

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreises Emsland
Gemarkung: Groß Berben
Maßstab: 1 : 1.000
Flur: 12
Maßstab: 1 : 1.000

Vervielfältigen Sie für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gemäß § 17 Abs. 1 Nr. 1 des Urheberrechtsgesetzes (UrhG) vom 9. Sept. 1965 (Bsp. Nr. 17) oder § 17 Abs. 2 Nr. 1 des Urheberrechtsgesetzes (UrhG) vom 9. Sept. 1965 (Bsp. Nr. 17) ist zulässig, wenn Sie die Urheberschaft nicht geltend machen und die Verbreitung nicht bezwecken. Eine Vervielfältigung für andere Zwecke ist ausdrücklich untersagt.

Maßstab: 1 : 1.000
Mappen, den 15.08.96

Christian Schreiber
Meyerstr. 10, 49104 Emsdetten, Tel. 05423 911-11

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Soziale Höhe
2. Zuflächige Grundfläche
3. Zufahrten
4. Abhängen
5. Begründung der Baugrundstücke
6. Abstände
7. Sonstige Festsetzungen

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
4. Verkehrsflächen - öffentlich
5. Grünflächen - öffentlich
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
7. Sonstige Planzeichen

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Groß Berben hat in seiner Sitzung am 02.11.1996 die Ausweisung des Baugebietes gemäß § 12 BauGB an 05.03.1996 einstimmig beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Groß Berben hat in seiner Sitzung am 02.11.1996 den Bebauungsplan Nr. 5 gemäß § 12 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.04.1996 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Groß Berben ist gemäß § 12 BauGB an 05.03.1996 im Ansatze des der Bekanntmachung am 05.03.1996 gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.

Inkraft tritt dieser Bebauungsplan in Kraft am 02.11.1996. Er ist eine Fortentwicklung des Bebauungsplans Nr. 5 gemäß § 12 BauGB. Die in dem Bebauungsplan Nr. 5 enthaltenen Festsetzungen sind weiterhin gültig.

Inkraft tritt dieser Bebauungsplan in Kraft am 02.11.1996. Er ist eine Fortentwicklung des Bebauungsplans Nr. 5 gemäß § 12 BauGB. Die in dem Bebauungsplan Nr. 5 enthaltenen Festsetzungen sind weiterhin gültig.

Gestalterische Festsetzungen

1. Dachneigungen
2. Nebenlagen
3. Einfriedung

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Kreisverordnungen des Landkreises Emsland (KVO) und der §§ 56, 57 und 88 der Kreisverordnungen des Landkreises Emsland (KVO) hat der Rat der Gemeinde Groß Berben den Bebauungsplan Nr. 5 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.04.1996 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hinweise

1. Auf Grund des Baugesetzbuchs (BauGB) sind die in diesem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen verbindlich. Die in diesem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen sind verbindlich. Die in diesem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen sind verbindlich.

Übersichtsplan

M 1:5.000

Bebauungsplan Nr. 5
"Unter den Sandufern II"
der Gemeinde Groß Berben
Landkreis Emsland
URSCHRIFT M 1 : 1.000

Planung: ...
Landkreis Emsland
49151 Sögel

Gemeinde Groß Berßen

Dorfstraße
49777 Groß Berßen

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 5 "Unter den Sandufern II"

nebst örtlichen Bauvorschriften
über die Gestaltung

der Gemeinde Groß Berßen

Landkreis Emsland

U1/23.05.1996
5BE-E1.TXT

Begründung

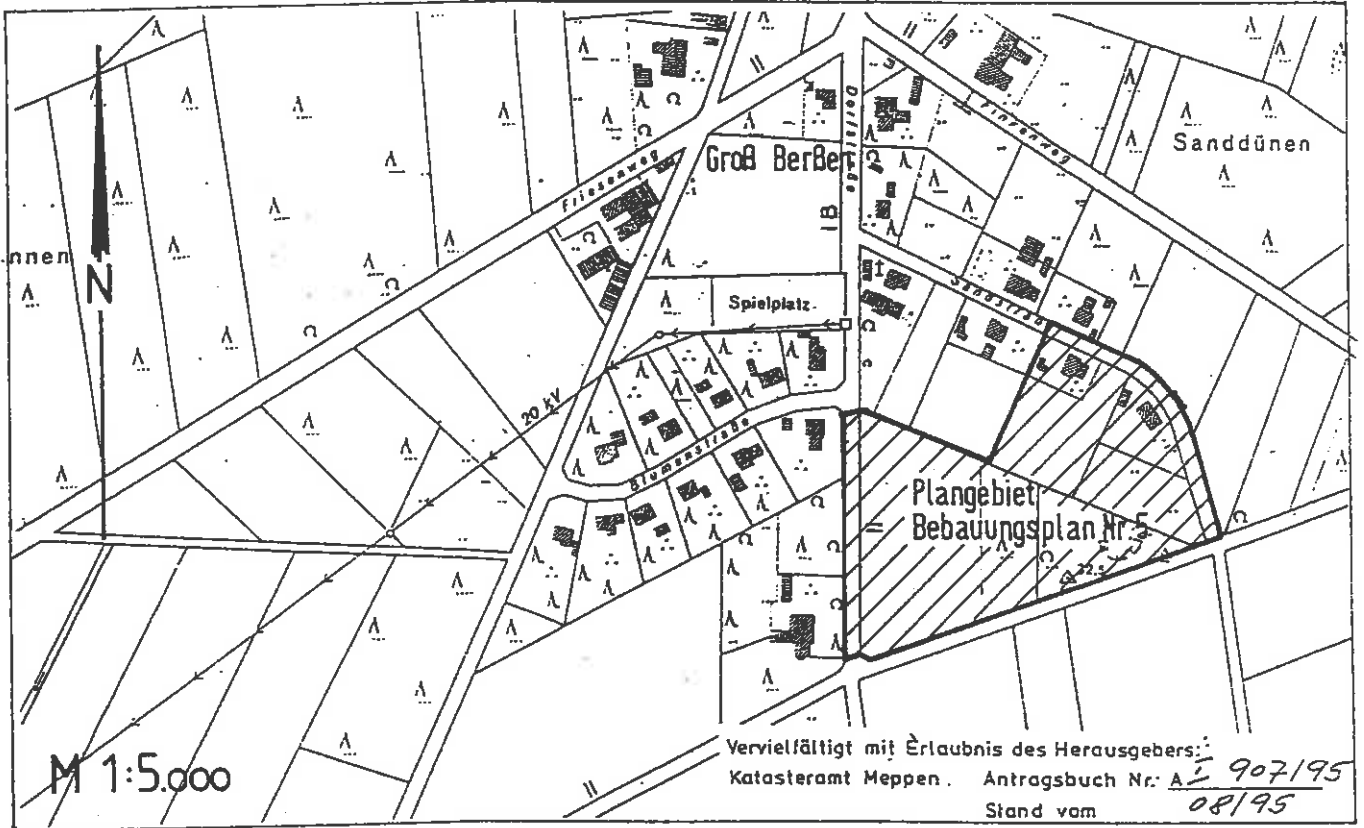
zum Bebauungsplan Nr. 5 "Unter den Sandufern II" der Gemeinde Groß Berßen,
Landkreis Emsland

Inhaltsverzeichnis:

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes
2. Beschreibung des Bestandes und der vorhandenen Nutzung innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
3. Planungserfordernis und -absicht
4. Festsetzungen im Bebauungsplan
5. Planungsrechtliche Festsetzungen
6. Gestalterische Festsetzungen
7. Erschließung und Versorgung des Gebietes
8. Immissionsbelastungen
9. Brandschutz
10. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung sowie Auswirkungen auf Natur und Landschaft
11. Städtebauliche Werte
12. Hinweise
13. Bearbeitung
14. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
15. Beteiligung der Bürger
16. Abwägung
17. Verfahrensvermerke

Übersichtsplan

M 1 : 5.000



1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 "Unter den Sandufern II" befindet sich im Süden der Gemeinde Groß Berßen. Es liegt östlich der Gemeindestraße "Dorfstraße" und südwestlich der "Sandstraße". Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 ergibt sich aus der Festsetzung in der Planzeichnung.

2. Beschreibung des Bestandes und der vorhandenen Nutzung innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

2.1. Größe des Gebietes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 5 "Unter den Sandufern II" umfaßt eine Fläche von 3,1406 ha in der Flur 12 der Gemarkung Groß Berßen.

2.2. Vorhandene Nutzung innerhalb und außerhalb des Gebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden in mehreren Teilabschnitten unterschiedlich genutzt. Im südwestlichen Bereich liegt eine Ackerfläche in Größe von ca. 1,1 ha. Hier schließt östlich eine Restwaldfläche an. Im nordöstlichen Bereich ist entlang der "Sandstraße" eine Bebauung vorhanden. Zwischen den Baugrundstücken im Norden und der Acker- bzw. Waldfläche im Süden des Plangebietes befinden sich Grünlandflächen. Entlang der Dorfstraße ist ein Gehölzstreifen vorhanden.

Angrenzend schließen im östlichen und südlichen Bereich des Plangebietes landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nördlich und westlich befinden sich weitere Flächen, die baulich genutzt werden.

2.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet wurde das Verfahren zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel mit der Darstellung als Wohnbaufläche abgeschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung ist am 20.06.1995 von der Bezirksregierung Weser-Ems, Oldenburg, genehmigt worden (A.Z.: 204.9-21101-54047).

Als nachrichtliche Übernahme wird auf die Kennzeichnung des Gebietes zur Sicherung großräumiger Wasservorkommen hingewiesen.

2.4 Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogrammes

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 1990 werden die Flächen des Plangebietes als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft ausgewiesen. Des weiteren befindet sich der Planungsraum innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Der Planbereich liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.

2.5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 stehen für eine Realisierung der Planung zur Verfügung. Mit Ausnahme der bereits bebauten Fläche im nordöstlichen Teilbereich hat die Gemeinde Groß Berßen alle Grundstücke erworben.

2.6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 5 "Unter den Sandufern II" der Gemeinde Groß Berßen handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 ist in der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als "Wohnbaufläche" dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.

3. Planungserfordernis und -absicht

3.1. Planungserfordernis

In der Gemeinde Groß Berßen wurden die Wohnbedürfnisse bisher überwiegend innerhalb der ursprünglichen Ortslage durch eine Bebauung der Baulücken gedeckt. Darüber hinaus sind südlich der Kreisstraße - K 138 - drei Wohnbaugebiete entstanden. Die Flächen außerhalb der festgesetzten Baugebiete werden planungsrechtlich ausschließlich nach § 35 BauGB beurteilt und sind somit für eine allgemeine Wohnbebauung zur Zeit nicht verfügbar.

Eine in der Gemeinde Groß Berßen in den Jahren von 1984 bis 1992 zu verzeichnende negative Bevölkerungsentwicklung konnte entgegen gewirkt werden, so daß eine Zunahme der Einwohnerzahl ab 1992 eingesetzt hat. Diese positive Tendenz ist ausschließlich aus der nachwachsenden Eigenbevölkerung entstanden.

Soziale und kulturelle Einrichtungen sind in der Gemeinde Groß Berßen nur noch begrenzt, jedoch nach dörflichem Maßstab in einem ausreichenden Spektrum vorhanden. Teilweise werden Defizite durch gemeinschaftliche Einrichtungen mit angrenzenden Gemeinden, insbesondere der Gemeinde Klein Berßen und Hüven, ausgeglichen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird ebenfalls durch den ortsansässigen Handel nur teilweise gedeckt. Hingegen ist in der Gemeinde Groß Berßen ein breites Freizeit- und Sportangebot durch ein aktives Vereinsleben vorhanden.

Das Bedürfnis der nachwachsenden Generation, in der gewohnten Umgebung bzw. im sozialen Umfeld zu bleiben, setzt voraus, daß Wohnbauflächen vorgehalten werden. Da außerdem der Wunsch nach Eigentumbildung, insbesondere der Bau eines Einfamilienhauses, in der hiesigen Region traditionell sehr hoch ist, hat die Nachfrage nach Baugrundstücken auch hierdurch stark zugenommen. Die bisher vorhandenen Wohnbauflächen in der Gemeinde Groß Berßen sind vollständig erschöpft, so daß die Festsetzung weiterer Bauflächen von den Bürgern angeregt und gefordert wird.

Die Gemeinde Groß Berßen sieht hier das Erfordernis, gemäß § 1 BauGB die im Verfahren zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Bauflächen als Wohnbaugebiet in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

Gleichzeitig sollen Auswirkungen auf die angrenzende Nutzung dargelegt und zu erhaltende Landschaftsbestandteile gesichert werden. Darüber hinaus soll die Einbindung der Wohnbaufläche in das Landschaftsbild erreicht werden.

Der Bebauungsplan wird des weiteren die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines Wohngebietes schaffen. Das festgesetzte Wohnbaugebiet dient der Gemeinde Groß Berßen ausschließlich zur Sicherung der Eigenentwicklung.

3.2. Planungsabsicht

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 5 "Unter den Sandufern II" sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine standort- und städtebaulich verträgliche Nutzung der Flächen erzielt werden. Das festgesetzte Wohnbaugebiet soll dem Bevölkerungswachstum und dem damit verbundenen Anspruch der Einwohner auf Baugrundstücke zur Deckung der Wohnbedürfnisse entsprechen. Darüber hinaus soll die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die positive Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Groß Berßen gefördert werden. Mit der Festsetzung des Baugebietes Nr. 5 erhält die Gemeinde Groß Berßen die Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe einer bestehenden Bebauung weitere Wohnbauflächen vorzuhalten, die dem mittelfristigen Bedarf entsprechen.

Der Wohnbauflächenbedarf wurde bisher durch den Verkauf von durchschnittlich 3 - 4 Baugrundstücken pro Jahr an Bauwillige gedeckt. Die festgesetzten Wohnbauflächen sind jedoch zwischenzeitlich vollständig erschöpft, so daß die Ausweisung weiterer Bauflächen von den Bürgern in der Gemeinde Groß Berßen angeregt und gefordert wird.

Aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 könnten ca. 25 zusätzliche Bauplätze entwickelt werden. Mit diesem Bebauungsplan wäre somit bei gleichbleibender Nachfrage der Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Groß Berßen für die nächsten 7 - 8 Jahre gedeckt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 orientieren sich an dem bestehenden Bedarf und tragen zur Erhaltung der vorhandenen Bildungseinrichtungen wie z.B. Grundschule, Kindergarten usw. in der Gemeinde Groß Berßen bei.

Der Standort des Baugebietes ist aufgrund der direkten Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung entlang der Gemeindestraßen "Sandstraße" und "Dorfstraße" städtebaulich wie auch funktional sinnvoll gewählt. Zudem ergeben sich durch die angrenzende Bebauung günstige und wirtschaftliche Erschließungsmöglichkeiten. Gleichzeitig wird in Teilbereichen die Auslastung der vorhandenen Erschließungseinrichtungen verbessert.

Auf Grund des Standortes mit ortsbild- und landschaftsgestalterisch prägender Wirkung sind im Bebauungsplan Nr. 5 örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung aufgenommen worden. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß die Bauweise der Baukörper in ortsüblicher Form erfolgt, so daß eine Anpassung an die vorhandene Bebauung in gestalterischer Hinsicht gewährleistet ist. Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen entspricht der Gestaltung innerhalb des Ortes und soll einer "Abschottung" einzelner Baugrundstücke vorbeugen. Der freie Blick in Vorgärten wird darüber hinaus sichergestellt. Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den vorhandenen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der von der Gemeinde Groß Berßen in Abstimmung mit den Bürgern entworfenen Gestaltungsvorstellungen.

Die textlichen Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen sollen darüber hinaus eine landschaftliche Einbindung des Baugebietes sicherstellen. Die ortsbildende Prägung durch Einzelbäume wird hierdurch weiter fortgeführt.

3.3. Standortwahl

Die Gemeinde Groß Berßen stellt sich als typisches Straßendorf dar. Die Ansiedlung der Gebäude erfolgte hierbei entlang der "Lange Straße" im Norden sowie der "Dorfstraße" im Süden. Die Ortslage ist daher stark in Nord-Süd-Richtung geprägt und wird durch die Kreisstraße - K 138 - zerschnitten. Nördlich der K 138 ist überwiegend eine lockere Bebauung entlang der "Lange Straße" -K 159-, von der Landesstraße -L 54- bis zur K 159, vorhanden. Die Bebauung im südlichen Ortsbereich orientiert sich überweiegend entlang der "Dorfstraße". Eine Verdichtung der Ortslage konnte südlich der K 159 durch die Festsetzung der Baugebiete "Holtkamp" und "Mittendorfsholz" erreicht werden. Eine weitere Fortsetzung dieser Wohnbauflächen ist jedoch auf Grund bestehender Immissionsradien der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht möglich. Die Ackerflächen südlich des Baugebietes "Mittendorfsholz" befinden sich in einem für die landwirtschaftliche Nutzung wertvollen Bereich, welcher vom Bodentyp sowie vom Landschaftsbild als Esch zu beschreiben ist.

Innerhalb des südlichen Ortsteils der Gemeinde Groß Berßen ist darüber hinaus ein weiterer Siedlungsansatz im Bereich der "Dorfstraße"/"Blumenstraße" vorhanden. Das hier festgesetzte Baugebiet "Unter den Sandufern" ist zur Zeit die südlichste Begrenzung der bebauten Ortslage.

Bei der Standortwahl wurden darüber hinaus die Aussagen des Gutachtens des TÜV - Nord, Hamburg, A.z.: 123UP08940, berücksichtigt. Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im südlichen Ortsbereich der Gemeinde Groß Berßen verhindern derzeit eine weitere Wohnbebauung im gesamten Ortskernbereich.

Um ortsnahe Wohnbauflächen in Groß Berßen bereitstellen zu können, werden die Flächen östlich des Baugebietes "Unter den Sandufern", zwischen der Gemeindestraße "Dorfstraße" und "Sandstraße", einer Bebauung zugeführt werden. Der bereits vorhandene Siedlungsansatz im südlichen Ortsbereich der Gemeinde Groß Berßen wird hierbei in östlicher Richtung fortgeführt. Die Festsetzung des Baugebietes im Anschluß an die bereits vorhandene Bebauung entspricht daher einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Flächen befinden sich nach Prüfung durch den TÜV Nord e.V. in einem ausreichenden Abstand zu den landwirtschaftlichen Betrieben. Die unmittelbare Zuordnung des Plangebietes zur bereits vorhandenen Bebauung beinhaltet eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Eine besondere Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Standortes erfolgt unter Punkt 10 der Begründung.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" wurde aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel, hier: 61. Änderung, Sögel entwickelt. Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Die festgesetzte bauliche Nutzung des Bebauungsplans Nr. 5 paßt sich somit an die vorhandene Bebauung an. Ein allgemeines Wohngebiet erzielt hierbei eine ausreichende Entfaltungsvielfalt sowohl bei der Bebauung als auch bei der Nutzung.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Grund- und Geschößflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Unter den Sandufern II" ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ und GFZ entspricht einer angemessenen und vertretbaren Ausnutzung der Grundstücke innerhalb des ländlichen Raumes. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird ebenfalls entsprochen, wobei eine gute Ausnutzbarkeit auch bei kleineren Grundstückszuschnitten gewährleistet wird.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden (sh. 5.2.).

4.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte eingeschossige Bauweise entspricht dem Charakter und der vorgesehenen Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes im hiesigen Raum. Gleichfalls wird hierdurch eine Anpassung an die angrenzende Bebauung vollzogen.

4.3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

4.3.1. Bauweise

Die Bebauung soll im allgemeinen Wohngebiet in offener Bauweise erfolgen. Damit wird die Siedlungsstruktur der bebauten Ortslage kontinuierlich weitergeführt. Es ist im Bebauungsplan Nr. 5 darüber hinaus eine differenzierte Festsetzung der offenen Bauweise durch Einzelhäuser erfolgt. Hierdurch wird der Nutzungsschrankter der vorhandenen Wohngebäude der Ortslage, welcher sich überwiegend durch Einzelhäuser darstellt, bei der Planung berücksichtigt.

4.3.2. Baugrenzen

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen eingefaßt und soweit wie möglich als zusammenhängende Flächen parallel zu den Erschließungsstraßen festgesetzt. Hierdurch wird eine hohe Flexibilität bei der Errichtung der baulichen Anlagen ermöglicht. Die festgesetzten Baugrenzen halten überwiegend einen Abstand von 3,0 m bzw. 5,0 m von den öffentlichen und Straßen sowie den angrenzenden Flächen.

4.4. Verkehrsflächen -öffentlich-

4.4.1. Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so angelegt, daß jedes später vorgesehene Grundstück erreicht werden kann. Im inneren Bereich des Plangebietes sind die Verkehrsflächen (Wohnhof A) als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Mit dem verkehrsberuhigten Ausbau der geplanten Verkehrsflächen beabsichtigt die Gemeinde Groß Berßen ein Optimum an Wohnqualität durch eine stark reduzierte Verkehrsgeschwindigkeit und Verkehrsdichte zu erzielen.

Die Verlängerung der "Sandstraße" und "Dorfstraße" mit der Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die vorgesehenen Ausbaubreiten der Erschließungsstraßen sind ausreichend bemessen, so daß ein Begegnungsverkehr unterschiedlicher Verkehrsteilnehmer möglich ist. Die Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, daß Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Grundstücken gelangen können.

4.4.2. Sichtdreiecke

Zur Verkehrssicherheit sind im Einmündungsbereich "Dorfstraße"/"Wohnhof A" Sichtdreiecke festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen wird auf die Festsetzung weiterer Sichtdreiecke verzichtet. Darüber hinaus kann auf Grund der geplanten Verkehrsführung in den sonstigen Kreuzungs- und Einmündungsbereichen nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden.

4.5. Grünflächen

4.5.1. Kinderspielplatz

Gemäß § 2 des Nieders. Kinderspielplatzgesetzes sind 2 % der zulässigen Geschoßfläche als Kinderspielplatz auszuweisen. Für das festgesetzte Plangebiet ist daher eine Spielplatzfläche von 254 qm erforderlich (vgl. 11.1. - Flächenbilanz -).

Innerhalb des Plangebietes wird auf die Festsetzung eines Spielplatzes verzichtet, da sich unmittelbar westlich der Gemeindestraße "Dorfstraße" eine Spielplatzfläche in Größe von 3.150 qm befindet. Dieser Spielbereich ist vom Plangebiet max. ca. 200 m entfernt und insbesondere auch für Kinder gefahrlos und leicht zu erreichen.

Des weiteren werden bei der hiesigen und ortsüblichen Bauweise und Nutzung der Baugrundstücke ausreichende Bewegungs-, Spiel- sowie Freiflächen für Kinder auf den jeweiligen Grundstücken bestehen bleiben.

4.5.2. Verkehrsgrün

Die unbefestigten Seitenräume der Gemeindestraßen "Dorfstraße" und "Sandstraße" sind als Verkehrsgrün festgesetzt. Die hier vorhandene Vegetation bestehend aus Gräsern und Büschen wird somit erhalten. Darüber hinaus werden ausreichende nicht versiegelte Bereiche innerhalb der Verkehrsflächen sichergestellt, die eine oberirdische Versickerung des auf den befestigten Straßen anfallenden Oberflächenwassers ermöglichen.

Zur Erschließung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke darf diese Verkehrsgrünfläche bis zu einer Breite von 5 m je Baugrundstück unterbrochen werden.

4.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.6.1. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen

Zur Abschirmung und Eingrünung des Gebietes ist entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie im östlichen Teilbereich des Plangebietes zur Durchgrünung der Bauflächen ein Gehölzstreifen festgesetzt. Die Anpflanzungen sind mit einer Breite von 5 bis 10 m bemessen. Hierdurch wird auch eine Teilfläche des Waldes im südlichen Bereich gesichert und bleibt somit erhalten. Die Anpflanzungen werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen durchgeführt.

4.6.2. Anpflanzen von Bäumen

Zur Ergänzung der unter 4.6.1. erfaßten Gehölzstreifen werden zusätzlich Einzelbäume zur Anpflanzung entlang der Verkehrsflächen sowie im mittleren Teilbereich des Plangebietes festgesetzt.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf 0,50 m gemessen zwischen O.K.F.F. Erdgeschoß und O.K. öffentlicher Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes nicht überschreiten. Hierdurch soll der untere Höhenbezugspunkt festgesetzt werden, um eine kontinuierliche Bebauung zu gewährleisten, welche sich von der Höhenlage in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügt.

5.2. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche (GRZ 0,4) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. Der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird somit ausgeschlossen.

Diese im Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzte abweichende Regelung soll sicherstellen, daß die Versiegelung der Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß eingeschränkt wird.

5.3. Zufahrten

Zur Erschließung der unmittelbar entlang der "Dorfstraße" und "Sandstraße" angrenzenden Grundstücke darf das festgesetzte Verkehrsgrün bis zu einer Breite von 5 m je Grundstück unterbrochen werden.

5.4. Höhenlage der Grundstücke

Die Höhenlage der Baugrundstücke darf nicht verändert werden. Die Straßen- und Gebäudehöhen (Sockelbereich) haben sich der vorhandenen natürlichen Höhenlage anzupassen.

5.5. Begrünung der Baugrundstücke

Innerhalb der festgesetzten Bauflächen ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Hierdurch wird eine ausreichende Begrünung und Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild erreicht. Darüber hinaus erfolgt mit der Anpflanzung von Laubgehölzen eine Aufwertung der nicht versiegelten Gartenflächen.

5.6. Straßenbegrünung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Ergänzend zu den bereits festgesetzten Einzelbäumen nach Abschnitt 4.6.2 wird hierdurch eine alleeartige Bepflanzung der Straßen in einem Abstand von ca. 20 mtr. festgesetzt, die eine Durchgrünung des Baugebietes sicher stellt.

6. Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung)

6.1. Dachneigung

Die innerhalb der Ortslage vorhandenen Gebäude haben auf Grund der traditionellen Dachausbildung markante Dachneigungen. Dieses Gestaltungselement soll erhalten bleiben und auch für die Bebauung innerhalb des Baugebietes Nr. 5 festgesetzt werden. Es wird daher eine Dachneigung von 40 - 48° festgesetzt.

6.2. Nebenanlagen und Garagen

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit Flachdach (bis max. 30 qm Grundfläche) oder in der gleichen Dachform und Dachneigung wie die Hauptgebäude zu bauen. Eine gestalterische Einordnung der Garagen und Nebenanlagen in das Gesamtbild wird hierdurch sichergestellt.

6.3. Einfriedung

Die Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecke usw.) der Baugrundstücke darf straßenseitig eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Hierdurch soll der freie Blick in die Vorgärten erhalten bleiben. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen ist eine Höhe bis max. 1,80 m zulässig.

7. Erschließung und Versorgung des Gebietes

7.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Plangebiet wird durch die "Dorfstraße", "Sandstraße" und dem Wohnhof A verkehrsmäßig erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

7.2. Wasserwirtschaftliche Erschließung

7.2.1. Schmutzwasserkanalisation

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 "Unter den Sandufern II" wird an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Die anfallenden Abwässer innerhalb der Gemeinde Groß Berßen werden über eine Druckrohrleitung der Kläranlage Stavern/Berßen zugeführt.

Der Ausbau der Schmutzwasserkanalisation innerhalb des Plangebietes ist kurzfristig vorgesehen, so daß bis zur Fertigstellung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes eine ordnungsgemäße zentrale Abwasserbeseitigung geschaffen wird.

Alle Gebäude unterliegen dem Anschlußzwang. Die Abwasserbeseitigung ist somit sichergestellt. Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation auf den jeweiligen Grundstücken (Abnahme, Einhaltung der Abwassersatzung) wird geachtet.

7.2.2. Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen, sowie der Zu- und Abfahrten von Garagen ist in Anlehnung an § 14 Abs. 4 NBauO oberirdisch zu versickern. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenflächen soll nur teilweise, wo aus bautechnischen Gründen eine Versickerung nicht möglich ist, abgeleitet werden. Für die Ableitung des stark begrenzten Oberflächenwassers ist ein Ausbau der vorhandenen Regenwasserkanalisation im Bereich der "Dorfstraße" und der "Sandstraße" vorgesehen. Der überwiegende Anteil des auf den versiegelten Zufahrts- und Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers wird somit oberirdisch versickern. Hierfür sind beim Ausbau der Straßen ausreichende unbefestigte Seitenräume vorgesehen.

Das als unbelastend geltende Dach- und Terrassenflächenwasser soll innergebietlich auf den jeweiligen Grundstücken ober- bzw. unterirdisch versickern.

Eine Oberflächenwasserversickerung ist auf Grund der vorherrschenden Bodenart innerhalb des Plangebietes möglich.

Es wird auf eine sparsame Versiegelung der Bauflächen hingewirkt. Auf die schadlose Ableitung sowie Versickerung des Oberflächenwassers wird geachtet. Ferner werden die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes eingehalten, wonach z.B. für die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer oder in das Grundwasser eine Erlaubnis gem. § 10 NWG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist.

7.3. Brauch- und Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 "Zuschläge II" wird an das Brauch- und Trinkwasserversorgungsnetz des Trink- und Abwasserverbandes "Bourtanger Moor" mit Sitz in Meppen angeschlossen. In den Gemeindestraßen "Dorfstraße" sowie "Sandstraße" ist ein Versorgungsstrang bereits vorhanden.

Die Löschwasserversorgung wird in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr sowie nach den technischen Regeln - Arbeitsblatt W 405, aufgestellt vom DVGW - erstellt. Zur Deckung des vollen Feuerlöschwasserbedarfs stehen der Samtgemeinde Sögel bzw. der Feuerwehr ausreichende Tanklöschfahrzeuge zur Verfügung.

7.4. Energieversorgung

Das Gebiet wird an das Strom- und Erdgasnetz der Energieversorgung Weser-Ems mit Sitz in Oldenburg angeschlossen. Eine Befeuerung mit Erdgas sollte vorrangig angestrebt werden.

7.5. Telekommunikations

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

7.6. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Die Anwohner der Stichstraßen ohne bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18,00 m beträgt (Wohnhof A), müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Müllfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen. Die notwendigen Abfallbehälterstandplätze sind innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen. Beim Ausbau der Straßen ist hierfür ein geeigneter Standort festzusetzen.

8. Immissionsbelastungen

8.1. Schießplatz Meppen

Aufgrund der Nähe zum Schießplatz der WTD 91 wird nachrichtlich auf folgendes hingewiesen:

"Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rand des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition (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 weitestgehend 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 Einschränkung 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 Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmemissionen sind nicht möglich. Für die in Kenntnis dieses Sachverhalts errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der

Emmissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

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."

8.2. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Es ist davon auszugehen, daß im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 5 "Unter den Sandufern II" Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch eine ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten können.

8.3. Landwirtschaftliche Betriebe

In der bebauten Ortslage der Gemeinde Groß Berßen sind zur Zeit noch landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Der Abstand des geplanten Wohngebietes ist daher auf Grundlage des Gutachtens des "Technischer Überwachungs-Verein Nord e.V.", Hamburg, festgesetzt worden. Die v.g. Unterlagen liegen bei der Gemeinde Groß Berßen zur Einsichtnahme aus und sind auszugsweise dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Auf Grund der gegenwärtigen Situation der angrenzenden Betriebsstätten wird sichergestellt, daß die nach Richtlinie VDI 3471 zu beachtenden Abstände eingehalten werden.

8.4. Altlasten

Zur Beurteilung des Gesamtkomplexes "Altlasten" wurde das Plangebiet selbst wie auch das benachbarte Gebiet bis zu einem Abstand von 500 m untersucht. Auf Grund der historischen Dokumentation und Nachforschung ist davon auszugehen, daß sich innerhalb des genannten Untersuchungsgebietes keine Altablagerungen und Altstandorte bzw. deren Verdachtsflächen befinden.

9. Brandschutz

Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden in Absprache mit den zuständigen Stellen und dem Brandmeister erstellt. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, daß Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. Beim Einbiegen von öffentlichen Verkehrsflächen und bei kurvenartigem Verlauf der Zufahrten werden bestimmte Radien mit entsprechenden Breiten der Zufahrten eingehalten (§ 6 und § 20 NBauO sowie § 2 und § 3 DVNBauO).

Für das geplante Wohngebiet wird die Löschwasserversorgung so erstellt, daß ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/sec vorhanden ist. Der Abstand der einzelnen Hydranten wird von den Gebäuden 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen werden mit dem zuständigen Gemeindebrandmeister und der Abteilung vorbeugender Brandschutz beim Landkreis Emsland festgelegt.

10. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung sowie Auswirkungen auf Natur und Landschaft

10.1. Planerische und sonstige Vorgaben

10.1.1 Waldfunktionskarte

In der Waldfunktionskarte werden keine Aussagen über den Planungsraum getroffen. Die nordöstlich sowie nordwestlich liegenden Waldflächen sind als Klimaschutzwald ausgewiesen.

10.1.2 Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche

Nach Aussage der "Karte über die naturschutzrechtlich geschützten Bereiche in Niedersachsen" liegt kein naturschutzrechtlich geschützter wie auch wertvoller Bereich innerhalb des Planungsraumes oder seiner näheren Umgebung vor.

10.1.3 Naturraum

Das Plangebiet liegt innerhalb des Südhümlings (592.2) und zählt zur Sögel-Linderner Geest (595.20).

10.1.4 Böden

Innerhalb des Plangebietes liegen erosionsgefährdete, trockene bis sehr trockene, nährstoffarme, meist steinige Sandböden vor.

Als Bodentyp wurde auf Grund einer Erdbohrung ein Podsol ermittelt, wobei teilweise eine Entwicklung zum Pseudogley stattgefunden hat (vgl. Anlage 1). Eine kulturhistorische Bedeutung des Bodens liegt nicht vor.

10.1.5 Potentiell natürliche Vegetation

Der Stieleichen-Birkenwald der geringen Quarzsandböden ist als potentiell natürliche Vegetation des Plangebietes anzusprechen.

10.1.6 Landschaftsbild

Landschaftlich liegt die Gemeinde Groß Berßen auf einem Geestrücken zwischen den Niederungsbereichen der Nord- und Mittelradde.

Die bebaute Ortslage stellt sich als ein Straßendorf in Nord-Süd-Ausrichtung dar. Das Plangebiet schließt sich dem südlichen Ende der bebauten Ortslage an und grenzt östlich an ein bestehendes Wohngebiet. Das Plangebiet wird von vorhandenen Häusern mit angrenzenden, kleinen Weiden gekennzeichnet. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine kleine Restwaldfläche vorhanden, die für das Landschaftsbild von Bedeutung ist.

10.2 Bestandsaufnahme

9.2.1 Beschreibung des Plangebietes im heutigen Zustand (vgl. Anlage 2)

Das Plangebiet hat eine Größe von 3,1406 ha und wird in mehreren Teilflächen unterschiedlich genutzt.

Zwischen der im westlichen Bereich vorhandenen Ackerfläche und der angrenzenden "Dorfstraße" ist ein Gehölzstreifen vorhanden. Östlich schließt an die Ackerfläche eine Restwaldfläche. Eine Vegetationsbeschreibung des Gehölzstreifens und der Restwaldfläche ist in der Anlage 3 aufgeführt.

Innerhalb des Plangebietes südlich der "Sandstraße" liegen zwei bebaute Grundstücke. Neben den Gärten sind ebenfalls einige Gehölzanpflanzungen vorhanden, die vorwiegend aus Eichen, Birken und Fichten sowie aus Obstbäumen bestehen.

Südlich der Wohnbaugrundstücke liegen kleinflächige Weiden. Eine Vegetationsaufnahme der Grasnarbe ist unter Anlage 4 aufgelistet.

10.2.2 Beschreibung der angrenzenden Flächen

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Schotterweg. Hier schließen südlich Ackerflächen an. Ein bebautes Grundstück, das von Gehölzen eingerahmt wird und das Baugebiet "Unter den Sandufern" liegen westlich des Plangebietes. Nördlich des Plangebietes sind weitere bebaute Grundstücke mit kleinflächiger Nutzung vorhanden. Die Flächen östlich der "Sandstraße" werden landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

10.3 Bestandsbewertung

10.3.1 Bestandsbeschreibung

Die Bestandsaufnahme ergab für das Plangebiet mehrere Biotoptypen, die nachfolgend mit ihrer Größe erfaßt und beurteilt werden. Neben einer textlichen Beurteilung werden den unterschiedlichen Biotoptypen entsprechend dem Osnabrücker Bewertungsmodell Wertfaktoren zugeordnet.

10.3.2 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Der südwestliche Teilbereich des Plangebietes wird als Ackerfläche (1,1 ha) landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die Bearbeitung der Fläche mit schweren Maschinen und Geräten führt zu einer Verdichtung des Bodens und immer wiederkehrenden Bearbeitungsschritte zu einer Einschränkung des Bodenlebens. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ergibt eine Beeinträchtigung der Flora und Fauna, wobei die Anbaufrucht gefördert und natürliche Elemente verdrängt werden. Hierdurch entstehen letztendlich Monokulturen. Die Ackerfläche steht im direkten Kontakt zur angrenzenden Bebauung. Wechselwirkungen mit Gehölzelementen in der Nachbarschaft sind hier vorhanden. Da die intensiv genutzten Flächen darüberhinaus keine Eschflächen darstellen, wird eine Bewertung im unteren Bereich vorgenommen:

Ackerfläche 1,100 ha x 0,9 WF = 0,99 WE

Das Grünland (ca. 0,755 ha) wird in mehreren Teilflächen kleinparzelliert genutzt. Da die Bestandsaufnahme keine Unterschiede in der Nutzungsintensität erkennen ließ, werden sie gemeinsam beurteilt und bewertet. Die Grünlandnutzung bildet für den Naturhaushalt ein etwas stärkeres Potential. Die Weideflächen stehen im direkten Kontakt zur Bebauung und unterliegen somit vielfältigen anthropogenen Einflüssen. Wegen ihrer Kleinflächigkeit und intensiven Nutzung wird diese Fläche jedoch nur im mittleren Bereich angesetzt.

Grünlandfläche 0,755 ha x 1,3 WF = 0,98 WE

Die vorhandene Restwaldfläche in Größe von 0,400 ha stellt für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einen wertvollen Biotoptyp dar. Sie bietet der Fauna Rückzugsmöglichkeiten. Teilweise besteht der Wald aus potentiell natürlichen Arten.

Die unmittelbare Nähe zur vorhandenen Bebauung wirkt sich derartig aus, daß der Wald als Abenteuerspielplatz genutzt wird. Mit den angrenzenden Freiflächen finden hier Wechselwirkungen statt. Insbesondere der Waldrand mit seiner Saumschicht, die hier relativ trockenliebende Pflanzenarten aufweist, hat eine große Wertigkeit für den Naturhaushalt. Der gemittelte Wertfaktor setzt sich aus dem weniger wertvollen Nadelwald, dem wertvollen Laubwald und den sehr wertvollen Waldrändern zusammen.

Restwaldfläche 0,400 ha x 2,0 WF = 0,80 WE

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Wohnbaugrundstücke sind mit Gebäuden bebaut. Neben den gärtnerisch genutzten Freiflächen sind versiegelte Zufahrten und Parkplätze vorhanden. Für die Bewertung liegen mehrere Biotoptypen vor. Die Flächen werden daher mit einem gemittelten Wertfaktor beurteilt.

vor. Bebauung 0,360 ha x 0,7 WF = 0,25 WE

Der Gehölzstreifen östlich der Dorfstraße wird durch die Bauvorhaben erheblich beeinträchtigt. Er bietet der Flora und Fauna einen Lebensraum und ist für die Biotopvernetzung von Bedeutung. Mit der angrenzenden Ackerfläche finden hier Wechselwirkungen statt. Der Gehölzbestand wird jedoch durch die landwirtschaftliche Nutzung der Ackerfläche stark negativ beeinflusst.

Gehölzstreifen 0,052 ha x 2,0 WF = 0,10 WE

Die vorhandenen Gemeindestraßen "Dorfstraße" und "Sandstraße" sind in den festgesetzten Teilabschnitten noch unbefestigt. Sie werden jedoch von Fahrzeugen befahren. Bei der Belegung des Wertfaktors wird der Wegeseitenstreifen zusammen mit der eigentlichen Fahrspur als Einheit berücksichtigt.

unbef. Wege 0,455 ha x 1,0 WF = 0,46 WE

Zusammenfassend liegt innerhalb des Plangebietes ein Eingriffsflächenwert (Ist-Zustand) von 3,58 WE vor.

10.4. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Mit der Festsetzung der Wohnbauflächen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft zwangsläufig vorgegeben. Durch die künftige Bebauung sowie Versiegelung von Flächen geht offene Vegetationsfläche verloren. Hierdurch erfolgt eine Absenkung der Grundwasserneubildungsrate sowie eine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes.

Darüberhinaus werden Beeinträchtigungen des Ökosystems durch menschliche Einwirkungen hervorgerufen.

10.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

10.5.1 Beschreibung der Maßnahmen

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sind Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen vorgesehen.

Die Flächenversiegelung wird auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf nicht überschritten werden. Der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist ausgeschlossen, so daß eine 50%-ige Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zulässig ist. Die verbleibenden Restflächen werden somit ausschließlich als Garten- und Grünflächen genutzt. Diese Flächen bieten auf Grund der weniger intensiven Nutzung insbesondere gegenüber Ackerflächen dem Artenspektrum von Flora und Fauna einen wesentlich besseren Lebensraum.

Das anfallende Regenwasser der Dach- und Terrassenflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken überwiegend zu versickern und trägt so zur Minderung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt bei. Auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse ist eine ober- bzw. unterirdische Versickerung im Plangebiet möglich.

Die Gemeinde Groß Berßen wird, da sie die Grundstücke bereits erworben hat, im Rahmen der sonstigen rechtlichen Möglichkeiten (Kaufverträge usw.) eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der Dach- und Terrassenflächen festsetzen.

Der überwiegende Anteil des auf den versiegelten Zufahrts- und Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers wird oberirdisch in den unbefestigten Seitenräumen versickern.

Als weitere Maßnahme zur Kompensation des Eingriffs wird eine Eingrünung der dargestellten Wohnbaufläche erfolgen. Die Anpflanzungen werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen der PNV durchgeführt und werden bis zu 10 m breit im Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch wird auch die Einbindung der geplanten Wohnbaufläche in das Landschaftsbild gewährleistet. Der vorhandene Gehölzstreifen entlang der Dorfstraße soll weitestgehend erhalten bleiben.

Innerhalb der Erschließungsflächen ist eine alleearartige Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen festgesetzt. Die späteren Gartenflächen der Baugrundstücke werden durch die Anpflanzung von Laubgehölzen zusätzlich aufgewertet.

10.5.2 Bewertung der Maßnahmen

Die Lücke zwischen dem Gehölzstreifen entlang der Dorfstraße und dem verbleibenden Waldstreifen an der südlichen Grenze wird mit einer 10 m breiten Anpflanzung (ca. 0,201 ha) geschlossen. Der Gehölzstreifen unterteilt sich hierbei in einer Saum-, Strauch- und Baumschicht. Zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Durchgrünung des Plangebietes werden auch im Inneren der Fläche Gehölzstreifen (ca. 0,108 ha) festgesetzt. Es werden ausschließlich Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation verwendet. Für die Lebensraumvielfalt und für das Landschaftsbild bedeuten diese Gehölzstreifen eine Aufwertung. Zudem wird die südlich liegende freie Fläche aufgewertet und es erfolgt eine Vernetzung mit bestehenden Beständen.

Gehölzstreifen

- 10 m breit	0,201 ha x 1,6 WF	=	0,32 WE
- 5 m breit	0,108 ha x 1,5 WF	=	0,16 WE

Innerhalb der Nettobaulandfläche (2,1160 ha) verbleibt eine unversiegelte Fläche von 60 % (1,2696 ha). Die nicht überbaubaren Flächen werden durch Anpflanzungen von Bäumen und Hecken aufgewertet und tragen mit einem mittleren Wertfaktor der Acker- und Weideflächen zur Kompensation bei.

Gartenflächen 1,270 ha x 1,0 WF = 1,27 WE

Die inneren Verkehrsflächen (Wohnhof A) in Größe von 0,3643 ha werden überwiegend verkehrsberuhigt ausgebaut. Konkrete Ausbaupläne liegen zur Zeit noch nicht vor. Nach der ortsüblichen Ausbauart in Betonsteinpflaster wird für die Eingriffsbilanzierung ein Versiegelungsgrad von 70 % angenommen. Die unversiegelten 30 % Flächenanteile (0,109 ha) werden durch Anpflanzungen von hochstämmigen Laubgehölzen aufgewertet. Darüberhinaus erfolgt hier eine oberirdische Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der Straßen- und Zufahrtsflächen, die bei der Einstufung des Wertfaktors berücksichtigt wird.

unbef. Straßenfläche 0,109 ha x 0,9 WF = 0,10 WE

Zur Begrünung der "Dorfstraße" und der "Sandstraße" ist bereits im Bebauungsplan Verkehrsgrün festgesetzt und trägt wie die vorbeschriebene Maßnahme zur Kompensation bei. Abzüglich des bestehenden Gehölzstreifens, welcher gesondert bewertet wird, ist diese Fläche ca. 0,257 ha groß.

Verkehrsgrün 0,257 ha x 0,9 WF = 0,21 WE

Der vorhandene Gehölzstreifen (ca. 0,052 ha) östlich der Dorfstraße, innerhalb des Verkehrsgrüns liegend, soll überwiegend erhalten bleiben. Durch erforderliche Grundstückszufahrten wird der Bestand, bewertet mit 2,0 WF, in seiner Wertigkeit auf 1,5 WF gemindert.

vorh. Gehölzstreifen 0,052 ha x 1,5 WF = 0,08 WE

Die Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen" im Bebauungsplan sowie die vorgesehene Versickerung des Oberflächenwassers werden auf Grund ihres Umfangs und ihrer Wertigkeit nur als Vermeidungsmaßnahme gewertet, da sie lediglich eine gestalterische, jedoch keine bedeutende ökologische Funktion übernehmen.

Nach Addition der v. g. Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein Wert von 2,14 WE.

9.5.3 Bilanzierung der Eingriffe und Maßnahmen

Eingriffsflächenwert	3,58 WE
Kompensationsmaßnahmen	2,14 WE
Kompensationsdefizit	1,44 WE

10.6. Ersatzmaßnahmen

10.6.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Die Ersatzfläche A liegt etwa 300 m westlich des geplanten Baugebietes Nr. 5 der Gemeinde Groß Berßen. Die Ersatzfläche B befindet sich ca. 250 m nördlich der Mittelradde und 600 m südwestlich der Kreisstraße - K 159 -. Beide Flächen gehören zum Gemeindegebiet Groß Berßen.

Die genaue Lage der Flächen ist aus Anlage 5 ersichtlich.

10.6.2. Größe und vorhandene Nutzung des Gebietes

10.6.2.1. Größe des Gebietes

Die Ersatzfläche A umfaßt eine Größe von 1,02 ha und die Ersatzfläche B von 1,31 ha.

10.6.2.2. Vorhandene Nutzung der Flächen

Die Ersatzfläche A wird ackerbaulich genutzt. Eine Baumgruppe aus Sandbirken und Stieleichen ist in der westlichen Spitze vorhanden. Entlang der südlichen und nordwestlichen Grenze verläuft ein unbefestigter Feldweg. Eine Vegetationsaufnahme des Ackerrandstreifens ist in Anlage 6 aufgeführt. Nordöstlich der Ersatzfläche A liegt ein Kiefernwald. Ein ausgehobener Fischteich liegt südwestlich der Fläche. Das nähere Umfeld wird durch Ackerflächen und Nadelwälder bestimmt.

Die Ersatzfläche B wird insgesamt als Weide genutzt. Eine Bestandsaufnahme der Grünlandnarbe ist unter Anlage 7 beigefügt. Zwischen dem nördlichen angrenzenden Wirtschaftsweg und der Ersatzfläche B ist ein Gehölzstreifen aus Sträuchern vorhanden. Östlich sowie südlich schließt Mischwald an. Neben natürlich aufgewachsenen Laubbäumen sind hier einige Nadelgehölze eingebracht worden. Westlich befindet sich eine Fläche die landwirtschaftlich als Acker genutzt wird.

Eine Bestandsaufnahme beider Ersatzflächen ist im Rahmen der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt worden. Diese Bestandsaufnahme ist Grundlage für die festgesetzten Ersatzmaßnahmen und wird auszugsweise in der Anlage wiedergegeben.

10.6.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Flächen der Ersatzmaßnahmen sind in der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme wird auf die Kennzeichnung der Gebiete zur Sicherung großräumiger Wasservorkommen hingewiesen.

10.6.4. Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogramms

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 1990 weist die Ersatzfläche A als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft aus. Die Ersatzfläche B befindet sich in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft.

Beide Flächen liegen in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.

10.6.5. Beschreibung der Ersatzmaßnahmen

Die Gemeinde Groß Berßen hat mit der Festsetzung eines Wohngebietes südlich der bebauten Ortslage (Baugebiet Nr. 5) bisher anders genutzte Flächen in Anspruch genommen. Hierfür sind trotz der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Baugebiet Nr. 5 selbst vorgenommen werden, Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Die Ersatzfläche A wird der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Auf der Fläche sollen potentiell natürliche Laubgehölze gepflanzt werden. Entlang der Feldwege wird eine 2 m breite Saumschicht verbleiben. Die dann vorgesehene Strauchschicht wird ca. 6 m breit angelegt.

Die Ersatzfläche B wird künftig extensiv als Grünland genutzt. Die Nutzung soll extensiv durchgeführt werden, wobei kein Grünlandumbruch stattfinden soll. Die Verwendung von Dünger und Pestiziden wird eingestellt. Die Beweidung wird eine Beweidungsstärke von 1,5 Großvieheinheiten pro ha nicht überschreiten. Um einer Verbuschung der Fläche vorzubeugen, kommt desweiteren eine zweimal im Jahr durchzuführende Mähnutzung in Betracht. Die künftigen Flächen bieten auf Grund der vorgenannten Maßnahmen Lebensräume für heimische Flora und Fauna. Um die Lebensraumvielfalt zu erhöhen, sollen zwei Blänken von etwa 1.000 qm an den tiefsten Stellen des Geländerelevs ausgehoben werden. In den Senken wird sich zeitweise Wasser ansammeln, so daß sich Pflanzen ansiedeln, die heute im Grünland nicht mehr vorhanden sind.

Beide Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Groß Berßen, wodurch die Durchführung der Ersatzmaßnahmen gesichert ist. Aufgrund des gewählten Standortes erhalten nicht nur die Ersatzflächen selbst, sondern auch das nähere Umfeld einen höheren Wert für den Naturhaushalt.

10.6.6. Bilanzierung der Ersatzmaßnahmen

Die Gemeinde Groß Berßen hat die Eingriffsregelung gemäß dem Osnabrücker Bewertungsmodell vorgenommen.

Die Ersatzfläche A wird in ihrem derzeitigen Wert für den Naturhaushalt mit 1,1 WF beurteilt. Mit der Anlegung eines Waldes erfolgt eine Aufwertung der Ersatzfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Das Regionale Raumordnungsprogramm weist die Fläche als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft aus. Die Anpflanzung entspricht somit dem RROP. Der künftige Laubwald bedeutet eine Oase in der von Nadelwäldern bestimmten Landschaft. Mit der Bepflanzung der Ersatzfläche A werden Beeinträchtigungen der bisherigen Nutzung durch Düngung und Pestizidaufbringung untersagt. Die Anpflanzung an diesem Standort beinhaltet eine Vergrößerung des bestehenden Waldgebietes und bindet den südöstlich vorhandenen Lärchenwald an. Nach Durchführung der Maßnahme wird der künftige Zustand mit 1,9 WF beurteilt. Es erfolgt somit eine Aufwertung um 0,8 WF.

Ersatzfläche A 1,02 ha x 0,8 WF = 0,82 WE

Die Ersatzfläche B wird zur Zeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Ist-Zustand der Fläche wird mit 1,4 WF beurteilt. Nach Durchführung der geplanten Ersatzmaßnahme wird die Ersatzfläche B mit 2,2 WF bewertet. Damit ergibt sich für die Ersatzfläche B eine Aufwertung von 0,8 WF.

Ersatzfläche B 1,31 ha x 0,8 WF = 1,05 WE

Der Kompensationswert beider Ersatzflächen beträgt insgesamt 1,87 WE.

10.7. Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Plangebiet Maßnahmen vorbereitet, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) erfüllen. Der Verursacher eines Eingriffs ist daher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes beinhalten keine für den Naturschutz wertvollen Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind.

Nach Abwägung aller Belange wird die Festsetzung der Wohnbaufläche als zulässig eingestuft, da die Wohnraumbeschaffung mit der dazugehörigen Erschließung und Versorgung der Bevölkerung ein bedeutsamer öffentlicher Belang darstellt. Darüberhinaus stehen der Gemeinde Groß Berßen keine anderen Flächen mit einer geringeren Eingriffsintensivität zur Verfügung, welche unter dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Wohnbaugebiet festgesetzt werden könnten.

Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt auf dem Plangebiet (Baugebiet Nr. 5) ein Kompensationsdefizit von 1,41 WE. Durch die Aufwertung der Ersatzflächen wird ein Kompensationswert von 1,87 WE erzielt. Der Kompensationsüberschuß in Höhe von 0,46 WE wird für künftige Planungen vorgehalten.

Nach dem Landeswaldgesetz ist eine Ersatzaufforstung in der Größenordnung der überplanten Waldfläche zu leisten. Für die Festsetzung des Baugebietes Nr. 5 werden einschließlich des verbleibenden Waldstreifens insgesamt 0,40 ha Wald beansprucht. Mit der Ersatzfläche A als Aufforstungsfläche in Größe von 1,02 ha wird dem Landeswaldgesetz entsprochen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden hierbei zeitgleich mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 5 von der Gemeinde Groß Berßen durchgeführt. Da die Gemeinde Groß Berßen diese Flächen bereits erworben hat, ist die Absicherung der Maßnahmen vollzogen.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht die Gemeinde Groß Berßen davon aus, daß der durch den Bebauungsplan Nr. 5 "Unter den Sandufeln II" verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen ist und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 Abs. 5 Ziffer 7 Baugesetzbuch entsprochen wird.

10.8. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung

Die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Ortslage wird als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Insofern wird sich eine Belastung der Umwelt, insbesondere der angrenzenden Bebauung, aus der festgesetzten Nutzung nicht ergeben. Negative Einflüsse auf die angrenzenden Flächen des Außenbereiches werden nur sehr gering auftreten. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bereits unter Punkt 10.1. - 10.7. dargelegt.

11. Städtebauliche Werte

11.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobaulandfläche 3,1406 ha = 100 %

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche 0,2161 ha = 6,9 %
 - verkehrsberuhigter Ausbau 0,3643 ha = 11,6 %
 - Verkehrsgrün 0,3088 ha = 4,3 %

Fläche zum Anpflanzen von
 Bäumen und Sträuchern 0,3088 ha = 9,8 %

Nettobauland 2,1160 ha = 67,4 %

max. Grundfläche WA GRZ (0,4) x 21.160 qm = 8.464 qm

max. Geschoßfläche WA GFZ (0,6) x 21.160 qm = 12.696 qm

erforderlicher Kinderspielplatz
 (2 % der max. Geschoßfläche) 254 qm

11.2. Kosten der Erschließung

Nach überschlägiger Berechnung betragen die Kosten der Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Wohnbaufläche, soweit sie noch hergestellt werden müssen:

- a) für die Anlage der Straßen einschl.
 Straßenbeleuchtung
 ca. 5.804 qm x 85,-- DM 493.340,-- DM
 davon zu Lasten der Gemeinde 10 % 49.334,00 DM
- b) Schmutzwasserkanalisation
 ca. 415 lfdm x 190,-- DM (78.850,-- DM)
 Haushalt der Samtgemeinde Sögel
- c) Oberflächenentwässerung
 ca. 400 lfdm x 235,-- DM 94.000,-- DM
 davon zu Lasten der Gemeinde 10 % 9.400,-- DM
- d) Anpflanzungen
 ca. 3.088 qm x 15,-- DM/qm 46.320,-- DM
 davon zu Lasten der Gemeinde 10 % 4.632,-- DM

Der Gemeinde Groß Berßen voraussichtlich
 entstehende Gesamtkosten ca. 63.366,-- DM
 =====

Kosten der übrigen Versorgungsanlagen (Wasser, Strom, Gas usw.) fallen zu Lasten der Versorgungsträger.

12. Hinweise

12.1. Meldepflicht bei archäologischen Funden

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig sind (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1987).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Zutagetretende archäologische Funde und die Fundstellen sind ggf. bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes)

12.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Bereich des festgesetzten Wohnbaugebietes ist aus der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Planbereich sind auf der Grundlage des v.g. Beitrages getroffen worden.

13. Bearbeitung

Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Unter den Sandufern II" der Gemeinde Groß Berßen wurden ausgearbeitet von der

Samtgemeinde Sögel

Der Samtgemeindedirektor

Clemens-August-Straße 39

49751 Sögel

14. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden frühzeitig gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgt durch Zusendung des Planentwurfes und der dazugehörigen Begründung nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB setzte die Gemeinde Groß Berßen den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

15. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 (1) BauGB hat die Gemeinde Stavern 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.

Die Gemeinde Groß Berßen legte den Entwurf des Bebauungsplanes mit Entwurfsbegründung nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

16. Abwägung

Landkreis Emsland

Stellungnahme vom 10.05.1996

Die Hinweise aus wasserwirtschaftlicher Sicht bezüglich der Versickerung des Oberflächenwassers sind zur Kenntnis genommen und werden bei der Ausführung beachtet.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden, wie im o.g. Schreiben aufgeführt, berücksichtigt.

Staatliches Amt für Wasser und Abfall

Stellungnahme vom 09.05.1996

Die im Schreiben vom 09.05.1996 dargelegten Hinweise zur Versickerung des Oberflächen- und Niederschlagswassers sind zur Kenntnis genommen und werden bei der Durchführung der Planung beachtet.

Auf Grund bestehender gesetzlicher Regelungen zur Versickerung des auf den privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist eine textliche sowie zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 5 nicht erfolgt. Die Gemeinde Groß Berßen wird im Rahmen des Baulandverkaufes an die Bewerber ihre rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen, eine oberirdische Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der Dach- und Terrassenflächen soweit wie möglich anstreben.

Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Forstamt Meppen

Stellungnahme vom 12.04.1996

Die im Schreiben vom 12.04.1996 dargelegten Anregungen über eine forstliche Standortkartierung sind zur Kenntnis genommen und werden mit den zuständigen Stellen (Untere Naturschutzbehörde, Forstamt usw.) vor Durchführung der Ersatzmaßnahmen erörtert.

17. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 in der Zeit vom 16.04.1996 bis einschließlich 17.05.1996 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung Groß Berßen sowie bei der Samtgemeindeverwaltung in Sögel ausgelegen.

Groß Berßen, den 17.05.1996


-Gemeindedirektor-

Diese Begründung nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung war zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 5 Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 23.05.1996.

Groß Berßen, den 23.05.1996

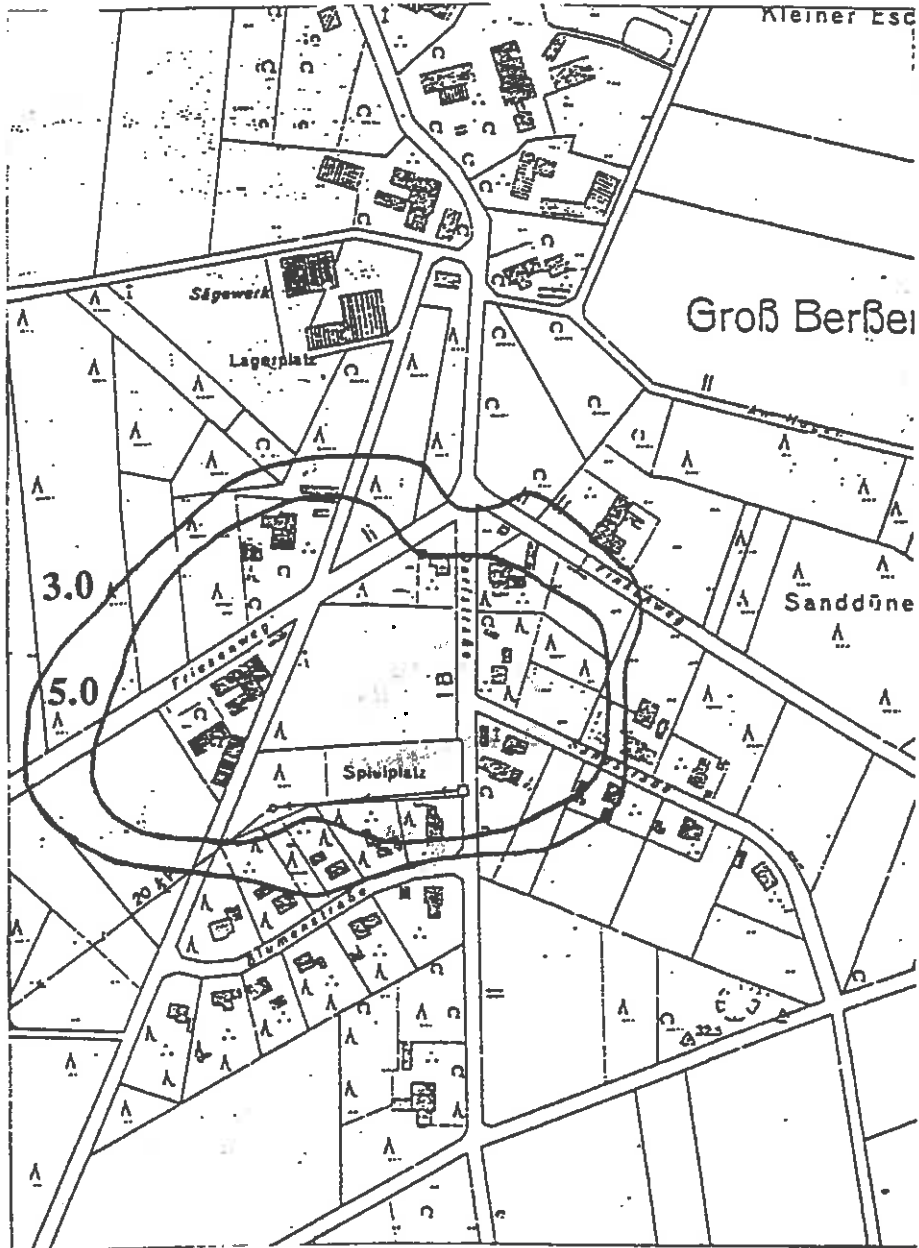
- Bürgermeister i.V. -




- Gemeindedirektor -

Anlage 1

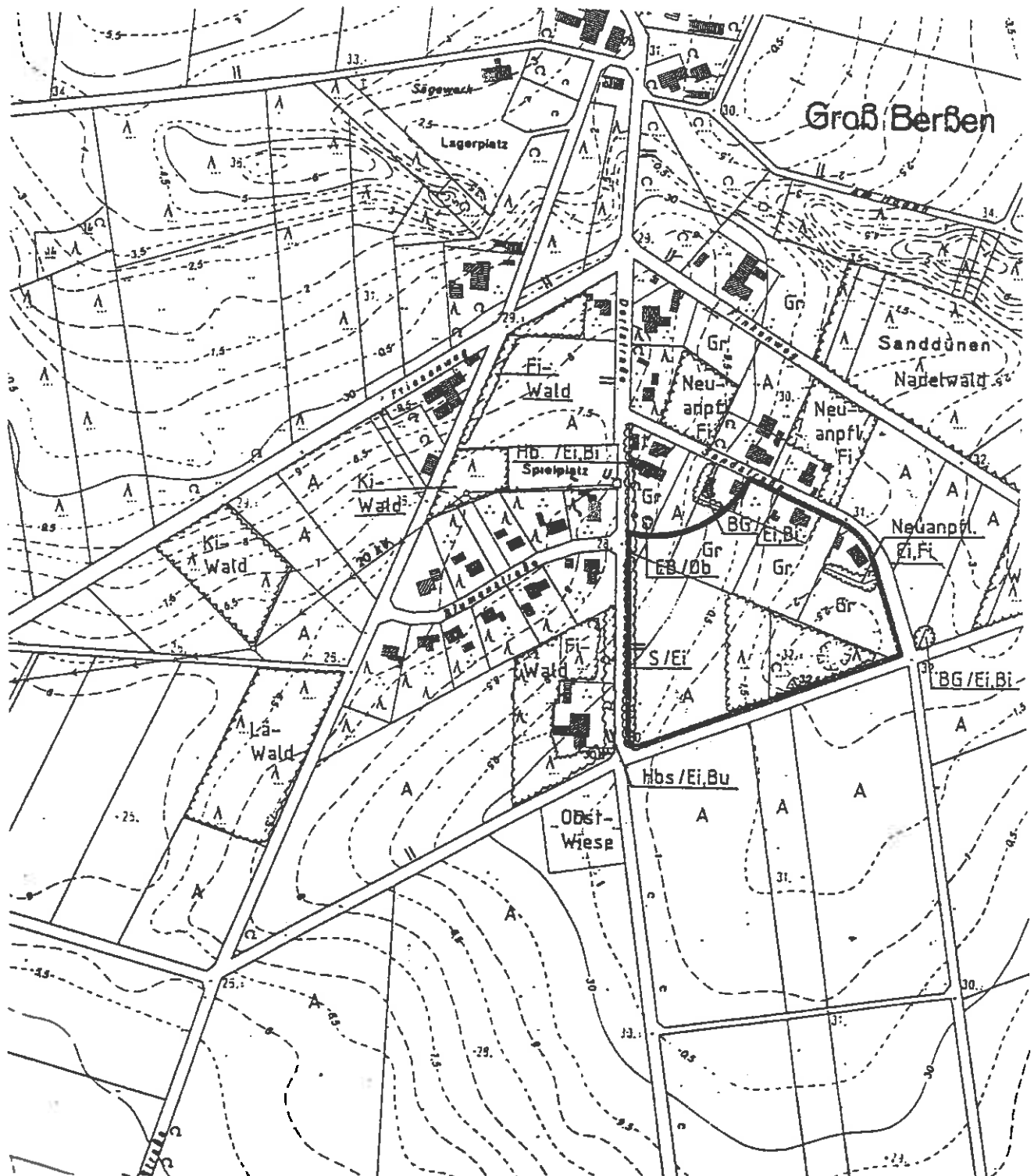
Auszug aus dem TÜV-Gutachten
Nr. 123UP08940



Isolinien für die Überschreitungshäufigkeiten von 1 GE/m^3 an 3 und 5%
der Jahresstunden (Wohngebiet südlich der Sandstraße)

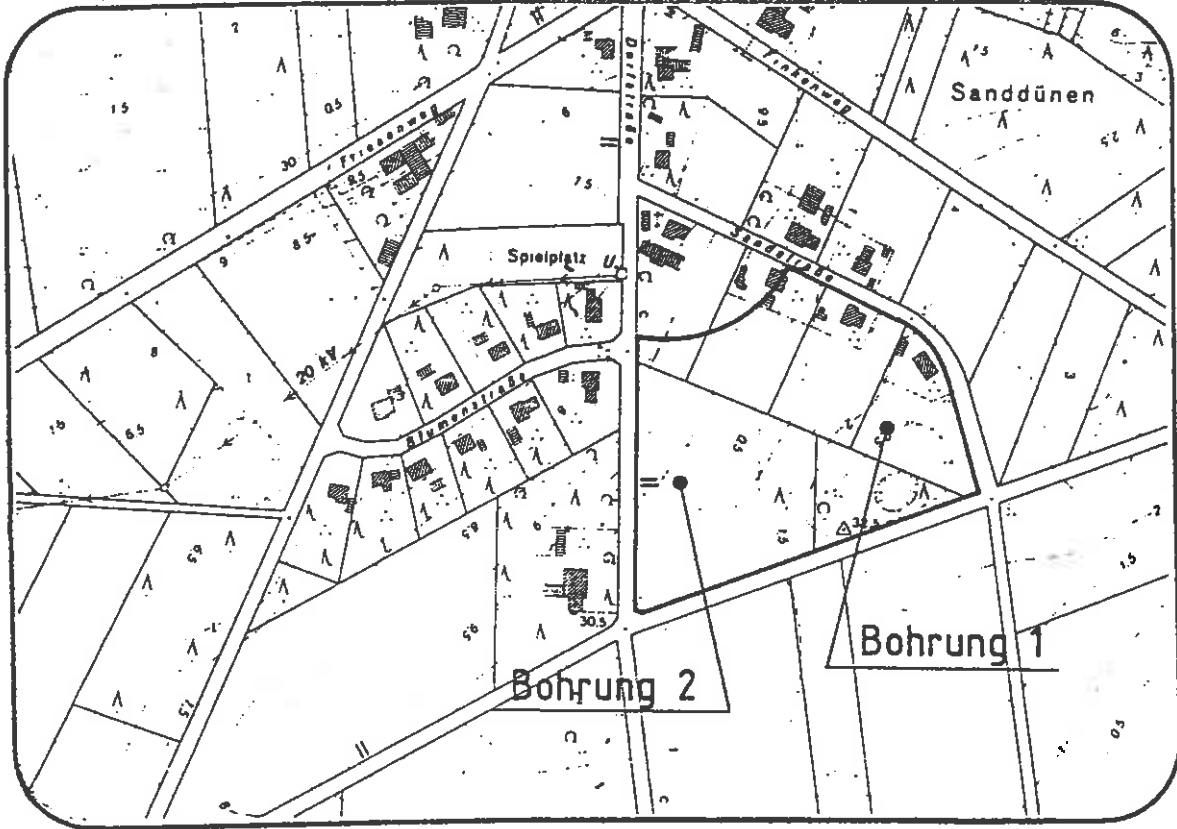
Anlage 2.1

Bestandsaufnahme
Plangebiet



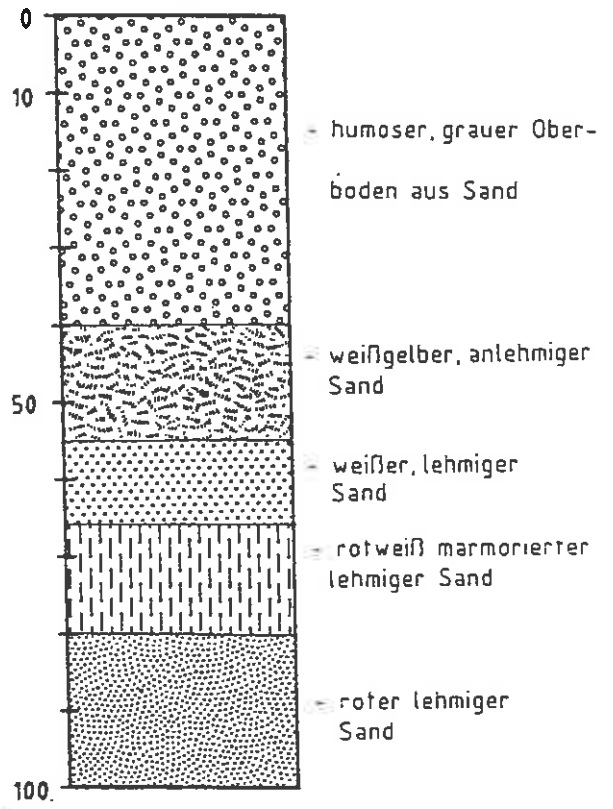
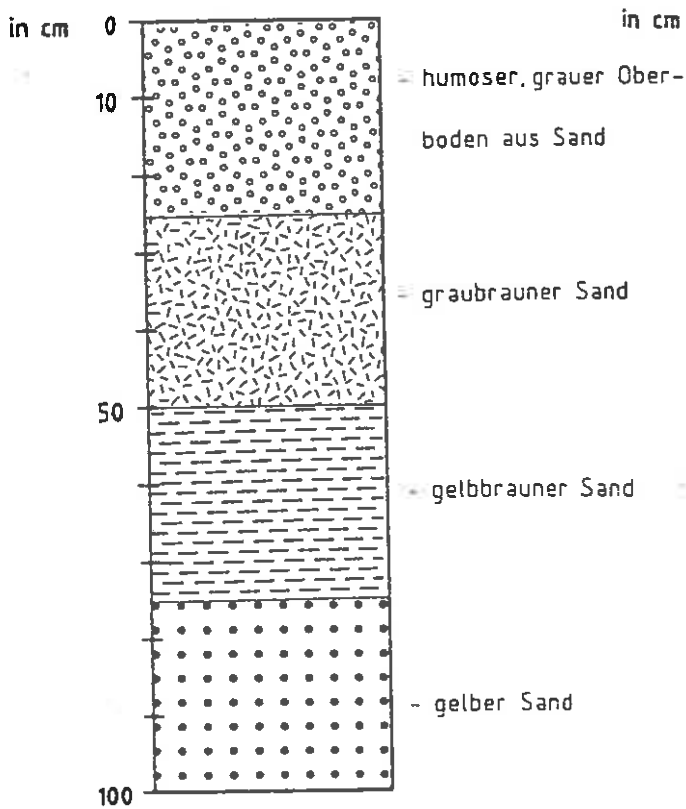
Anlage 2.2

Bodenprofile
Plangebiet



Bohrung 1

Bohrung 2



Anlage 3.1

Vegetationsaufnahme Restwaldfläche

Gehölze:

Kiefer	-	<i>Pinus sylvestris</i>
Weymouthskiefer	-	<i>Pinus strobus</i>
Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
Spätblühende Traubenkirsche	-	<i>Prunus serotina</i>
Vogelbeere	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
Traubeneiche	-	<i>Quercus petraea</i>
Brombeere	-	<i>Rubus fruticosus</i> agg.

Gräser:

Weiches Honiggras	-	<i>Holcus mollis</i>
Rotschwingel	-	<i>Festuca rubra</i>
Drahtschmiele	-	<i>Deschampsia flexuosa</i>
Weißes Straußgras	-	<i>Agrostis stolonifera</i>
Silbergras	-	<i>Corynephorus canescens</i>

Kräuter:

Scharfer Mauerpfeffer	-	<i>Sedum acre</i>
Brennnessel	-	<i>Urtica dioica</i>
Schafgarbe	-	<i>Achillea millefolium</i>
Stumpfbliättriger Ampfer	-	<i>Rumex obtusifolius</i>
Sauerampfer	-	<i>Rumex acetosa</i>
Rankender Lerchensporn	-	<i>Corydalis claviculata</i>
Gewöhnliches Leimkraut	-	<i>Silene vulgaris</i>
Dunkles Zwerghornkraut	-	<i>Cerastium pumilum</i>
Kleines Habichtskraut	-	<i>Hieracium pillosella</i>

Anlage 3.2

Vegetationsaufnahme Gehölzstreifen

Gehölze:

Stieleiche	-	Quercus robur
Esche	-	Fraxinus excelsior
Sandbirke	-	Betula pendula
Sommer-Linde	-	Tilia platyphyllos
Spätblühende Traubenkirsche	-	Prunus serotina

Gräser:

Gemeine Rispe	-	Poa trivialis
Aufrechte Trespe	-	Bromus erectus
Knäuelgras	-	Dactylis glomerata
Weiches Honiggras	-	Holcus mollis
Quecke	-	Elymus repens
Wiesen-Schwingel	-	Festuca pratensis
Rotes Straußgras	-	Agrostis capillaris

Kräuter:

Brennessel	-	Urtica dioica
Rotklee	-	Trifolium pratense
Schmalblättr. Weidenröschen	-	Epilobium angustifolium
Beifuß	-	Artemisia vulgaris
Ackerkratzdistel	-	Cirsium arvense
Giersch	-	Aegopodium podagraria
Klettenlabkraut	-	Galium aparine
Scharfer Hahnenfuß	-	Ranunculus acris
Sauerampfer	-	Rumex acetosa
Stumpfblättriger Ampfer	-	Rumex obtusifolius
Löwenzahn	-	Taraxacum officinalis
Vogelmiere	-	Stellaria media
Breitblättriger Wegerich	-	Plantago major
Wicke	-	Vicia spec.
Hohlzahn	-	Galeopsis spec.
Vielblütiger Hahnenfuß	-	Ranunculus polyanthemos
Weißer Taubnessel	-	Lamium album
Stemmiere	-	Stellaria spec.

Anlage 4

Vegetationsaufnahme Weideflächen

Gräser:

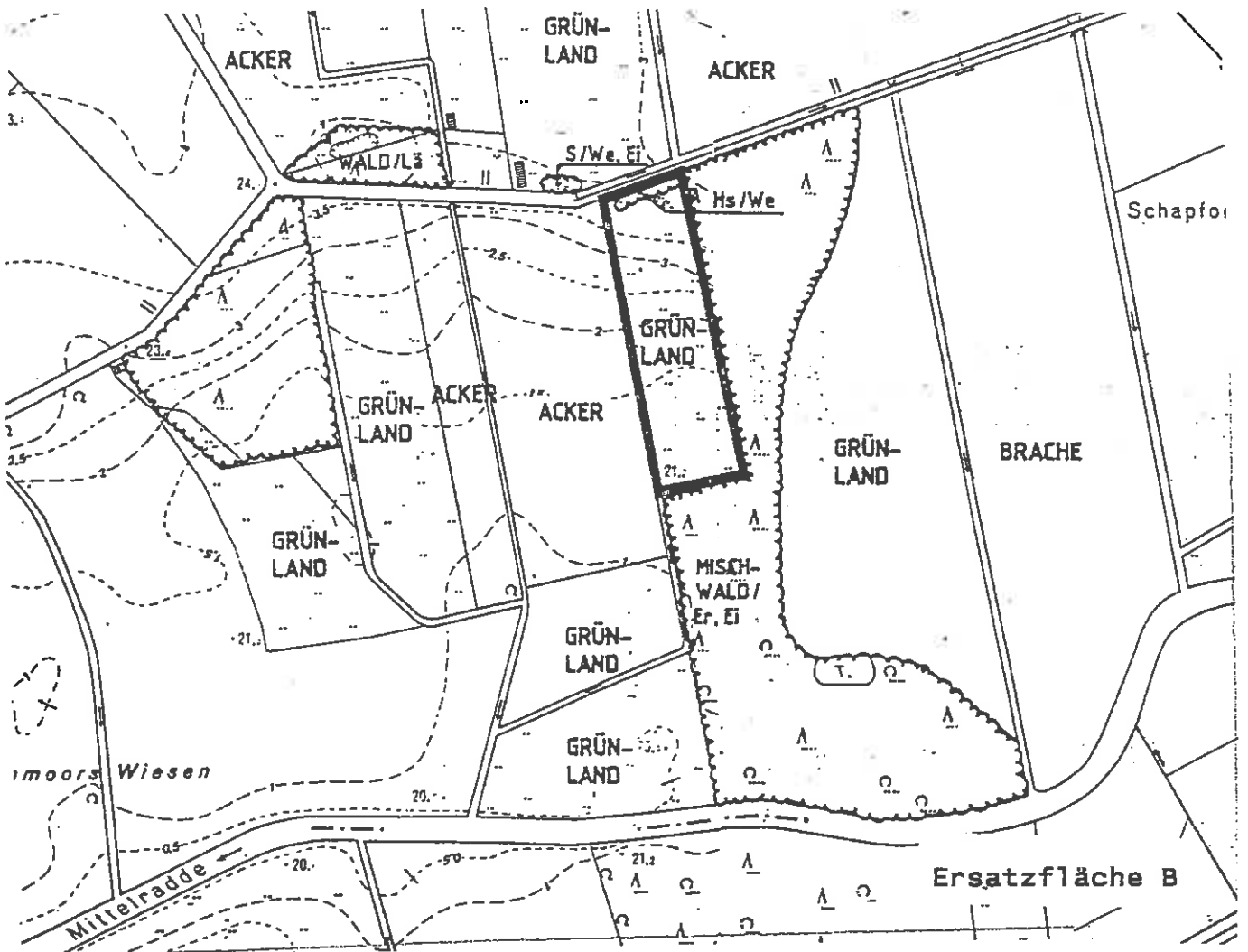
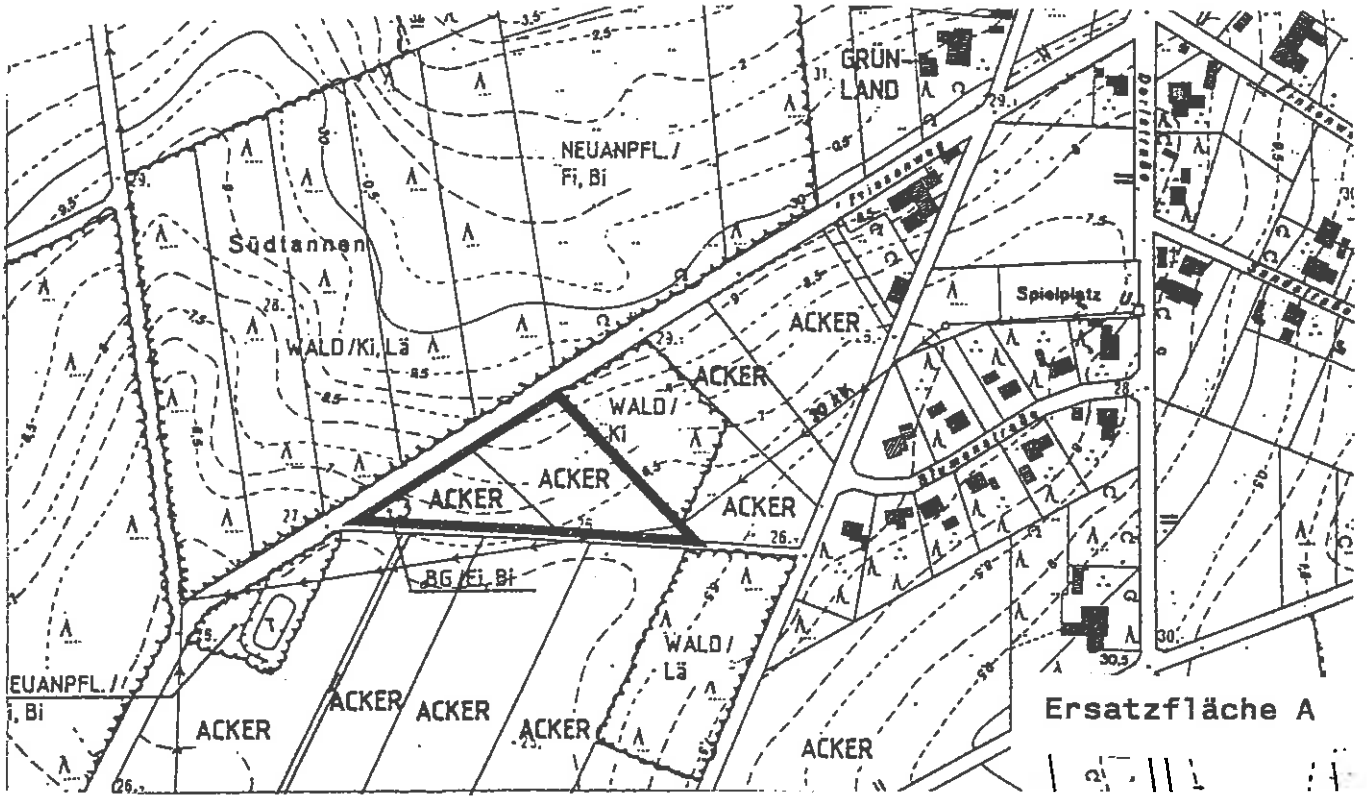
Deutsches Weidelgras	-	Lolium perenne
Aufrechte Trespe	-	Bromus erectus
Rotschwingel	-	Festuca rubra
Wiesenrispe	-	Poa pratensis

Kräuter:

Rauher Löwenzahn	-	Leontodon hispidus
Schafgarbe	-	Achillea millefolium
Kleiner Sauerampfer	-	Rumex acetosella
Hirtentäschelkraut	-	Capsella bursa pastoris
Dünen-Reiherschnabel	-	Erodium ballii
Frühlingsspergel	-	Spergula morisonii
Breitwegerich	-	Plantago major

Anlage 5

Lage der Ersatzflächen



Anlage 6

Ersatzfläche A
Vegetationsaufnahme
Ackerrandstreifen

Gräser:

- | | | |
|---------------------|---|-------------------------------|
| Quecke | - | <i>Elymus repens</i> |
| Rotes Straußgras | - | <i>Agrostis capillaris</i> |
| Gemeine Hühnerhirse | - | <i>Echinochloa crus-galli</i> |

Kräuter:

- | | | |
|--------|---|---------------------------|
| Beifuß | - | <i>Artemisia vulgaris</i> |
|--------|---|---------------------------|

Anlage 7

Ersatzfläche B
Vegetationsaufnahme
Grünlandnarbe

Gräser:

- | | | |
|----------------------|---|------------------------------|
| Glatthafer | - | <i>Arrhenatherum elatius</i> |
| Deutsches Weidelgras | - | <i>Lolium perenne</i> |
| Wiesen-Fuchsschwanz | - | <i>Alopecurus pratensis</i> |
| Wolliges Honiggras | - | <i>Holcus lanatus</i> |

Kräuter:

- | | | |
|-------------------------|---|-----------------------------|
| Brennnessel | - | <i>Urtica dioica</i> |
| Vogelmiere | - | <i>Stellaria media</i> |
| Stumpfblättriger Ampfer | - | <i>Rumex obtusifolius</i> |
| Acker-Kratzdistel | - | <i>Cirsium arvense</i> |
| Scharfer Hahnenfuß | - | <i>Ranunculus-acris</i> |
| Sumpf-Weidenröschen | - | <i>Epilobium palustre</i> |
| Floh-Knöterich | - | <i>Polygonum persicaria</i> |