

**Gemeinde Börger
Landkreis Emsland**

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 16
"Einkaufszentrum Breddenberger Straße".
- mit örtlichen Bauvorschriften -**

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Wehmer Str. 3

49757 Werlte

Tel.: 05951 - 951012

FAX: 05951 - 951020

Büro für Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Richard Gertken

Wehmer Str. 3

49757 Werlte

Tel.: 05951 - 95100

FAX: 05951 - 951020

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	3
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 STÄDTEBAULICHE ZIELE	4
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.4 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)	5
2.5 WASSERSCHUTZGEBIET	5
2.6 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN	5
2.7 NATURSCHUTZRECHTLICHE VORGABEN	5
2.8 WALDFUNKTIONENKARTE	6
2.9 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	6
3 DAS PLANGEBIET	6
3.1 NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG	6
3.2 LANDSCHAFTSBILD	7
3.3 BESTANDSAUFNAHME	7
3.4 ANGRENZENDE NUTZUNGEN	8
3.5 DENKMALSCHUTZ	9
4 IMMISSIONSSITUATION	9
5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	13
5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	13
5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	14
5.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	14
5.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	15
6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
6.1 DACHNEIGUNG	15
6.2 FASSADENMATERIAL	15
6.3 KFZ-STELLPLÄTZE	16
7 NATUR UND LANDSCHAFT	16
7.1 BEWERTUNG DES PLANGEBIETES IM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND	16
7.2 BEEINTRÄCHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	17
7.3 ZULÄSSIGKEIT DES EINGRIFFS	18
7.4 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG	18
7.5 INTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	19
7.6 EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	19
7.7 EINGRIFFSBILANZIERUNG	20
8 ERSCHLIEßUNG	22
8.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG	22
8.2 WASSERWIRTSCHAFT	22
8.3 ENERGIEVERSORGUNG	23
8.4 ABFALLBESEITIGUNG	23
9 VERFAHRENSVERMERKE	24
ANLAGEN	24

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Bereich der Ortsmitte von Börger. Es beinhaltet ein Teilstück der Breddenberger Straße (Landesstraße 32) und einen Bereich östlich dieser Straße zwischen dem Piusweg und der Straße Glupen.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Die Wohnbevölkerung von Börger ist in den letzten acht Jahren um ca. 500 Einwohner von 2.300 auf 2.800 Einwohner angestiegen.

Gleichzeitig hat sich in diesem Zeitraum die Versorgungsstruktur insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel verschlechtert.

Die Zahl der Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe ist während dieser Zeit von drei auf einen zurückgegangen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln vor Ort ist daher nur noch eingeschränkt möglich.

Zur Stärkung der Versorgungsfunktion und zur Ergänzung des Ortskerns von Börger sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Börger geschaffen werden.

Der Gemeinde liegen bereits mehrere Anfragen für Fachgeschäfte und einen Verbrauchermarkt vor.

Im vorgesehenen Kerngebiet ist deshalb u. a. geplant, einen Verbrauchermarkt mit einer wettbewerbsfähigen Verkaufsfläche von ca. 950 qm und mehrere kleine Läden zu errichten.

Der vorgesehene Verbrauchermarkt liegt mit der geplanten Verkaufsfläche im Bereich von ca. 1.200 qm Geschoßfläche und durch die geplante Konglomeration mit kleineren Läden im Bereich der „Großflächigen Einzelhandelsbetriebe“ bzw. eines Einkaufszentrums. Diese Nutzungen sind gemäß § 11 BauNVO nur in einem Kerngebiet oder einem entsprechenden Sondergebiet zulässig.

Wegen der Lage des Plangebietes im Bereich der ursprünglichen Ortslage von Börger wird deshalb die Ausweisung eines Kerngebietes gewählt. Einzelhandelsgroßprojekte mit einer Geschoßfläche von mehr als 5.000 qm für die in der Regel eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Innerhalb der bebauten Ortslage von Börger liegt keine andere Fläche, die die gleichen Standortqualitäten und die benötigte Größe für die angedachte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aufweist.

Der Standort des Plangebietes im Bereich der ursprüngliche Ortslage zwischen den neueren Wohngebieten und der Ortsmitte, wird von der Lage her als sehr günstig angesehen.

Das Plangebiet ist zentral und verkehrsgünstig direkt an der Breddenberger Straße (L 32) gelegen.

Die geplante Erweiterung des Ortszentrums um ca. 1 ha kann hinsichtlich ihres Umfangs im Verhältnis zum gesamten Ortskern, als angemessen angesehen werden. Die Vergrößerung entspricht der allgemeinen Entwicklung der Siedlungsflächen in der Gemeinde Börger.

Mit dem Zuwachs an Einwohnern und gewerblichen Betrieben in den letzten Jahren ergibt sich somit insgesamt auch ein erhöhter Bedarf an Geschäfts- und Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung vor Ort und damit zur Ermöglichung der vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Städtebauliche Ziele

Neben der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einer sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, hat sich die Gemeinde für den vorliegenden Bebauungsplan folgende besondere Ziele gesetzt:

- Sicherung und Stärkung der Gemeinde Börger als Standort für Einzelhandelsbetriebe insbesondere in Hinblick auf eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung
- Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen
- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnbedürfnisse der Bevölkerung;
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Berücksichtigung der Belange des Verkehrs
- Berücksichtigung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und
- Aufstellung eines Bebauungsplanes, der den Anforderungen des § 30 BauGB entspricht.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als gemischte Baufläche dargestellt.

Aus einer gemischten Baufläche lassen sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO, Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO sowie Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO entwickeln. Dem § 8 Abs. 2 BauGB wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist damit entsprochen.

2.4 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2000) für den Landkreis Emsland enthält für das Plangebiet keine verbindlichen Festlegungen und Abwägungsgrundlagen.

Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Die L 32 (Breddenberger Straße) ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung ausgewiesen.

2.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt, wie der überwiegende Teil der Ortslage von Börger innerhalb des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Surwold. Die in der Verordnung über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Surwold vom 2. September 1980 aufgeführten Verbote bzw. Handlungen sind zu beachten.

Ebenso ist die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 24.05.1995 zu berücksichtigen.

2.6 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan -Entwurf- (2000) des Landkreises Emsland macht keine Aussagen bzgl. des Plangebietes.

2.7 Naturschutzrechtliche Vorgaben

Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht ausgewiesen.

(Quelle: Karte über die naturschutzrechtlich geschützten Bereiche in Niedersachsen und Karte der für den Naturschutz wertvollen Bereiche, L 3110 Sögel, M 1 : 50.000, Ausgabe 1981)

2.8 Waldfunktionenkarte

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Wasserschutzgebietes. Weitere Aussagen werden zum Plangebiet und zur näheren Umgebung nicht gemacht.

(Quelle: Waldfunktionenkarte Niedersachsens, L 3110 Sögel, M 1 : 50.000, Ausgabe 1981)

2.9 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Plangebiet wird erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt. In bestehende Bebauungspläne wird somit nicht eingegriffen.

3 Das Plangebiet

3.1 Naturräumliche Einordnung

Naturraum:

Das Plangebiet liegt im Naturraum Sögeler Geest (Hümmling) mit der Unter-einheit Börger Sand-Geest.

Die Börger Sand-Geest stellt sich als flach gewölbter, schwachwelliger Grundmoränenrücken dar und verläuft etwa in nordnordöstlicher Richtung. Im Bereich der Gemeinde Börger herrschen vorwiegend reine, trockene, meist zu Heidepodsolen gebleichte Sandböden vor.

Die natürlichen Waldgesellschaften sind auf den trockenen Sandböden die Stieleichen-Birkenwälder.

In früheren Zeiten waren weite Bereiche, vorwiegend um die Haufendörfer mit ihren umgebenden Eschflächen, mit Heide bedeckt. Gegliedert wurden diese Heideflächen durch kleinere Gehölzbestände und Heideweiher. Heute werden die ehemaligen Heideflächen ackerbaulich genutzt oder sind mit Kiefernbeständen aufgeforstet. Grünland ist nur relativ selten vorhanden.

(Quelle: Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme, M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg/Lingen, 1959)

Boden:

Das Plangebiet liegt in der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest. Es herrschen trockene, nährstoffarme, meist steinige Sandböden vor. Die verwehbaren Sande bilden als Bodentyp Podsol-Braunerden und Podsole aus. Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Geschiebedecksand oder Flugsand, meist über glazifluviatilen Sand.

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Bodenkundliche Standortkarte, M 1 : 200.000, 1975)

Die direkte Bestimmung des Bodens wurde mit einem Pürckhauer – Erdbohrstock in einer Tiefe bis zu 1 m vorgenommen. Es wurde eine Bohrung durchgeführt (siehe Anlage 1).

Der Oberboden weist den Bodentyp Podsol-Braunerde auf. Als Bodenart sind im Plangebiet Sande anzusprechen.

Potenziell natürliche Vegetation:

Laut Auswertung der Karte der potenziell natürlichen Vegetation würde sich das Plangebiet bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Stieleichen-Birkenwald-Gebiet der geringen Quarzsandböden entwickeln.

(Quelle: Karten der potenziell natürlichen Pflanzendecke Niedersachsens, M 1 : 500.000, Ausgabe 1978)

3.2 Landschaftsbild

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt südöstlich der Breddenberger Straße. Es ist hier von älterer Wohnbebauung mit deren rückwärtigen, überwiegend als Grünland oder Garten genutzten Bereichen umgeben. Das Gelände steigt in südöstlicher Richtung leicht an, so dass der Planungsraum von der Breddenberger Straße gut einsehbar und auch die vorhandenen Nutzungsstrukturen an der höher liegenden Straße "Glupen" zu erkennen sind.

Das eigentliche Plangebiet besteht überwiegend aus zwei Ackerflächen, die durch einen Feldweg voneinander getrennt sind.

An der Breddenberger Straße sind einige größere Laubbäume vorhanden. Ortsbild prägend ist ein überwiegend außerhalb des Plangebietes liegender auf der Nordwestseite die Breddenberger Straße begleitender jüngerer Kiefern-Birkenbestand. Auch im Nordosten stehen angrenzend zum Plangebiet in den rückwärtigen Grundstücksbereichen einige Kiefern und Eichen.

3.3 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfaßt eine Flächengröße von ca. 1,2 ha.

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 1994). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel.

Eine karthographische Darstellung erfolgt in Anlage 2.

Acker (A)

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Acker genutzt.

Nordwestlich grenzt die Breddenberger Straße mit einigen Straßenbäumen und Begleitgün an. Im Norden grenzt ein Wohnhaus mit Ziergarten eingefasst von einer Thujahecke an. Die nordöstlich angrenzende Grünlandparzelle ist ebenfalls durch eine Koniferenhecke vom Planungsraum getrennt. Weitere kleinere Grünlandparzellen umgeben die Ackerfläche.

Unbefestigter Weg (DW) mit Begleitgrün (Y)

Ein unbefestigter Feldweg trennt die beiden Ackerflächen voneinander. Er wird von wenigen jüngeren Gehölzen wie Kirsche und Eiche begleitet. Das Begleitgrün und der Weg weisen einige anspruchslose, weit verbreitete Arten, wie z.B. Knäuelgras, Honiggras, Borstgras, Löwenzahn, Rainfarn, Schafgarbe, Weiß-Klee und Spitzwegerich auf.

Straßenverkehrsfläche (X) mit Begleitgrün (Y) und Einzelbäumen (HE)

Den nordwestlichen Teil des Plangebietes bildet die Breddenberger Straße. Das Begleitgrün setzt sich aus häufig vorkommenden Kräutern und Gräsern wie z.B. Rainfarn, Schafgarbe, Spitz-Wegerich, Breit-Wegerich, Löwenzahn, Gewöhnlichem Ferkelkraut, Honiggras, Jährige Rispe und Draht-Schmiele zusammen.

Die Straße wird von in unregelmäßigen Abständen stehenden Platanen und Berg-Ahornen begleitet. Innerhalb des Plangebietes sind jeweils eine Platane und ein Berg-Ahorn vorhanden.

Strauch-Baumhecke (HFM)

Nordwestlich, angrenzend an die Breddenberger Straße liegt der Teilbereich einer Strauch-Baumhecke innerhalb des Plangebietes. Die Strauch-Baumhecke setzt sich vornehmlich aus Kiefer, Später-Traubenkirsche und Birke zusammen.

Die Hecke trennt den Straßenraum von nordwestlich liegender Wohnbebauung.

3.4 Angrenzende Nutzungen

Nordwestlich, des Plangebietes befindet sich ein unbebauter Bereich. Dahinter liegt in einer Entfernung von ca. 25 m zum Plangebiet eine Wohnsiedlung.

Nördlich bzw. nordöstlich des Plangebietes verläuft der Piusweg. Südlich dieses Weges, direkt an das Plangebiet angrenzend, befinden sich Wohnhäuser innerhalb eines ausgewiesenen Mischgebietes. Nördlich des Piusweges befindet sich eine Wohnsiedlung mit ca. 150 Wohngebäuden.

Direkt östlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, dahinter weitere Gebäude in dem vorgenannten Mischgebiet.

Südöstlich des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser und ehemalige landwirtschaftliche Betriebe in einem ausgewiesenen Mischgebiet. Südlich und südwestlich des Plangebietes stehen Wohnhäuser, ein ehemals gewerblicher Betrieb und ein landwirtschaftlicher Betrieb entlang der Gemeindestraße „Glupen“. Westlich des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb in ca. 50 m Entfernung.

3.5 Denkmalschutz

Der Gemeinde sind keine ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunde im Planungsgebiet oder angrenzend bekannt. In die Planzeichnung ist folgender Hinweis aufgenommen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zulassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4 Immissionssituation

a) Verkehrsimmissionen

Nordwestlich im Plangebiet verläuft die Landesstraße 32 (Breddenberger Straße). Von dieser Straße gehen Verkehrsimmissionen aus, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Im nachfolgenden sind die Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau ermittelt.

Bei der Verkehrszählung 1995 ist auf der L 32 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 1804 Kfz/24 h an der Zählstelle 0510 im Bereich zwischen Börger und Breddenberg ermittelt worden.

Anhand der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' ergeben sich daraus folgende Werte:

Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h – Tags = 108 Kfz/h

Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h – Nachts = 14 Kfz/h

Der maßgebende LKW-Anteil beträgt entsprechend den Angaben des Straßenbauamtes Lingen Tags 13,0 % und Nachts 16,3 %.

Die dem Bild 3 der DIN 18005 zu entnehmenden Mittelungspegel $L_{m,25}$ basieren auf folgenden Ausgangsdaten:

- Abstand: 25 m von der Mitte des betrachteten Fahrstreifens
- Straßenoberfläche: nicht geriffelter Gußasphalt
- Geschwindigkeiten: Pkw 100 km/h, LKW 80 km/h
- Ausbreitungsbedingungen: freie Schallausbreitung

Unter diesen Bedingungen ergeben sich folgende Mittelungspegel:

Tags 60,8 dB (A)

Nachts 52,4 dB (A)

Gemäß den zuständigen Niedersächsischen Landesämtern bzw. den Straßenbauämtern ist hinsichtlich der Straßenoberfläche künftig von einer lärmarmen Deckschicht auszugehen, so daß ein Korrekturwert von 2 dB (A) zu berücksichtigen ist.

Tags $60,8 \text{ dB (A)} - 2 \text{ dB (A)} = 58,8 \text{ dB (A)}$

Nachts $52,4 \text{ dB (A)} - 2 \text{ dB (A)} = 50,4 \text{ dB (A)}$

Im Bereich des Plangebietes gilt eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h.

Hieraus ergibt sich eine Reduzierung des Lärmpegels gemäß Bild 4 (DIN 18005) von:

Tags 1,8 dB (A) und Nachts 1,6 dB (A)

Tags $58,8 \text{ dB (A)} - 1,8 \text{ dB (A)} = 57,0 \text{ dB (A)}$

Nachts $50,4 \text{ dB (A)} - 1,6 \text{ dB (A)} = 48,8 \text{ dB (A)}$

Es ergeben sich somit folgende Mittelungspegel am Nordwestrand des Plangebietes:

Tags: 57,0 dB(A)

Nachts: 48,8 dB(A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Kerngebiet für den Verkehrslärm betragen:

Tags: 65 dB(A)
Nachts: 55 dB(A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Kerngebiet werden somit weit unterschritten.

Es werden sogar die Orientierungswerte für ein Mischgebiet eingehalten.

b) landwirtschaftliche Immissionen

Südwestlich des Plangebietes an der Straße „Glupen“ liegt in einer Entfernung von ca. 100 m ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Durch die Ausweisung des Plangebietes kommt es zu keinen Einschränkungen dieses Betriebes. Der Betrieb ist von direkt angrenzenden Wohnhäusern umgeben, so dass ohnehin keine Entwicklungsmöglichkeiten am vorliegenden Standort bestehen.

Da das Wohnen offensichtlich sehr nahe an dem landwirtschaftlichen Betrieb möglich ist (nächstgelegenes Wohnhaus ca. 10 m vom Stall entfernt) ist im Plangebiet (Entfernung ca. 100 m) ebenfalls nicht mit erheblichen landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen.

Außerdem ist in einer Entfernung von ca. 60 m zu der Hofstelle Ende der 90er Jahre ein neues Wohnhaus an der Straße „Glupen“ vom Landkreis Emsland genehmigt worden.

Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass im Plangebiet keine erheblichen Immissionen aus der Landwirtschaft zu erwarten sind und die geplante Nutzung ohne Einschränkungen möglich ist.

Sollte dennoch eine Reduzierung der landwirtschaftlichen Immissionen erforderlich sein, ist dieses problemlos möglich, da der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb über einen zweiten Standort verfügt, an dem sich der Großteil der Stallanlagen befindet. Eine teilweise Verlagerung der Tierhaltung von der vorgenannten Hofstelle an diesen zweiten Standort kann deshalb leicht durchgeführt werden.

c) Altlasten

Der Gemeinde Börger liegen keine Erkenntnisse vor, dass sich im Plangebiet und angrenzend Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Altablagerungen sind der Gemeinde im Planungsgebiet und angrenzend ebenfalls nicht bekannt.

d) Emissionen des Plangebietes

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen, die durch die geplante Nutzung im Plangebiet auf die angrenzenden Bereiche einwirken, ist eine schalltechnische

Untersuchung (Anlage 3) von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH angefertigt worden. Grundlage für das Gutachten ist die geplante Nutzungsstruktur.

Als Immissionsorte (IP1 - 8) sind die nächstgelegenen Wohngebäude berücksichtigt.

Das nächstgelegene Wohnhaus (IP1) muß zur Zeit als im Außenbereich liegend eingestuft werden, bzw. nach der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes ist es als im 34er Bereich (im Zusammenhang bebaute Ortslage) liegend einzustufen.

Die Immissionsorte IP2 und IP3 liegen in einem ausgewiesenen Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 8, Glupen).

Die Immissionsorte IP4, IP5, IP6 und IP7 sind städtebaulich als im 34er Bereich oder im Außenbereich liegend zu beurteilen.

Der Immissionsort IP8 liegt in einem ausgewiesenen Wohngebiet.

Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit werden an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen gemäß der v. g. Untersuchung somit keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

e) Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

Die Bundeswehr weist auf Grund des Schießplatzes der WTD 91 in der Gemeinde Börger auf folgendes hin:

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91, Meppen. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz finden regelmäßig tags und nachts Übungs- und Versuchsschießen statt. Dabei entstehen Lärmemissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die in der TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1 angegebenen Werte überschreiten können.

Diese Lärmemissionen sind aus folgenden Gesichtspunkten hinzunehmen:

Für das Plangebiet besteht eine bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen und militärischem Übungsbetrieb eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist. Art und Ausmaß der Lärmemissionen sind bekannt. Die Lärmemissionen haben im Plangebiet die Qualität der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz erreicht.

Die Eigentümer und künftigen Erwerber der ausgewiesenen Baugrundstücke werden auf diese Sachlage ausdrücklich hingewiesen. Sie werden ferner darauf hingewiesen, dass die Bundeswehr keine Einschränkungen des militärischen Übungsbetriebes akzeptieren kann. Sie ist auf die Nutzung des Platzes angewiesen und hat keine Möglichkeit, an anderem Ort den hier stattfindenden Übungs- und Versuchsbetrieb durchzuführen. Aktive Schallschutzmaß-

nahmen zur Verringerung der Lärmemissionen sind nicht möglich. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend machen.

Die Bauherren errichten bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Sie schützen sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen soweit technisch möglich gegen die Immissionen.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Ausführungen unter Punkt 2 wird im Plangebiet ein Kerngebiet festgesetzt. Kerngebiete dienen gemäß § 7 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Die geplante Nutzung (Verbrauchermarkt sowie diverse Läden, Restaurant) entspricht den Nutzungen, die in einem Kerngebiet vorwiegend untergebracht werden sollen.

Die innerhalb des Flächennutzungsplanes im Bereich des Plangebietes ausgewiesene gemischte Baufläche soll in erster Linie einer Erweiterung des Ortszentrums von Börger dienen. Im Rahmen der verbindlichen Planung kann die Gemeinde aus dieser Darstellung ein Misch- oder ein Kerngebiet entwickeln und damit der beabsichtigten Ortskernentwicklung entsprechen.

Durch Festsetzung eines Kerngebietes sollen im Plangebiet auch Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, deren Geschosßfläche über 1200 qm liegt. Auch wenn mehrere Einzelhandelsbetriebe zusammen den Charakter eines Einkaufszentrums annehmen, sollen sich derartige Nutzungen im Plangebiet entwickeln können.

Vergnügungsstätten

Gemäß § 7 (2) BauNVO sind Vergnügungsstätten in Kerngebieten allgemein zulässig.

Das vorliegende Kerngebiet soll vorwiegend der Schaffung wichtiger Versorgungseinrichtungen dienen. Diese Funktion soll nicht durch störende Nutzungen, die zur Verdrängung von Geschäften führen können, gefährdet werden. Auch die Nähe anderer sensibler Nutzungen, wie den nördlich und nordwestlich gelegenen Wohngebieten und die vorhandenen Wohnnutzungen in dem östlich und südöstlich ausgewiesenen Mischgebiet machen einen Ausschluß von Vergnügungsstätten, die häufig gerade in den Feierabend- und Freizeit-

stunden zu Störungen führen, erforderlich. Vergnügungsstätten sollen daher hier auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen (Verbrauchermarkt, Ladenzeile) sind Wohnnutzungen im Erdgeschoß nicht sinnvoll. Hier sollen sich Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte ansiedeln. Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauGB in einem Kerngebiet zulässigen sonstigen Wohnungen werden daher im Erdgeschoß ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl im Plangebiet wird auf den Wert von 0,6 entsprechend dem Höchstwert für ein Mischgebiet festgesetzt.

Auch im bestehenden Ortskern von Börger ist eine dichtere Bebauung kaum vorhanden. Die geplante Bebauungsdichte entspricht damit der üblichen Bau-dichte im Ortskern von Börger.

Eine höher verdichtete Bebauung ist auch aufgrund der vorgesehenen Gebäude nicht erforderlich, da ausreichend Flächen für Nebenanlagen (z.B. Stellplätze) vorgehalten werden sollen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoß festgesetzt.

Dies entspricht der vorhandenen Bebauungsstruktur im Ortskern von Börger und paßt sich dieser damit an. Im Erdgeschoss sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe vorgesehen, ein Bedarf an Geschäfts- oder Büroräumen für eventuelle Obergeschosse besteht in Börger nicht

Die Festsetzung einer maximalen Geschossflächenzahl ist aufgrund der Beschränkung auf ein Vollgeschoß nicht erforderlich.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Eine gesonderte Bauweise wird im Plangebiet nicht festgesetzt. Damit sind bei Einhaltung der notwendigen bauordnungsrechtlichen Grenzabstände auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Diese können z. B. für die Errichtung größerer Einzelhandelsbetriebe erforderlich sein.

Baugrenzen sind entlang der Bauverbotszone gemäß § 24 des Nds. Straßengesetzes an der L 32 und entlang der geplanten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Baugrenze entlang der L 32 dient der Einhaltung der Bauverbotszone, die Baugrenze entlang der geplanten Anpflanzungen dient dem Schutz dieser Anpflanzungen.

Ansonsten soll den späteren Grundstückseigentümern eine möglichst große Gestaltungsfreiheit bezüglich der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken verbleiben.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zwischen dem ausgewiesenen Kerngebiet und den angrenzenden Nutzungen ist eine Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese soll in erster Linie als Sichtschutz dienen. Sie wird mit heimischen standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

Die für den Ausgleich des Eingriffs erforderliche externe Kompensationsfläche wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die Kompensationsfläche ist als Eichen-Mischwald zu entwickeln und zu sichern.

6 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde will im vorliegenden Bebauungsplan, insbesondere aufgrund der Lage des Gebietes im Bereich der Ortsmitte, einen Gestaltungsrahmen vorgeben, um die geplanten Baukörper an die ortstypische Gebäudestruktur anzupassen.

Besonders prägend für das Ortsbild sind die Dachform und die Oberflächenmaterialien der Fassade.

Um eine gestalterische Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur in Börger zu erreichen, werden daher nachfolgende Festsetzungen getroffen.

6.1 Dachneigung

Das Ortsbild wird im besonderen Maße durch die Dachlandschaften geprägt. Der Ortskern von Börger ist überwiegend durch symmetrisch geneigte Dächer bestimmt. Die Hauptdächer sind daher als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° auszubilden.

Für Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 bzw. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

6.2 Fassadenmaterial

Neben der Dachform prägt hauptsächlich das Oberflächenmaterial der Baukörper das städtebauliche Bild. In der Ortsmitte von Börger ist das überwiegende ortstypische Fassadenmaterial rotes bis rotbraunes Ziegelsichtmauerwerk. Die Dacheindeckung ist überwiegend mit roten bis rotbraunen Dachzie-

geln vorgenommen. Um sich der ortstypischen Bebauung im Ortsmittebereich von Börger anzupassen sind die Aussenflächen der Umfassungswände der Gebäude im Plangebiet daher als Ziegelsichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun auszuführen. Die Dacheindeckung ist aus dem gleichen Grund in roten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen.

6.3 Kfz-Stellplätze

Es ist festgesetzt, dass im Plangebiet bei der Herstellung der erforderlichen Kfz-Stellplätze je fünf Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Damit soll eine Auflockerung der geplanten Stellplatzflächen geschaffen werden. Zusätzlich ist festgesetzt, dass je Einzelbaum ein unversiegeltes Pflanzbeet von 10 qm anzulegen ist, um den langfristigen Erhalt der gepflanzten Bäume zu sichern.

7 Natur und Landschaft

7.1 Bewertung des Plangebietes im gegenwärtigen Zustand

Im folgenden werden die beschriebenen Biotope in ihrem gegenwärtigen Zustand auf Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 1996) bewertet. Nicht bewertet werden die innerhalb der Straßenverkehrsfläche vorhandenen Einzelbäume (HE), da sie erhalten bleiben.

Acker (A)

Die ackerbauliche Nutzung erfolgt in der heutigen Zeit mittels schwerer Maschinen und Geräte. Dies führt zu einer Verdichtung des Bodens. Die immer wiederkehrenden Bearbeitungsschritte verursachen eine Einschränkung des Bodenlebens. Optimale Erträge werden beim Ackerbau nur durch Einsatz von Dünger und Pestiziden erzielt. Dies führt zu einer Beeinträchtigung der Flora und Fauna. Durch den Einsatz von Dünger und Pestiziden wird die Anbaufrucht gefördert und Spontanvegetation verdrängt, wodurch Monokulturen entstehen. Die Ackerflächen werden mit einem Wertfaktor von 1 berücksichtigt.

Unbefestigter Weg (DW) mit Begleitgrün (Y)

Der im Plangebiet liegende, unbefestigte Weg ist durch das Befahren und die damit verbundene Vegetationsstörung von nur wenigen trittfesten Arten besiedelbar. Aufgrund des Wechsels von offenen und bewachsenen Bereichen sowie positiver Wirkung auf Boden- und Wasserhaushalt wird dieser Biotoptyp mit Wertfaktor 2 beurteilt.

Straßenverkehrsfläche (X) mit Begleitgrün (Y)

Die vollständig versiegelten Bereiche (X) des Straßenraumes können keine Funktionen innerhalb des Naturhaushaltes übernehmen. Das Begleitgrün (Y) ist aufgrund der intensiven Pflege und den Belastungen z.B. in Form von Stoffeinträgen und Überfahren nur von anspruchslosen Arten besiedelbar. Es kann nur eingeschränkt Funktionen innerhalb des Naturhaushaltes übernehmen. Das Begleitgrün wird mit Wertfaktor 1 berücksichtigt.

Strauch-Baumhecke (HFM)

Hecken fungieren als Rückzugsräume und Leitlinien für Flora und Fauna innerhalb einer offenen Landschaft. Sie bieten Sing- und Ansitzwarten für die Vögel und können insbesondere von der Insektenwelt als Lebensraum genutzt werden. Hecken bilden vielfach Verbindungslinien zwischen einzelnen gleichartigen Biotopen und dienen somit zur Verbreitung der Arten. Sie ermöglichen einen Genaustausch zwischen getrennten Populationen und tragen zur Arterhaltung bei.

Die Strauch-Baumhecke wird mit 3 Wertfaktoren eingestuft.

7.2 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur- und Landschaft ermöglicht, die wie folgt abgeschätzt werden:

- Der Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt in erster Linie durch die Bebauung und Versiegelung bisher offener Flächen. Mit dieser Versiegelung ist grundsätzlich die Vernichtung von Vegetationsbeständen und die Zerschneidung von Lebensräumen verbunden. Die Vegetationsfläche besteht im wesentlichen aus zwei Ackerflächen, die hinsichtlich ihres Biotoppotentials keine große Bedeutung aufweisen. Versiegelung und Verdichtung der Grundflächen bewirken des Weiteren den Verlust der Bodenfruchtbarkeit und der Bodengenese. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen. Der Bodenwasserhaushalt wird beeinträchtigt, da die Grundwasserneubildungsrate verringert wird und es zur Erhöhung des Oberflächenabflusses kommt.
- Der Eingriff in das Landschafts- / Ortsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper hervorgerufen. Das bisher durch Ackerflächen gekennzeichnete Gebiet wird in ein Baugebiet umgewandelt. Um die Bebauung langfristig in das Umfeld einzubinden, ist eine entsprechende Durchgrünung erforderlich.
- Hinsichtlich der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Klima/Luft und Landschaftsbild weist das Plangebiet keine besondere Bedeutung auf.

Aufgrund der Dauer der Beeinträchtigung und der Größe der beeinträchtigten Fläche ist bei der Umsetzung der Planung ein erheblicher Eingriff vorhanden.

7.3 Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar.

Nach § 8 (2) Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, im folgenden aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird und verbleibende Beeinträchtigungen kompensiert werden.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 - 28 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) erfüllt sind.

Die Fläche der vorliegenden Planung erfüllt nicht die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 - 28 b NNatG.

Weil auch andere für den Naturschutz wertvollen Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden, und die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung ein bedeutsamer öffentlicher Belang sind, sind nach Überzeugung der Gemeinde Börger die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen festgesetzt. Diese werden beschrieben und entsprechend der künftigen Wertigkeit mit einem Wertfaktor nach dem Städtetagsmodell belegt.

- Im geplanten Kerngebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt. Sie darf gemäß § 19 BauNVO maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nach der BauNVO § 19 mitzurechnen. Dies heißt, die verbleibenden 20 % der Grundstücksfläche dürfen weder überbaut noch versiegelt werden.

Der nicht überbaubare Bereich wird, soweit keine anderen Festsetzungen überlagern, mit 1,0 WF bei der Bilanzierung berücksichtigt.

- Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke soll innerhalb der jeweiligen Grundstücke versickert werden. Eine Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser ist möglich.
Das so aufgefangene Niederschlagswasser verbleibt im Gebiet, wird nicht abgeführt und trägt somit zur Erhaltung des Grundwasserstandes bei.

7.5 Interne Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Diese werden unter Berücksichtigung des Städtetagsmodells mit einem Wertfaktor beurteilt.

- Entlang der äußeren Grenzen des Plangebietes werden 2 m breite Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sie werden als private Grünflächen ausgewiesen. Die Pflanzflächen werden mit standorttypischen, heimischen Gehölzen bepflanzt.

Die Gehölzstreifen bilden einen harmonischen Übergang zur Umgebung. Sie stellen einen Lebensraum und eine Leitlinie für Flora und Fauna dar und verbessern das Kleinklima. Weiterhin bilden sie einen Biotopverbund mit den südwestlich und nordöstlich des Plangebietes angrenzenden Gehölzbeständen. Die entstehenden Siedlungsgehölze (HSE) werden mit dem Wertfaktor 2 beurteilt.

7.6 Externe Kompensationsmaßnahmen

Da die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf der direkten Eingriffsfläche nur z.T. ausgeglichen werden können, sind externe Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Der Gemeinde Börger steht das Flurstück 93/13 der Flur 8 (12.500 qm), in der Gemarkung Börger zur Verfügung (s. Anlage 4).

Das Flurstück wird ackerbaulich genutzt. Ausgeprägte Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden.

Im Nordwesten und Südosten grenzen weitere Ackerflächen an. Im Südwesten stellt ein Lärchenforst die angrenzende Nutzung dar. Eine Hecke aus

Bäumen und Sträuchern bildet im Nordosten die Nutzungsgrenze. Bestandsbildende Arten sind hier Birke, Erle, Vogelbeere und Brombeere.

Die Ackerfläche wird mit dem Wertfaktor 1 beurteilt.

Auf dem Flurstück soll ein naturnaher Gehölzbestand entwickelt werden. Es werden standortgerechte Gehölze wie Eiche, Buche, Eberesche, Haselnuß, Weißdorn und Schlehe gepflanzt.

Die Kompensationsfläche erreicht durch die Bepflanzung eine höhere Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften.

Der entstehende Eichen-Mischwald wird laut dem Städtetagsmodell mit dem Wertfaktor 5 bewertet. Da neu geschaffene Biotope diesen Wert erst nach Jahren erreichen, wird für die Entwicklung des Waldes der Wertfaktor 3 angesetzt.

Die sich ergebende Aufwertung um 2 Wertfaktoren führt zu einem Kompensationswert von insgesamt 25.000 WE.

Im Rahmen des Radwegebaus Spahnharrenstätte - Börger sind 4.373 qm zugeordnet worden.

Somit stehen noch 16.254 Werteinheiten für weitere Eingriffe zur Verfügung.

7.7 Eingriffsbilanzierung

Im folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

7.7.1 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Bei der Ermittlung des Eingriffsflächenwertes werden nur die Biotope aufgelistet, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Diese Biotope wurden unter der Ziffer 7.1 beurteilt und mit einem Wertfaktor belegt. Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Acker (A)	10.215 qm	1 WF	10.215 WE
Unbefestigter Weg (DW)	399 qm	2 WF	798 WE
Straßenverkehrsfläche	1.660 qm	-	-
• versiegelt (X)	1.328 qm	0 WF	0 WE
• Begleitgrün (Y)	332 qm	1 WF	332 WE
Strauch-Baumhecke (HFM)	252 qm	3 WF	756 WE
Gesamt:	12.526 qm	Eingriffsflächenwert: 12.101 WE	

7.7.2 Ermittlung des Kompensationswertes

Unter den Ziffern 7.4 und 7.5 wurden Kompensationsmaßnahmen aufgeführt und entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit mit Wertfaktoren belegt. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert:

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Kerngebiet (GRZ: 0.6)	9.271 qm	-	-
• versiegelt (80 %), (X)	7.417 qm	0 WF	0 WE
• unversiegelt (20%), (Y)	1.854 qm	1 WF	1.854 WE
Straßenverkehrsfläche	2.351 qm	-	-
• versiegelt (80 %), (X)	1.881 qm	0 WF	0 WE
• Begleitgrün (20 %), (Y)	470 qm	1 WF	470 WE
Private Grünfläche	904 qm	-	-
• Siedlungsgehölz (HSE)	904 qm	2 WF	1.808 WE
Gesamtfläche:	12.526 qm		
Kompensationswert:			4.132 WE

Innerhalb des Plangebietes liegt ein Kompensationswert in der rechnerischen Größenordnung von 4.132 WE vor.

7.7.3 Schlußbetrachtung

Nach Abzug des Kompensationswertes (4.132 WE) vom Eingriffsflächenwert (12.101 WE) entsteht ein Kompensationsdefizit von 7.969 WE. Dieses Defizit

wird durch die externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen (s. Kapitel 7.6). Entsprechend des Defizits wird dem Bebauungsplan Nr. 16 eine Teilfläche von 3.985 qm der gemeindeeigenen externen Kompensationsfläche zugeordnet (s. Anlage 5).

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und der Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Börger davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 16 "Einkaufszentrum Breddenberger Straße" ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen werden kann und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (5) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes soll über einen neu zu errichtenden Kreisverkehrsplatz im Bereich der Landesstraße 32 (Breddenberger Straße) erfolgen.

Durch diesen Kreisverkehrsplatz sollen die auf der L 32 schneller als die zulässige Geschwindigkeit von 70 km/h fahrenden Kraftfahrzeuge abgeblockt werden.

Im Bereich des Plangebietes ist z. Zt. ein öffentlicher Weg vorhanden, der im Rahmen der vorliegenden Planung als Ausgleich für die neue Zufahrt aufgehoben wird.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist damit gesichert.

8.2 Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung:

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trink- und Brauchwasser in ausreichender Qualität und Menge ist gewährleistet. Das Plangebiet kann an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes „Hümmeling“ angeschlossen werden.

b) Abwasserbeseitigung:

Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist durch den Anschluß gewährleistet.

c) Oberflächenentwässerung:

Es ist nicht vorgesehen Oberflächenwasser aus dem Plangebiet abzuleiten. Auch in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen ist kein Regenwasserkanal vorhanden. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist hier problemlos möglich. Die durchgeführte Bodenbohrung hat ebenfalls ergeben, dass es sich bei dem anstehenden Oberboden um gut wasserdurchlässiges Bodenmaterial handelt. Das anfallende Oberflächenwasser ist daher auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern.

Für die Versickerung von Oberflächenwasser von befahrbaren Flächen müssen ausreichend große, flache Versickerungsmulden mit belebter Bodenzone zur Verfügung stehen oder wasserdurchlässige Materialien (z.B. Rasengittersteine o. ä.) verwendet werden.

Für die Versickerung von Oberflächenwasser ist das Arbeitsblatt A 138 der ATV zu beachten.

Für die schadlose Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser wird vor Baubeginn die erforderliche Erlaubnis beim Landkreis Emsland eingeholt.

d) Brandschutz:

Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr erstellt.

8.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie ist durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) gewährleistet.

8.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

9 Verfahrensvermerke

a) Beteiligung der Bürger:

Die Gemeinde Börger hat gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig 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.

b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, werden frühzeitig gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgt durch Zusendung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung. Auf der Grundlage des § 4 (1) BauGB setzt die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

c) Verfahrensvermerk:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis im Rathaus der Gemeinde ausgelegt. Die vorliegende Fassung ist Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Börger, den

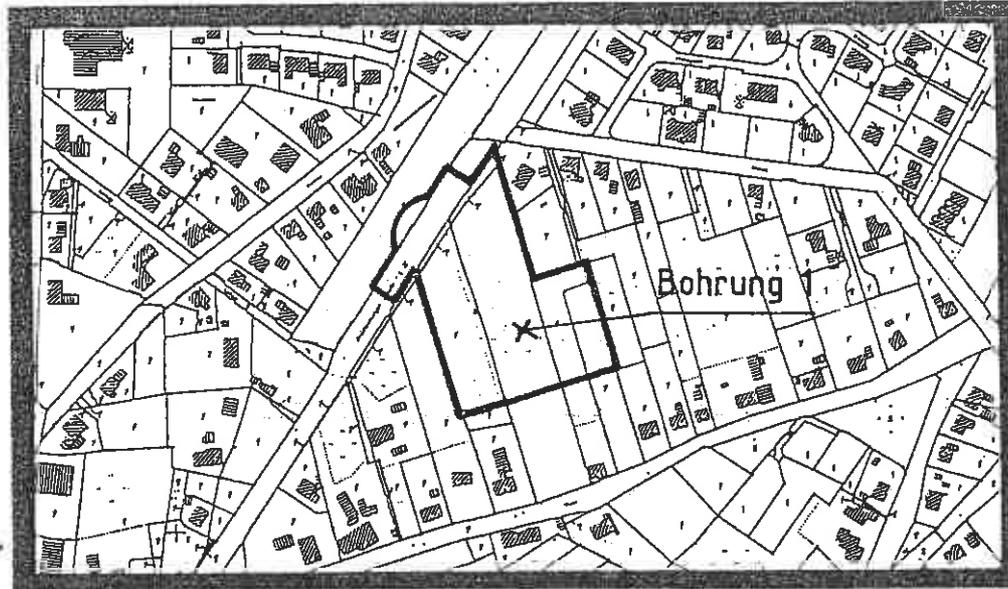
.....

Gemeindedirektor

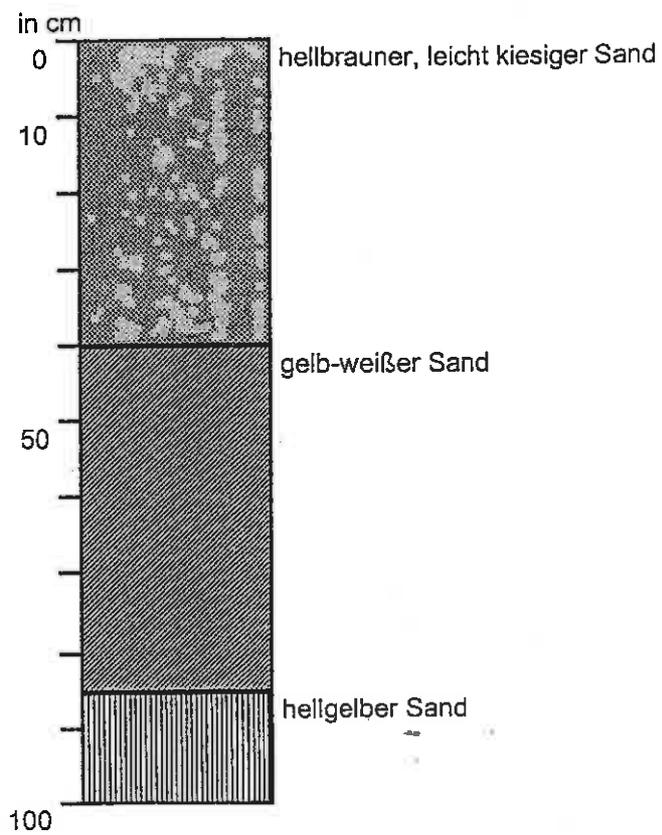
Anlagen

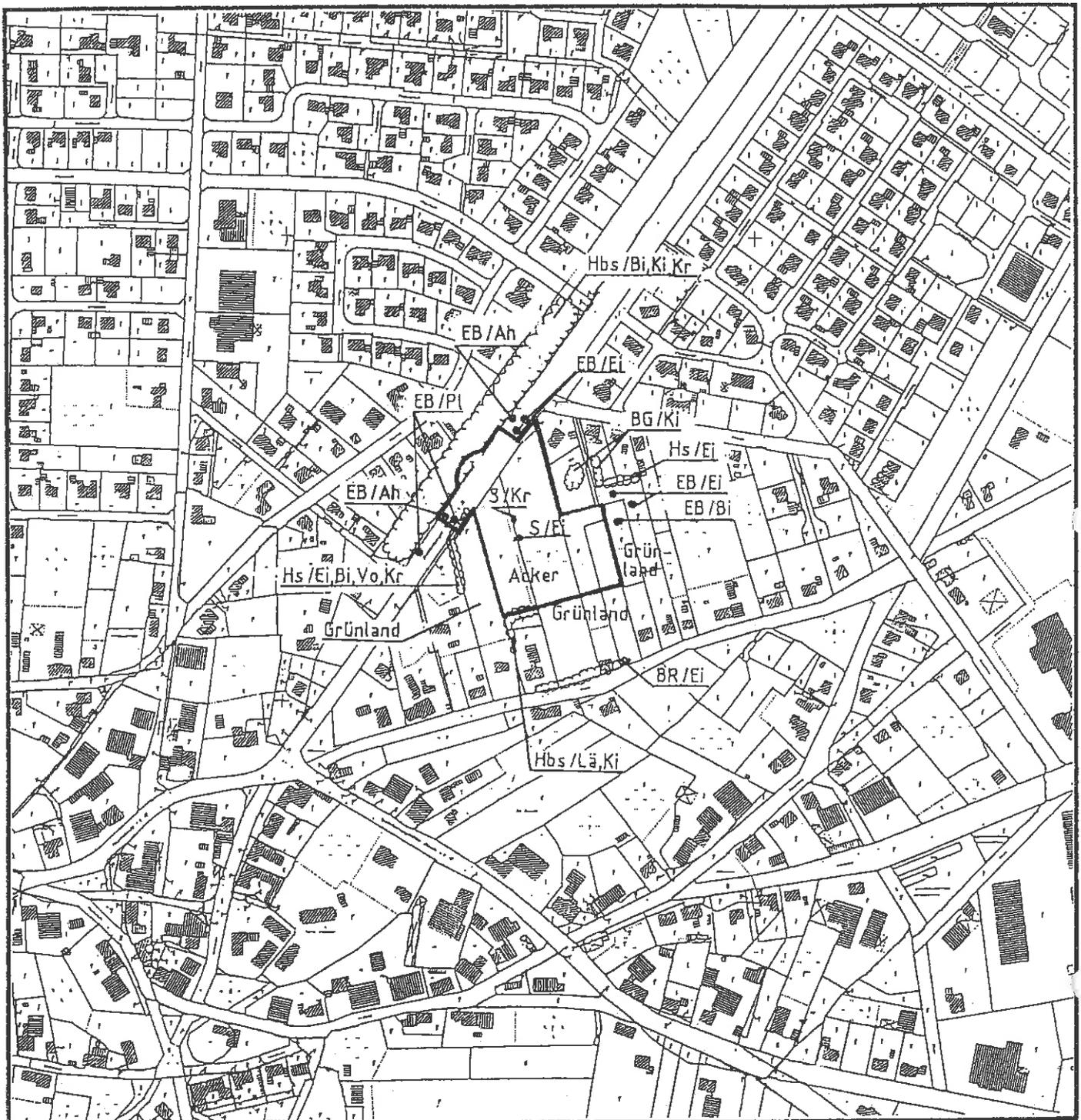
1. Bodenprofil
2. Plangebiet -Bestandsaufnahme-
3. Schalltechnische Untersuchung
4. Kompensationsfläche -Bestandsaufnahme-
5. Kompensationsfläche -Zuordnung-

- Bodenprofil -



Bohrung 1





Legende:

Feldhecke

Hb	Bäume
Hs	Sträucher
Hbs	Bäume u. Sträucher

Feldgehölze:

Wallhecke

WHb
WHs
WHbs

Baumgruppe

<u>Baumreihe</u>
<u>Einzelbaum</u>
<u>Sträucher</u>

BG
BR
EB
S

Hauptbestandsbildner:

Ahorn	Ah	Ginster	Gi	Vogelbeere	Vo
Birke	Bi	Kiefer	Ki	Weide	We
Brombeere	Br	Kirsche	Kr	Weißdorn	Wd
Buche	Bu	Lärche	Lä		
Eiche	Ei	Linde	Li		
Erle	Er	Obstbäume	Ob		
Esche	Es	Platane	Pl		
Fichte	Fi	Robinie	Ro		

Gemeinde Börger

Bebauungsplan Nr. 16
"Einkaufszentrum
Breddenberger Straße"

Plangebiet
- Bestandsaufnahme -

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG NR. LL0837.1/01

zum Bebauungsplan Nr. 16 "Einkaufszentrum Breddenberger Straße" in 26904 Börger

Auftraggeber:
Gemeindeverwaltung Börger
Waldstraße 4

26904 Börger

Planung:
Büro für Stadtplanung Gieselmann und Müller GmbH
Wehmer Straße 3

49757 Werlte

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Christian Pöc

Datum:
06.06.01

Auszug



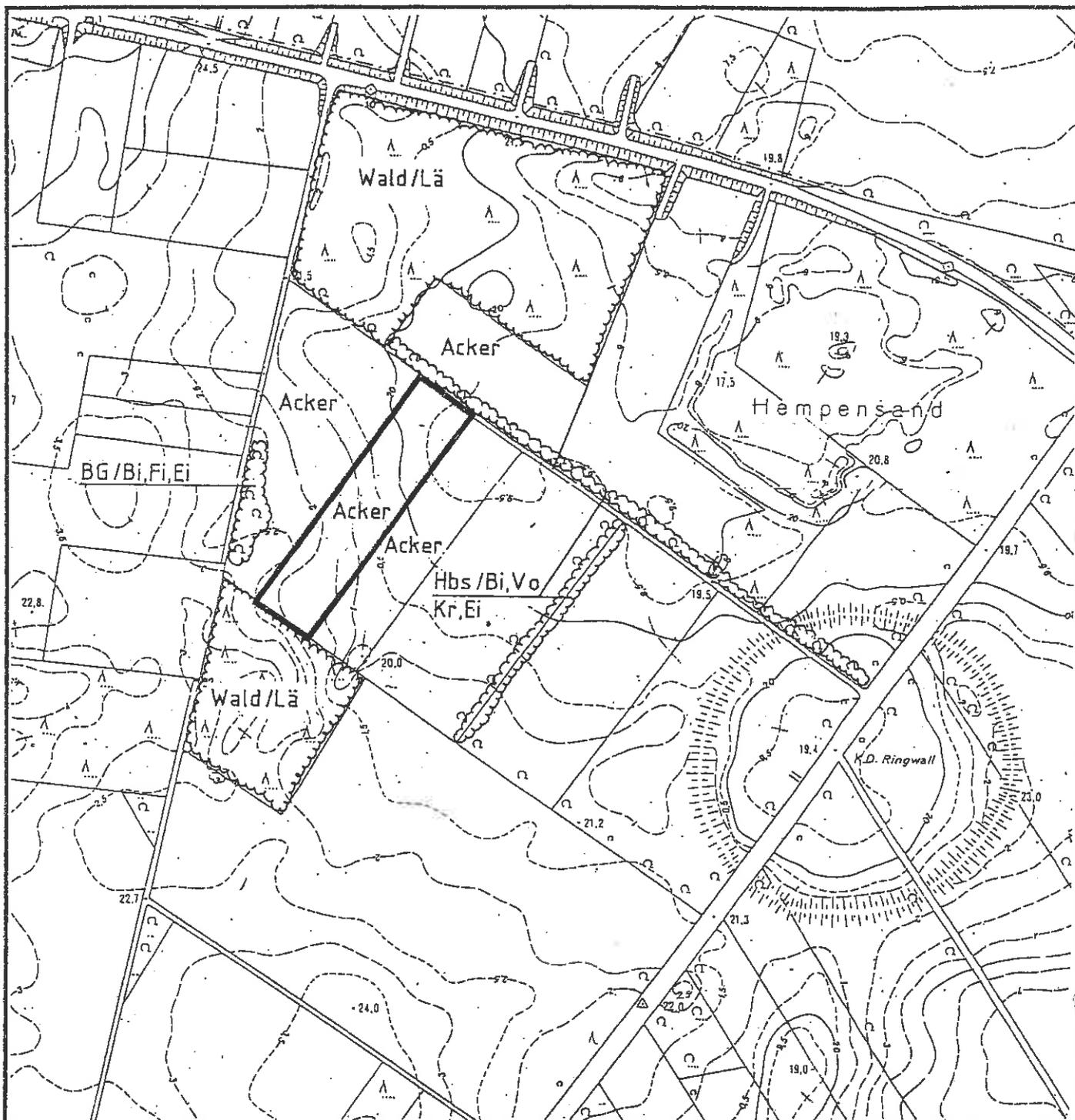
ZECH Ingenieurgesellschaft mbH

Immissionsschutz • Bauphysik

Loosstraße 78 • 49809 Lingen • Telefon 05 91 - 8 00 16 -

Anlage 3

**Bebauungsplan
Nr. 16
Gemeinde Börger**



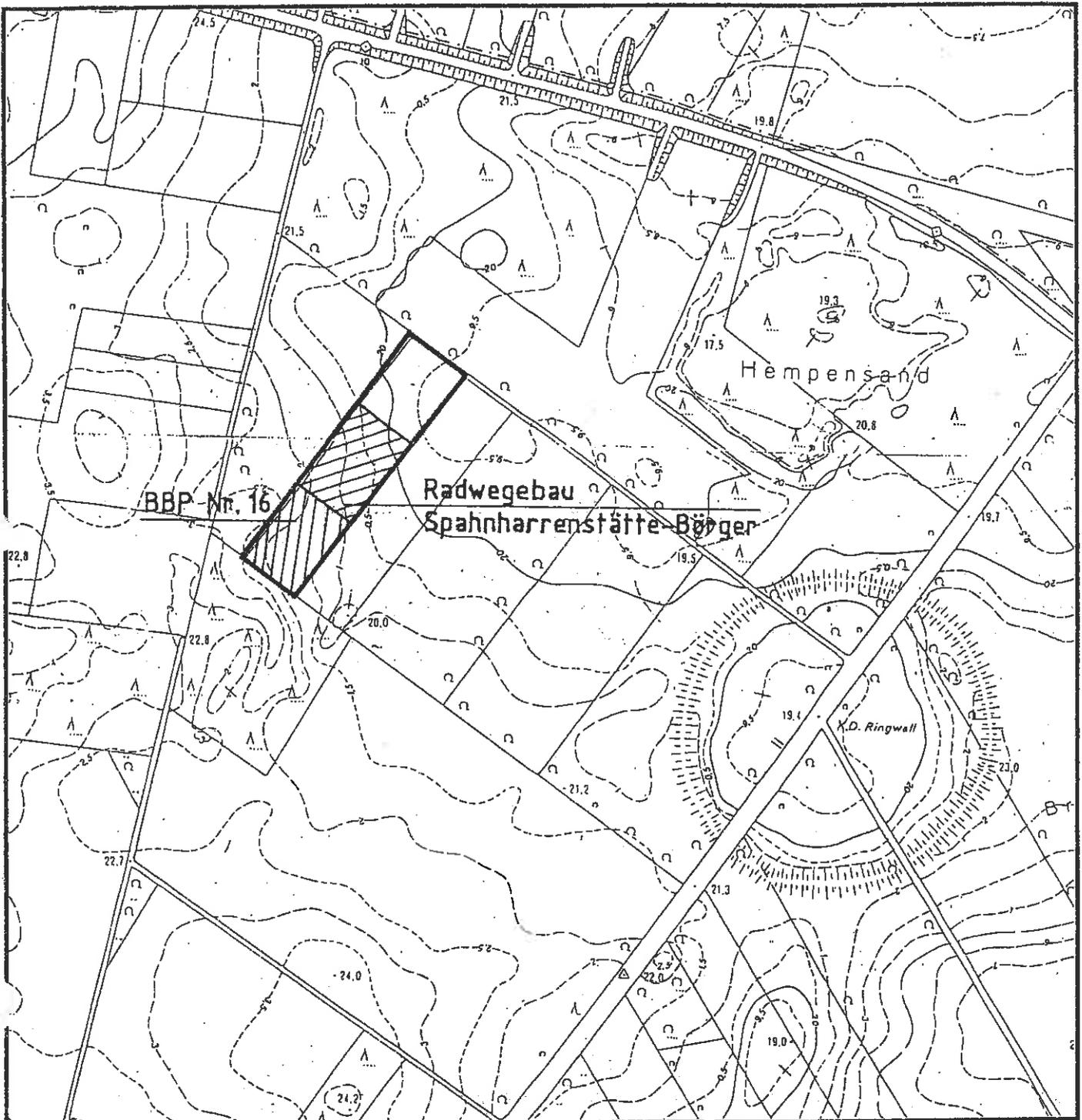
Legende:

Feldhecke		Feldgehölze:			
Hb	Bäume	Wallhecke	Baumgruppe	BG	
Hs	Sträucher	WHb	Baumreihe	BR	
Hbs	Bäume u. Sträucher	WHs	Einzelbaum	EB	
		WHbs	Sträucher	S	
Hauptbestandsbildner:					
Ahorn	Ah	Fichte	Fi	Pappel	Pa
Birke	Bi	GINSTER	Gi	Vogelbeere	Vo
Brombeere	Br	Holunder	Ho	Weide	We
Buche	Bu	Kiefer	Ki	Weißdorn	Wd
Eiche	Ei	Kirsche	Kr		
Erle	Er	Lärche	Lä		
Esche	Es	Linde	Li		
Faulbaum	Fa	Obstbäume	Ob		

Gemeinde Börger

Bebauungsplan Nr. 16
"Einkaufszentrum
Breddeberger Straße"

Kompensationsfläche
- Bestandsaufnahme -



Gemeinde Börger

Bebauungsplan Nr. 16
"Einkaufszentrum
Breddenberger Straße"

Kompensationsfläche
- Zuordnung -

Die Zustellung der Entscheidung über die Einwendungen kann durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden.

Die Einwendungen werden dem Antragsteller bekannt gegeben. Auf Verlangen des Einwenders sollen dessen Namen und Anschrift vor der Bekanntgabe unkenntlich gemacht werden, wenn diese zur ordnungsgemäßen Durchführung des Genehmigungsverfahrens nicht erforderlich sind.

Gemäß § 3c Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt worden. Hierbei wurde festgestellt, dass für dieses Vorhaben die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Feststellung nicht selbständig anfechtbar ist (siehe § 3 a Satz 3 UVPG)

Meppen, 25.08.2003

LANDKREIS EMSLAND
Der Landrat

439 Bekanntmachung einer Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (Hähnchenmaststall: Stefan Ficker, Groß Berßen)

Herr Stefan Ficker, Friesenweg 1, 49777 Groß Berßen, beantragt nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb von 2 Hähnchenmastställen mit jeweils 35.000 Masthähnchen, zum Einbau eines Luftwäschers je Stall, zum Neubau einer Festmistplatte, zur Aufstellung von 6 Futtermittelsilos und zum Einbau eines Stahlbeton-Erdbehälters für Reinigungswasser auf dem Grundstück Flur 14, Flurstück 16/1 der Gemarkung Groß Berßen.

Die Gesamtanlage hat danach eine Kapazität von 70.000 Masthähnchen.

Die geplante Anlage soll im Jahr 2004 in Betrieb genommen werden.

Dieses oben angegebene Vorhaben wird gemäß § 10 Abs. 3 BImSchG öffentlich bekannt gemacht.

Die Antragsunterlagen für diesen Betrieb liegen beim Landkreis Emsland, Ordeniederung 1, 49716 Meppen (Hochbauamt, Zi. 517) in der Zeit vom 08.09.2003 bis zum 07.10.2003 während der Dienststunden öffentlich zur Einsicht aus. Etwaige Einwendungen gegen das Vorhaben können vom 08.09.2003 bis zum 21.10.2003 schriftlich beim Landkreis Emsland unter obiger Anschrift geltend gemacht werden.

Mit Ablauf der Einwendungsfrist werden alle Einwendungen ausgeschlossen, die nicht auf privatrechtlichen Titeln beruhen. Die frist- und formgerecht erhobenen Einwendungen werden am 04.11.2003 ab 9.30 Uhr im Sitzungszimmer 2 (1.OG) des Kreishauses in 49716 Meppen, Ordeniederung 1, erörtert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die frist- und formgerecht erhobenen Einwendungen auch bei Ausbleiben des Antragstellers oder von Personen, die Einwendungen erhoben haben, erörtert werden.

Die Zustellung der Entscheidung über die Einwendungen kann durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden.

Die Einwendungen werden dem Antragsteller bekannt gegeben. Auf Verlangen des Einwenders sollen dessen Namen und Anschrift vor der Bekanntgabe unkenntlich gemacht werden, wenn diese zur ordnungsgemäßen Durchführung des Genehmigungsverfahrens nicht erforderlich sind.

Gemäß § 3c Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt worden. Hierbei wurde festgestellt, dass für dieses Vorhaben die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Feststellung nicht selbständig anfechtbar ist (siehe § 3 a Satz 3 UVPG).

LANDKREIS EMSLAND
Der Landrat

C. Satzungen, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Verbände

440 Bauleitplanung der Gemeinde Börger; Bebauungsplan Nr. 16 „Einkaufszentrum Breddenberger Straße“ nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, Inkrafttreten des Bebauungsplanes, Bekanntmachung gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Börger hat in seiner Sitzung am 23.01.2002 den Bebauungsplan Nr. 16 „Einkaufszentrum Breddenberger Straße“ nebst Begründung und den darin aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Einkaufszentrum Breddenberger Straße“ nebst örtlichen Bauvorschriften ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan liegt mit Begründung und den darin aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung bei der Gemeinde Börger, Waldstr. 4, 26904 Börger, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan nebst örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 29 - 42 BauGB und des §§ 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgerechter Geltendmachung wird hingewiesen.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird außerdem darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich ist, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Börger geltend gemacht werden.

Unbeachtlich sind auch Mängel der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Börger schriftlich geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Börger, 20.08.2003

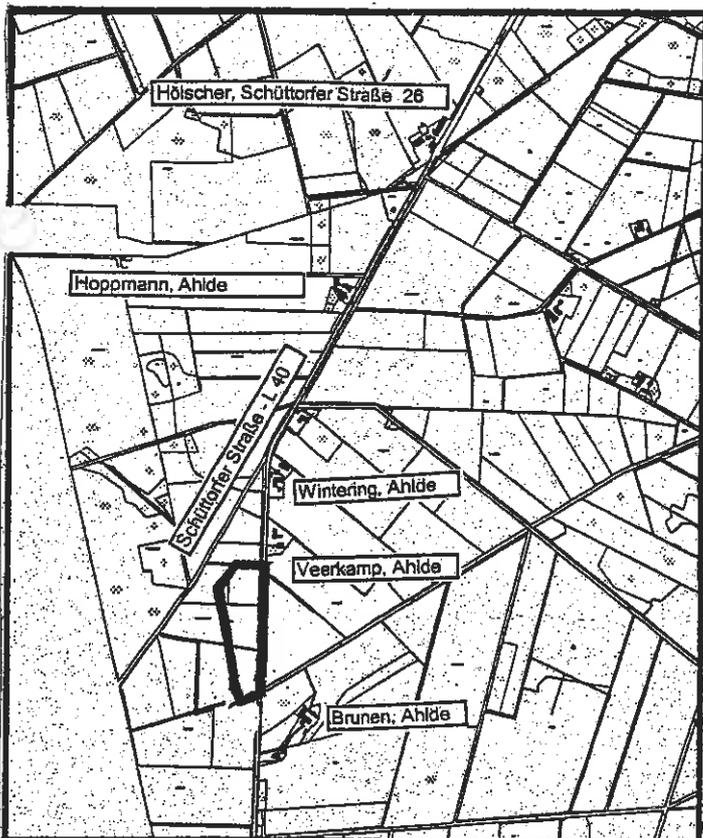
GEMEINDE BÖRGER
Der Gemeindedirektor

441 Bauleitplanung der Gemeinde Emsbüren; 17. Änderung des Flächennutzungsplanes - Darstellung von Gewerbeflächen zur Ergänzung der Gewerbeflächen Gewerbegebiet A 31 und von Sonderbauflächen für den Modellflugplatz in Leschede, Bernter Hörstel

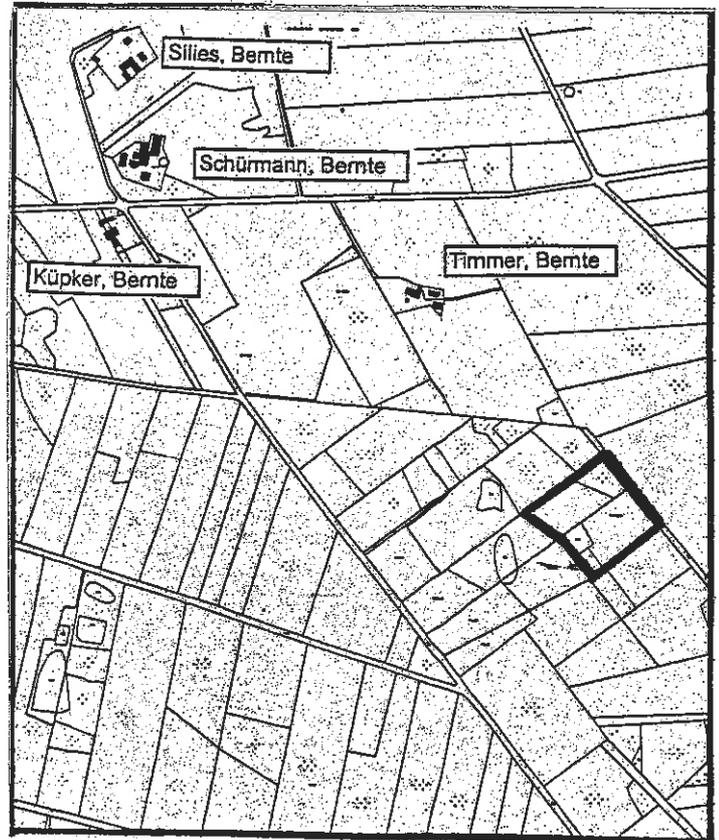
Die Bezirksregierung Weser-Ems, Oldenburg, hat mit Verfügung vom 04.07.2003 (Az.: 204.13-21101-54010) die vom Rat der Gemeinde Emsbüren am 21.05.2003 beschlossene 17. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gewerbefläche A 31/Modellflugplatz - gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Der Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in den nachfolgenden Übersichtsplänen schwarz umrandet dargestellt.

Darstellung von Gewerbeflächen zur Ergänzung der Gewerbeflächen Gewerbegebiet A 31



Darstellung von Sonderbauflächen für den Modellflugplatz in Leschede, Bernter Hörstel



Grundlage der Übersichtspläne: Verkleinerung Deutsche Grundkarte M 1 : 5.000; vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers Katasteramt Meppen.

Mit dieser Bekanntmachung nach § 6 Abs. 5 BauGB wird die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Die genehmigte 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht kann gem. § 6 Abs. 5 BauGB während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung, Markt 18, Bauamt, Zimmer 44, von jedermann eingesehen werden. Jedermann kann über den Inhalt der Flächennutzungsplanänderung auch Auskunft verlangen.

Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird aufmerksam gemacht. Hiernach wird eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Emsbüren geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Emsbüren geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

Emsbüren, 18.08.2003

GEMEINDE EMSBÜREN
Der Bürgermeister

442 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Gersten für das Haushaltsjahr 2003 vom 24.04.2003

1. Haushaltssatzung

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Gersten in der Sitzung am 24.04.2003 folgende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2003 beschlossen.