grünflächen

In Teilbereichen werden auf Grundstücken Pflanzbindungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zum einen Teil ergänzen sie die in 5.1 geschriebenen Flächen, zum anderen werden die enger bebauten Bereiche durch gestaltete Freiräume aufgelockert. Die auf den privaten Grundstücken festgesetzten Bäume und Stäucher sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Mögliche Abgänge von Bäumen und Hecken sind zu ersetzen.

5.3 Oberflächenwasser/Versickerung

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagwasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Nach § 51a Absatz 3 kann die Gemeinde durch Satzung festsetzen (Festsetzung im Bebauungsplan), daß und in welcher Weise das Niederschlagwasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist.

Die Gutachter der Geotechnischen Gesellschaft conTerra (siehe auch Seite 1) empfehlen, aufgrund guter sonstiger Randbedingungen (niedriger Grundwasserstand, durchlässige Böden im Untergrund) eine Versickerung von Niederschlagwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorzunehmen. Sie weisen jedoch darauf hin, daß die Anforderungen des ATV-Merkblatts an die Sedimentdurchlässigkeit von oberflächennah stehenden Böden nicht erfüllt werden.

Den Empfehlungen der Gutachter wird gefolgt. Festgesetzt wird, daß das Niederschlagwasser der privaten Grundstücke zu versickern ist. Die Grundstücke weisen neben der überbaubaren Flächen eine ausreichende Flächengröße auf, um dort Versickerungsanlagen einrichten zu können. Neben der Ringolen-, Rohr- und Schachtversickerung ist auch die preisgünstige Muldenversickerung auf den privaten Grundstücken erlaubt.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, daß die Versickerungsanlagen nicht auf die GRZ angerechnet werden, so daß die Anlagen nicht zu einer Einschränkung der Grundstücksausnutzung führt.

Das auf den öffentlichen Verkehrwegen anfallende Niederschlagwasser wird einem Regenwasserkanal zugeführt.

5.4 Eingriff in Natur und Landschaft

Es wird angestrebt, den naturschutzrechlichen Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu leisten. Die Ortsränder zur offenen Landschaft sollen durch die Gestaltung von naturnahen Freiflächen mit Baum- und Pflanzenbestand in ihrer ökologischen Funktion aufgewertet werden (siehe auch Punkt 5.1). Für die Bilanzierung der Eingriffskompensation wird das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück herangezogen (siehe Anlage zur Begründung - Bilanz der Eingriffskompensation).

Die Kompensation kann nicht zu 100% geleistet werden. Auf eine Kompensation des Defezits von 0,5182 wird verzichtet, da mit der Umsetzung des Bebauungsplans und der festgesetzten Ausgleichsflächen ein landschaftsplanerisch gestalteter Übergangsbereich zur offenen Landschaft hergestellt wird, die Versickerung des Niederschlagwassers auf den Grunstück gewährleistet ist, die Versiegelung durch die Zulässigkeit der Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen beschränkt und Stellplätze, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen möglichst wasserdurchlässig zu gestalten sind.

Letztendlich ist die dorfstrukturelle Weiterentwicklung des Dorfkerns durch die in Hembergen ansässige Bevölkerung höher zu bewerten als der 100%-Ausgleich des Kompensationsdefezits.

6 Sonstige Belange

6.1 Infrastruktur

Die infrastrukturelle Versorgung für die auf den neu ausgewiesenen Bauflächen wohnende Bevölkerung wird durch bestehende Einrichtungen gesichert. Im Dorfkern von Hembergen befindet sich ein Kindergarten, Schulen sind in Emsdetten vorhanden.

Die MD-Zuweisung der neuen Baugebiete läßt planungsrechtlich Vorhaben zu, die der Deckung des täglichen Bedarfs dienen.

6.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Gas wird durch die Stadtwerke Emsdetten sichergestellt. Hierfür bedarf es einer Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze. Die erforderlichen Kapazitäten können vom Versorgungsträger verfügbar gemacht werden. Weitere für die technische Versorgung des Geltungsbereiches zuständigen Träger werden im Rahmen der Erschließung der Baugebiete rechtzeitig beteiligt.

Die beiden Planbereiche werden vom Zentralabwasserplan der Stadt Emsdetten erfaßt. Für die Beseitigung des Schmutzwassers ist die Verlegung von Schmutzwasserkanälen notwendig, die an das angrenzende Kanalisationsnetz angeschlossen werden. Die verfügbare Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

Die Müll- und Abfallbeseitigung erfolgt durch die städtischerseits geregelte Müllabfuhr. Die einschlägigen Vorschriften finden dabei Beachtung. Eine Müllsammelstelle für die östlich des Stichweges liegende Bebauung wird planungsrechtlich abgesichert.

6.3 Denkmalschutz, Bodendenkmale

Im Plangebiet liegen weder Denkmale noch denkmalwerte Substanz- oder Gebäudeteile. In der Liste der eingetragenen Denkmäler der Stadt Emsdetten liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Einträge vor.

Über mögliche kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen keine Erkenntnisse vor. Sollten Bodendenkmale gefunden werden, so sind sie dem westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu melden. Ihre

Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW)). Hinweise auf Bodendenkmale geben beispielsweise alte Steinsetzungen, alte Gräben, Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Die Entdeckungsstelle ist drei Werktage nach einer mündlichen, eine Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten.

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW).

6.4 Immissionschutz

Die von der geplanten Nutzung ausgehende Emissionen lösen keinen Regelungsbedarf in Bezug auf heute dort vorhandene Nutzungen auf. Da mit Ausnahme des östlichen Bereiches des östlichen Plangebietes MD-Gebiete festgesetzt werden, sind dorftypische Störungen auch von Seiten der Wohnbevölkerung hinzunehmen.

Südwestlich des nördlichen Geltungsbereichs liegt ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Rindermast- und Zuchtsauenhaltung. Planungsrechtlich ist der landwirtschaftliche Betrieb gem. Abstandserlaß NRW vom 08.05.1998 in die Abstandsklasse VI einzustufen. Nach gängiger Praxis des Abstandserlasses ist zwischen emittierenden Anlagen und Mischgebieten (MD) die halbe Abstandslänge wie im Abstandserlaß festgesetzt einzuhalten. Aus diesem Grund sind auf den neuen Bauflächen im nördlichen Plangebiet im Abstand von 100 m des Stalles mit Tierhaltung keine neuen Wohngebäude zulässig. Mit dieser Festsetzung ist zum einem die Weiterentwicklung des Hofes im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung gesichert, zum anderen wird eine dorfstrukturell sinnvolle Weiterentwicklung des Dorfes durch die Ausweisung von Bauflächen ermöglicht. Die im Radius liegenden bestehenden Wohngebäude genießen Bestandsschutz.

Andersartige immissionschutzrechtliche zu beachtende Belange wie Verkehrslärm o.ä. sind nicht bekannt.

6.5 Altlasten

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt; das Altlastenkataster der Stadt Emsdetten weist keine Verdachtsflächen aus.

6.6 Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt innerhalb der von der Stadt Emsdetten verfolgten Bodenpolitik. Mit den Eigentümern der Flächen soll eine einvernehmliche Verhandlungslösung gefunden werden, dem anschließend ein Umlegungsverfahren folgt. Die Vergabe der Grundstücke wird größtenteils von Seiten der Stadt Emsdetten im Rahmen des „Einheimischen Modells“ gelenkt.

7 Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	ca. 5,1 ha	
Überplante Flächen im Bestand	ca. 1,6 ha	
Neu ausgewiesene Flächen:	ca. 3,5 ha	100 %
• überbaubare Flächen:	ca. 1,3 ha	ca. 37%
• private Grünflächen.	ca. 1,3 ha	ca. 37%
• Ausgleichsflächen:	ca. 0,7 ha	ca. 20%
• Straßenflächen:	ca. 0,2 ha	ca. 6%
• vorgeschlagene Grundstücke:	ca. 34	

8 Auswirkungen der Planungen

Die Planung sichert die dorfstrukturelle Weiterentwicklung des Dorfkerns von Hembergen. Der Dorfkern wird städtebaulich sinnvoll erweitert. Der Übergang vom bebauten Dorf zur offenen Landschaft erhält eine landschaftsplanerisch gestalteten Übergangsbereich. Der Dorfrand wird deutlich gekennzeichnet. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an die vorhandene Bebauung im Dorfkern und nimmt diese beispielhaft auf.

Die in Hembergen nachwachsende Generation erhält die Möglichkeit, im Ort ansässig zu bleiben und stützt die soziodemographische Weiterentwicklung von Hembergen.

Für die Neubauflächen werden ausschließlich Ackerflächen beansprucht. Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans geregelt.

9 Kosten

Nach überschlägiger Ermittlung erfordert die Erschließung der Plangebiete einen Kostenaufwand von ca. 217.800,- €. In diesem Betrag sind Aufwendungen für den Grunderwerb nicht enthalten. Nach Abzug der Erschließungsbeiträge verbleibt bei der Stadt eine Belastung von ca. 46.000,- € (ohne Grunderwerb).

Emsdetten, im Februar 2002
Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(FDL Stadtentwicklung und Umwelt)

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Hembergen-Hilgenbrink"

Bilanz der Eingriffskompensation

Grundlage: Das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück, Stand 1994

Biotopflächen des Ist - Zustandes					Biotopflächen nach der Überplanung					
Art der Fläche	Bewertung	Fläche (ha)	Wert-faktor (1/ha)	Eingriffs-flächenwert	Art der Fläche	Bewertung	Fläche (ha)	Wert-faktor (1/ha)	Neu-/Alt-anlagenwert	Kompensa-tionswert
AC Acker	• weniger empfindliche Bereiche Getreideacker ohne Randbepflanzung - nordwestlich des Dorfrandes - nördlich des Friedhofweges - südlich des Friedhofweges zwischen bestehender Bebauung und der Hangkante zur Emsaue	3,40	0,90	3,06	OA versiegelte Fläche	• wertlose Bereiche Straßenfläche** überbaute Fläche	0,231 1,266 *	0,00 0,00	0 0	
					AC Acker	• weniger empfindliche Bereiche Getreideacker ohne Randbepflanzung - nördlich des Dorfrandes	0,096	0,90	0,0864	
WZ Weihnachtsbaumkultur	• weniger empfindliche Bereiche Weihnachtsbaumkultur	0,06	0,80	0,048						
					PK Hausgärten	• weniger empfindliche Bereiche Hausgarten, z.T. Pflanzgebote von zum Außenbereich orientiert	1,266 *	1,20	1,5192	
					PG Flächen zum Ausgleich im Sinn des § 1(3) BauGB	• weniger empfindliche Bereiche Pflanzgebote von einheimischen Bäumen und Hecken	0,703	1,40	0,9842	
Eingriffsflächenwert insgesamt				**3,108**						
Neuanlagenwert insgesamt									**2,5898**	
Kompensationsdefizit im Bebauungsplan Nr. 82										**0,5182**

Anmerkung: Zur Ermittlung der mit * gekennzeichneten Werte wurden folgende Faktoren angesetz: 1) für die überbaute Fläche die höchstzul. GRZ (0,5) in MD Gebieten

** Nicht berücksichtigt sind die Baumgruppen in den beiden Platzbereichen sowie straßenbegleitende Baumpflanzungen

Pflanzliste

Bodenständige, heimische Bäume sind u.a.:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula
Moorbirke	Betula pubescens
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Baumhasel	Corylus colurna
Esche	Fracinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Weide	Salix spec. (nur am Gewässer)
Hochstämmige Obstgehölze	

Bodenständige, heimische Sträucher sind u.a.:

Buchsbaum	Buxus sempervirens
Faulbaum	Frangula alnus
Flieder	Syringa vulgaris
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea (Beeren sehr giftig)
Salweide	Salix caprea
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Vogelbeere, Eberesche	Sorbus aucuparia
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna