

**1. Textliche Festsetzungen:** gemäß § 9 (1) BauGB / BauNVO 1990

**1.1 Sockelhöhe:**  
Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe) darf maximal 0,50 m über der Oberkante der fertigen Fahrbahn der Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Gebäude liegen.

**1.2 Zulässige Grundfläche:**  
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

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

**1.4 Grünordnerische Festsetzungen:**

**1.4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:**  
Auf den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten anzupflanzen. Es sind insgesamt mindestens vier Arten zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen. Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5 qm festgesetzt. Abgängige Gehölze sind gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Betula pendula	Hängebirke	Quercus petraea	Traubeneiche
Corylus avellana	Haselnuss	Quercus robur	Stieleiche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Frangula alnus	Faulbaum	Sorbus aucuparia	Eberesche
Populus tremula	Zitterpappel		

**1.4.2 Begrünung der Baugrundstücke:**  
Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

**1.4.3 Straßenbegrünung:**  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

**2. Örtliche Bauvorschriften:** (gemäß § 56 NBauO)

**2.1 Dachneigungen:**  
Die zulässige Dachneigung der Hauptdächer beträgt 20° - 48°.

**2.2 Nebenanlagen und Garagen:**  
Alle Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) sind mit Flachdach (bis maximal 36 qm Grundfläche) oder mit der gleichen Dachneigung wie die Hauptdächer zu bauen.

**2.3 Einfriedung:**  
Die Einfriedungen (Mauer, Zaun, Hecke usw.) der Baugrundstücke dürfen entlang der öffentlichen Straßen und Wege eine Höhe von 0,80 m und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen 1,80 m nicht überschreiten.

**3. Hinweise:**

**3.1** Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 7 in der Begründung vom 02.12.2009 dargelegt sind.

**3.2** Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

**4. Nachrichtliche Übernahme:**

**4.1 20m-Bauverbotszone:**  
20m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Groß Berßen diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Mittendorfs Holz, 2. Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Groß Berßen, den 02.12.2009

.....  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Groß Berßen hat in seiner Sitzung am 16.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 nebst örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 12.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Groß Berßen, den 02.12.2009

.....  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**  
Wehmer Straße 3, 49757 Werlte, Tel.: (05951) 95 10 12

Werlte, den 02.12.2009

.....  
i.v. Müller

Der Rat der Gemeinde Groß Berßen hat in seiner Sitzung am 16.02.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 nebst örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass bei der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 nebst örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 23.10.2009 bis 23.11.2009 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Groß Berßen, den 02.12.2009

.....  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Groß Berßen hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 nebst örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Groß Berßen, den .....

.....  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Groß Berßen hat den Bebauungsplan Nr. 7 nebst örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.12.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Groß Berßen, den 02.12.2009

.....  
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 "Mittendorfs Holz, 2. Erweiterung" nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Groß Berßen ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 7 nebst örtlichen Bauvorschriften ist mit Bekanntmachung am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Groß Berßen, den .....

.....  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 nebst örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Groß Berßen, den .....

.....  
Bürgermeister

**GLL** GEINFORMATION LANDENTWICKLUNG LIEGENSCHAFTEN  
Geschäftsnachweis L4 - 337 / 2009

**Meppen** Planunterlagen  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemeinde: Groß Berßen  
Gemarkung: Groß Berßen  
Flur: 10 Maßstab: 1 : 1000

Die dieser Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u. g. Behörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.08.2009). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 15.12.2009

.....  
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Meppen - Katasteramt -

**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

**1. Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet

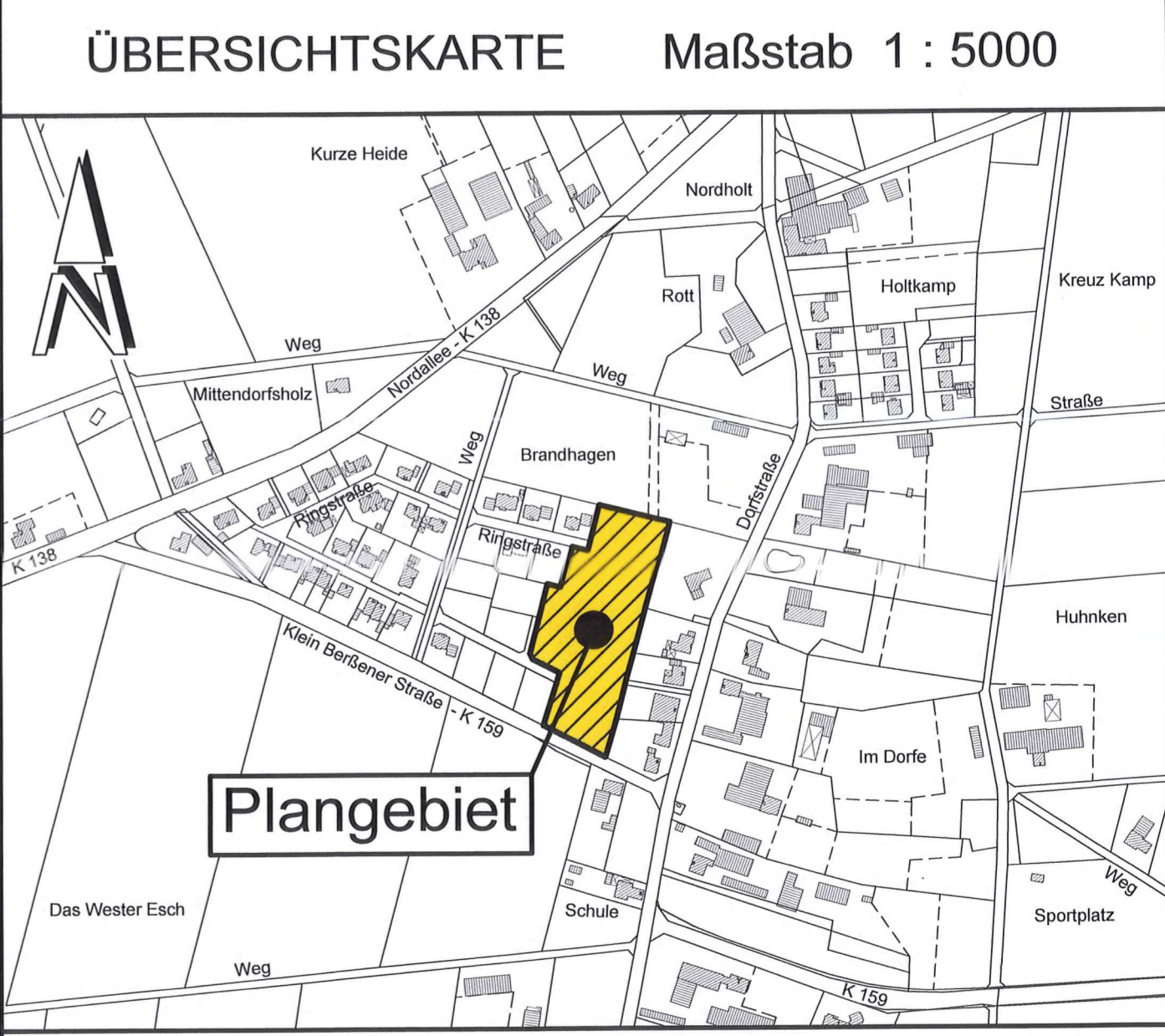
**2. Maß der baulichen Nutzung**  
0,4 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (siehe textl. Fests. 1.2)  
I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baugrenzen**  
Baugrenze  
Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
überbaubare Grundstücksflächen  
O Offene Bauweise  
E nur Einzelhäuser zulässig  
20° - 48° zulässige Dachneigung

**4. Verkehrsflächen - öffentlich -**  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Hier: V = Verkehrsberuhigter Bereich  
F+R = Fuß- und Radweg

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB  
Sichtschutzwand mit mindestens Höhe (H.) = 2 m.

**6. Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP Nr. 7



Gemeinde Groß Berßen  
Landkreis Emsland

**URSCHRIFT**

**Bebauungsplan Nr. 7**

**" Mittendorfs Holz , 2. Erweiterung "**

Mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

BP07\_End.DWG

**Gemeinde Groß Berßen**  
Landkreis Emsland

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7  
„Mittendorfsholz, 2. Erweiterung“  
der Gemeinde Groß Berßen**

**(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)**

**Büro für Stadtplanung**  
Gieselmann und Müller GmbH  
Wehmer Straße 3  
49757 Werlte  
Tel.: 05951 - 951012  
Fax: 05951 - 951020  
e-mail: [j.mueller@bfs-werlte.de](mailto:j.mueller@bfs-werlte.de)

Inhalt	Seite
<b>1 GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>3</b>
<b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN .....</b>	<b>3</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS .....	3
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	3
2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG (FLÄCHENNUTZUNGSPLAN) .....	5
2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN .....	5
<b>3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>5</b>
3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	5
3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	5
3.3    BAUWEISE UND BAUGRENZEN .....	6
3.4    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	6
3.5    ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 56 BAUNVO .....	7
<b>4 IMMISSIONSSITUATION .....</b>	<b>8</b>
<b>5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>11</b>
<b>6 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>12</b>
6.1    VERKEHRSERSCHLIEßUNG .....	12
6.2    WASSERWIRTSCHAFTLICHE ERSCHLIEßUNG .....	12
6.3    ENERGIEVERSORGUNG .....	13
6.4    ABFALLBESEITIGUNG .....	13
6.5    TELEKOMMUNIKATION .....	13
6.6    DENKMALPFLEGE .....	13
<b>7 VERFAHREN .....</b>	<b>14</b>
<b>ANLAGEN .....</b>	<b>14</b>

## **1 Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt westlich der Ortsmitte von Groß Berßen zwischen der ursprünglichen Ortslage und dem westlich angrenzenden Wohnbaugebiet „Mittendorfsholz“.

Südlich direkt angrenzend verläuft die Kreisstraße 159 (Klein Berßener Straße). Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,2 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

## **2 Planungsziele und Vorgaben**

### **2.1 Planungsanlass und -erfordernis**

In der Gemeinde Groß Berßen herrscht nach wie vor eine relativ starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Der Gemeinde liegen zur Zeit mehrere konkrete Nachfragen vor.

Die Gemeinde ist Eigentümer des Grundstückes im vorliegenden Plangebiet. Das Gebiet liegt zwischen der ursprünglichen Ortslage von Groß Berßen (Ortsmitte) und der Wohnsiedlung „Mittendorfsholz“. Es ist somit überwiegend von bebauten Wohngrundstücken umgeben.

Der Bereich des Plangebietes soll aufgrund der vorliegenden Nachfrage zum Wohnen genutzt werden. Deshalb wird es als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um eine Bebauung mit Wohnhäusern zu ermöglichen. Damit soll der Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Groß Berßen kurzfristig gedeckt werden.

Da das Plangebiet gegenwärtig gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzurechnen ist, und im Außenbereich die geplante Bebauung nicht zulässig ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da der vorliegende Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, soll er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden (s. Anlage 1, Darstellungen des Flächennutzungsplanes).

### **2.2 Beschleunigtes Verfahren**

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung (BauGB 2007) wurde zum 01.01.2007 der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu eingeführt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Gemäß § 13 a BauGB kann eine Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufstellen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von:
  - a) weniger als 20.000 qm
  - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12.000 qm. Es handelt sich dabei um eine Ackerfläche, die von Wohnbebauung umgeben ist. Die als Wohngebiet festgesetzte Fläche hat eine Größe von ca. 10.000 qm. Bei der festgesetzten GRZ von 0,4 ergibt sich somit eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB von ca. 4.000 qm. Dieser Wert liegt weit unter dem v.g. Wert von 20.000 qm.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem Bestand auf den angrenzenden Flächen.

Da das Plangebiet zwischen einem festgesetzten Wohngebiet und der ursprünglichen bebauten Ortslage von Groß Berßen liegt und somit eine Baulücke schließt, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan ist auch nach Nr. 18.7 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung zu beurteilen (Bau eines Vorhabens, für den im bestehenden Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird). Der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung liegt gemäß dem UVPG für Städtebauprojekte bei einer zulässigen Grundfläche von ebenfalls mindestens 2 ha. Diese Größe wird, wie bereits beschrieben, im vorliegenden Fall erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird somit nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind somit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Somit wird von der Um-

weltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

### **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Abweichend von der Darstellung im Flächennutzungsplan soll das Plangebiet jetzt als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Da das Plangebiet unmittelbar an ein vorhandenes Wohngebiet im Westen anschließt und sich östlich die bebaute Ortslage von Groß Berßen befindet, ist die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Da der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden (1. Berichtigung, Anlage 1)

### **2.4 Örtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet stellt sich als Ackerfläche dar. Westlich angrenzend befindet sich das festgesetzte Wohngebiet Mittendorfsholz. Östlich angrenzend ist Wohnbebauung und das Dorfgemeinschaftshaus / Gemeindebüro von Groß Berßen vorhanden. Dahinter verläuft die Dorfstraße, welche die Ortsdurchfahrt von Große Berßen darstellt und auf Höhe des Plangebietes beidseitig bebaut ist. Südlich angrenzend verläuft die Kreisstraße 159 (Klein Berßener Straße) von Westen nach Osten. Südlich davon befindet sich Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzfläche. Nördlich angrenzend ist ebenfalls landwirtschaftliche Nutzfläche vorhanden.

## **3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird aufgrund der unter Punkt 2 aufgeführten Gründe als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ein allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen und entspricht damit dem beschriebenen Bedarf bzw. passt sich der angrenzend bereits vorhandenen Nutzung an.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um die angrenzend vorhandene, dorftypisch geprägte Einfamilienhausstruktur homogen weiterzuentwickeln und aufgrund der konkreten Nachfrage nach freistehenden eingeschossigen Wohngebäuden wird eine derartige Bebauung für das Plangebiet vorgesehen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf den gemäß § 17 BauNVO möglichen Maximalwert von 0,4 festgesetzt. Gleichzeitig wird durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen.

Diese Festsetzung dient insbesondere dazu, das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen und begründet andererseits den Höchstwert von 0,4 bei der Festsetzung der GRZ. Dadurch wird eine sinnvolle Verdichtung und Ausnutzung des Gebietes gewährleistet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird zur Anpassung an die vorhandene bzw. ortstypische Bebauung in den angrenzenden Bereichen auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf maximal 0,5 m über der Oberkante der fertigen Fahrbahn der Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Gebäude liegen. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass die Höhenlage der Baugrundstücke nicht verändert werden darf. Mit Hilfe dieser Festsetzungen wird eine der Tradition bzw. der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszone an die Geländehöhen gewährleistet. Darüber hinaus sollen damit Geländeaufschüttungen und die damit verbundenen Probleme der Oberflächenentwässerung vermieden werden.

### **3.3 Bauweise und Baugrenzen**

Die offene Bauweise mit Einzelhäusern wird festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten, die sich der vorhandenen Bebauung im angrenzenden Bereich anpasst. Dies dient ebenfalls der homogenen Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur, die durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist. Darüber hinaus besteht nach den Wünschen der ortsansässigen Bevölkerung überwiegend ein Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits werden die von den Baugrenzen umschlossenen Bereiche so bemessen, dass den Bauinteressenten eine möglichst große Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken verbleibt.

Entlang der Erschließungsstraßen dient der nicht überbaubare Bereich der Sicherung eines aufgelockerten öffentlichen Straßenraumes, entlang der Klein Berßener Straße (K 159) dient er der Einhaltung der Bauverbotszone nach dem NStrG.

### **3.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes sicherzustellen und Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens zu minimieren.

Zu diesem Zweck wird am südlichen und nördlichen Plangebietsrand ein 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im Bereich des geplanten Sichtschutzwalles wird ebenfalls ein Bereich zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Es sollen standortgerechte, heimische Laubgehölze angepflanzt werden. Die so entstehenden Siedlungs-

gehölze binden das künftige Wohngebiet in die Landschaft ein und stellen darüber hinaus einen wertvollen Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für die Arten des Siedlungsrandes dar.

Die innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen und auf den Baugrundstücken geplante Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen dient nicht nur einer Durchgrünung des Wohngebietes, die Bäume stellen gleichzeitig einen vielfältigen Lebensraum für eine Vielzahl von Tierarten dar.

### **3.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 BauNVO**

Um das ortstypische städtebauliche Bild, das durch die ländlich strukturierten Gebäude in den angrenzenden Bereichen geprägt ist, nicht zu stören, wird für die Dächer eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt.

Die vorhandene Bebauung angrenzend zum Plangebiet ist durch freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser mit deutlichen Dachneigungen gekennzeichnet.

Insgesamt trägt das Dach wesentlich zur Gestaltung der Gesamtarchitektur von Gebäuden bei. Speziell beim geneigten Dach ist der Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gebäude erheblich. Das Dach prägt jedoch nicht nur den Charakter der einzelnen Gebäude, sondern auch das der Straßenzüge, der Siedlungen und der Silhouette der ganzen Ortschaft.

Aus den vorgenannten Gründen und um die angrenzend gewachsene Struktur auch im Plangebiet fortzusetzen, wird daher textlich festgesetzt, dass bei den Hauptdächern Dachneigungen von 20°-48° einzuhalten sind.

Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO dürfen aufgrund ihrer geringen Größe und ihrer damit untergeordneten Bedeutung für das städtebauliche Bild auch mit einem Flachdach oder mit der gleichen Dachneigung wie die Hauptdächer errichtet werden.

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m hergestellt werden. Diese Vorschrift wird getroffen, um zu verhindern, dass z.B. durch Sichtschutzzäune oder hohe Hecken entlang der Straßen das angestrebte städtebauliche Bild einer ländlichen, dorftypischen Bebauung gestört wird. Außerdem werden damit Sichtbehinderungen im Bereich von Einmündungen ausgeschlossen.

Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen dürfen die Einfriedungen eine Höhe von 1,8 m haben, damit ein ausreichender Schutz der Privatsphäre in den Außenbereichen (Gärten) gewährleistet werden kann.



## 4 Immissionssituation

### a) Wehrtechnische Dienststelle 91 (WTD 91)

Die Bundeswehr weist auf Grund des Schießplatzes der WTD 91 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 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. Die Bundeswehr ist auf die Nutzung des Platzes angewiesen und hat keine Möglichkeit, an einem anderen Ort den hier stattfindenden Übungs- und Versuchsbetrieb durchzuführen. Aktive Schallschutzmaßnahmen 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 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."

### b) Straßenverkehrslärm

Das vorliegende Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Kreisstraße K 159. Es wurde daher eine Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen auf Grund der Verkehrsbelastung der K 159 innerhalb des Geltungsbereiches nach DIN 18005 durchgeführt. Diese Berechnung erfolgt auf Grundlage einer Prognose für das Jahr 2010.

Verkehrsdaten nach Angabe des Landkreises Emsland, Amt für Straßenbau, im Bereich der OD K 159 eine DTV 761 Kfz/24h

ausgerichtet auf das Jahr 2010 folgende Prognose:

DTV 800 Kfz/24h	bzw.	M tags	= 48 Kfz/h; p = 15 %
		M nachts	= 6 Kfz/h; p = 15 %

der Mittelungspegel L 25/m für Straßenverkehr beträgt nach DIN 18005, Teil 1, Formel 5:

$$\text{tags} \quad L 25/m = 57,5 \text{ dB(A)}$$

$$\text{nachts} \quad L 25/m = 48,5 \text{ dB(A)}$$

Korrektur: nach DIN 18005, Teil 1, Tabelle 2

für unterschiedliche Straßenoberflächen

$$L \text{ StrO} = - 0,5 \text{ dB(A)}$$

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar im Bereich der Ortstafel, sodass eine Geschwindigkeit von 50 km/h zu berücksichtigen ist.

Korrektur: nach DIN 18005, Teil 1, Bild 4

für zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h

$$L V = - 2,0 \text{ dB(A)}$$

Nach DIN 18005, Teil 1, Formel 24, ergibt sich ein resultierender Beurteilungspegel bei einem Abstand von 25 m von der Mittelachse der L 53

$$\text{tags} \quad L_r = 55,0 \text{ dB(A)}$$

$$\text{nachts} \quad L_r = 46,0 \text{ dB(A)}$$

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein WA-Gebiet von 55/45 dB(A) nach DIN 18005 bei Straßenlärm werden im Abstand von 25 m von der Mittelachse der K 159 im Bereich des Nachtwertes nur geringfügig um 1,0 dB (A) überschritten.

Auf Grund der unmittelbaren Lage im Bereich des Ortskerns wird von der Anlage eines Lärmschutzwalles aus städtebaulichen Gründen abgesehen. Die späteren Grundstückseigentümer bzw. Bauherren haben bei der Stellung sowie Anordnung der baulichen Anlagen die aufgezeigte Überschreitung des Nachtwertes zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass von den Eigentümern neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- und Umbauten keine Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Kreisstraße K 159 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der K 159 ausgehen, geltend gemacht werden können.

### c) Geruchsmissionen

Bezüglich der zur erwartenden landwirtschaftlichen Geruchsmissionen im Plangebietsbereich ist von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, ein Immissionsschutzgutachten mit Datum vom 01.07.2009 angefertigt worden (Anlage 2). Gemäß diesem Gutachten bestehen im überwiegenden Bereich des geplanten Wohngebietes Immissionswerte von 0,11 bis 0,13.

Im Randbereich der nordöstlichen Ecke des Plangebietes liegt auf einer Fläche von ca. 180 qm ein Immissionswert von 0,14 an, ca. 140 qm dieser Fläche liegen jedoch im Bereich des hier geplanten Pflanzstreifens oder des nicht überbaubaren Bereiches. Im Bereich der südöstlichen Plangebietsecke liegt auf

einer Fläche von insgesamt ca. 110 qm ebenfalls ein Immissionswert von 0,14 an. In diesem Bereich ist jedoch ein Sichtschutzwand und eine Anpflanzung geplant.

Der Immissionsrichtwert der GIRL von 0,10 für Wohngebiete wird somit im gesamten Plangebiet überschritten.

Die GIRL ist insbesondere für die Bauleitplanung jedoch kein rechtlich verbindliches Regelwerk. Sie bietet auf Grundlage von Erkenntnissen und Erfahrungen von Sachverständigen brauchbare Anhaltspunkte für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Geruchsmissionen. In den Auslegungshinweisen zur GIRL 2008 wird - wie auch in der früheren Fassung - ausgeführt, dass im begründeten Einzelfall eine Abweichung von den Immissionswerten in gewissem Rahmen möglich ist. Damit wird klargestellt, dass sich die Beurteilung von Geruchsmissionen nicht in jedem Fall allein an den in der GIRL festgelegten Richtwerten für die Geruchshäufigkeiten orientiert, sondern vielmehr eine umfassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu erfolgen hat (vgl. auch OVG NRW, Beschluss vom 24.06.2004 – 21 A 4130/01).

Auch nach einem Gerichtsurteil des Nieders. OVG vom 25.07.2002 (1 LB 980/01) stellen die Immissionswerte der GIRL nur ein Hilfsmittel zur Beurteilung von Gerüchen dar. Sie stellen jedoch in keinem Fall bereits die Schwelle zu einer gesundheitsschädlichen Geruchsbelästigung dar. Es kommt hinzu, dass die Immissionswerte der GIRL die ..... Ortsüblichkeit der Gerüche aus landwirtschaftlicher Tierhaltung im Dorfgebiet (und im nahen Grenzbereich) nicht in jedem Fall exakt berücksichtigen (Bay. VGH, Urteil vom 27.11.2006 - 15 BV 06.422). Auch nach den Auslegungshinweisen können im Einzelfall selbst für dauerhafte Wohnnutzungen in Baugebieten, wie etwa im Randbereich von Dorfgebieten, Werte von bis zu IW 0,20 zumutbar sein.

Nach einem Urteil des OVG NRW (Urteil vom 20.09.2007 - 7 A 1434/06) bleiben für ein geplantes Wohnhaus in einem (faktischen) Dorfgebiet bei einem Immissionswert von 0,17 die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durchaus gewahrt.

Analog kann beim Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung vorgegangen werden. In Abhängigkeit vom Einzelfall können hier Zwischenwerte bis maximal 0,15 zur Beurteilung herangezogen werden (OVG NRW Urteil vom 26.04.2007 (7 D 4 / 07.NE)).

Nach Auffassung der Gemeinde Groß Berßen kann im Übergang von einem Wohngebiet zur angrenzenden Ortsmitte ebenso verfahren werden und somit Zwischenwerte berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Fall kann nach Aussage des Gutachtens der Landwirtschaftskammer insbesondere die historische Entwicklung unterschiedlicher Nutzungen im Ortsmittebereich und die von der vorhandenen Tierhaltung ausgehende Geruchsintensität bzw. Belästigungsrelevanz die Zulassung von Zwischenwerten begründen, da hauptsächlich Rinder gehalten werden.

Ferner ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass es ein gerechtes Abwägungsergebnis sein kann, in ländlich strukturierten Gebieten Eigentü-

mern von Grundstücken, die am Rande von Wohngebieten liegen, höhere Immissionen zuzumuten als in einem unvorbelasteten allgemeinen Wohngebiet, dabei ist insbesondere die Ortsüblichkeit landwirtschaftlicher Gerüche zu berücksichtigen.

Da die Planung zudem städtebaulich äußerst sinnvoll ist und einen Lückenschluss zwischen dem westlich liegenden Wohngebiet und der östlich angrenzenden Dorfmitte bildet, sprechen auch sonstige städtebauliche Gründe für die Planung. Des Weiteren stellt die Planung eine Innenentwicklung der Ortslage dar und vermeidet eine weitere Zersiedlung des Außenbereiches.

Gleichzeitig stellt sie eine kostensparende Planung dar, da eine gemeindeeigene Fläche bebaut werden kann und bereits vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanäle genutzt bzw. sinnvoll erweitert werden können.

Aus den o.g. Ausführungen zum Immissionsschutz ist daher zu entnehmen, dass die Belange der künftigen Bewohner unter Berücksichtigung dieses besonderen Einzelfalles ausreichend gewahrt sind und die Überschreitung des Richtwertes noch mit einem allgemeinen Wohngebiet in der landwirtschaftlich strukturierten Gemeinde Groß Berßen vereinbar ist.

#### **d) Sonstige Immissionen**

Sonstige Immissionen (z.B. gewerbliche Immissionen, Immissionen aus Altlasten, o.ä.) sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da derartige Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden sind.

## **5 Belange von Natur und Landschaft**

Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Bauleitpläne zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1 a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (BauGB in der seit dem 01.01.2007 geltenden Fassung) gelten für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Ein Ausgleich im Sinne des BNatSchG ist somit nicht erforderlich, da die Bauflächen im Plangebiet eine Größe von ca. 10.000 qm haben. Von diesen Bauflächen darf maximal 0,4 versiegelt werden.

Die maximal versiegelbare Fläche im Plangebiet hat somit eine Größe von ca. 4.000 qm.

## **6 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die im westlich angrenzenden Baugebiet vorhandenen Straßen. Im Plangebiet wird eine Verkehrsfläche festgesetzt, die Anschluss an diese hat. Die Straße wird verkehrsberuhigt ausgebaut. Im östlichen Plangebiet wird ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der außerhalb des Plangebietes direkten Anschluss an die östlich verlaufende Dorfstraße und damit an die Ortsmitte hat.

### **6.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung**

#### **a) Wasserversorgung**

Die Gemeinde Groß Berßen ist an die zentrale Wasserversorgung des Trink- und Abwasserverbandes „Bourtanger Moor“ mit Sitz in Meppen angeschlossen.

Das Plangebiet kann, wie das angrenzende Wohngebiet, an das Leitungsnetz des o.g. Wasserverbandes angeschlossen werden.

#### **b) Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet wird an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Berßen / Stavern zugeführt. Die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit gewährleistet. Entsprechende Kapazitäten sind vorhanden.

Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation auf den jeweiligen Grundstücken wird geachtet.

#### **c) Oberflächenentwässerung**

Auf Grund der mittleren Durchlässigkeit des anstehenden Bodens ist eine ober- bzw. unterirdische Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers überwiegend möglich. Einer Versickerung des Oberflächenwassers wird daher grundsätzlich Vorrang vor einer Ableitung eingeräumt.

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 daher auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das als unbelastend geltende Dach- und Terrassenflächenwasser ist ebenfalls auf den jeweiligen Grundstücken ober- bzw. unterirdisch zu versickern.

Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen wird soweit dieses erforderlich ist unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften abgeleitet und der örtlichen Vorflut zugeführt. Es wird auf eine sparsame Versiegelung der Bauflächen hingewirkt.

Für die Ableitung bzw. Versickerung werden die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes eingehalten, wonach z.B. für die Einleitung von Oberflächen-

wasser in ein Gewässer oder in das Grundwasser eine Erlaubnis gem. § 10 NWG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist.

#### **d) Brandschutz**

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt.

### **6.3 Energieversorgung**

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

### **6.4 Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung, der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

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

### **6.5 Telekommunikation**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist zum Teil die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Es werden ausreichende Trassen für die Verlegung der Leitungen freigehalten.

### **6.6 Denkmalpflege**

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 NDSchG)

## 7 Verfahren

### **Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)**

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt worden. Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfes sowie der dazugehörigen Begründung.

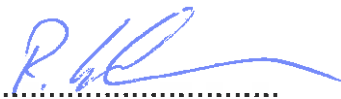
### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 23.10.2009 bis 23.11.2009 öffentlich im Gemeindebüro der Gemeinde Groß Berßen und im Rathaus von Sögel (Samtgemeindesitz) ausgelegen.

### **Satzungsbeschluss**

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 02.12.2009.

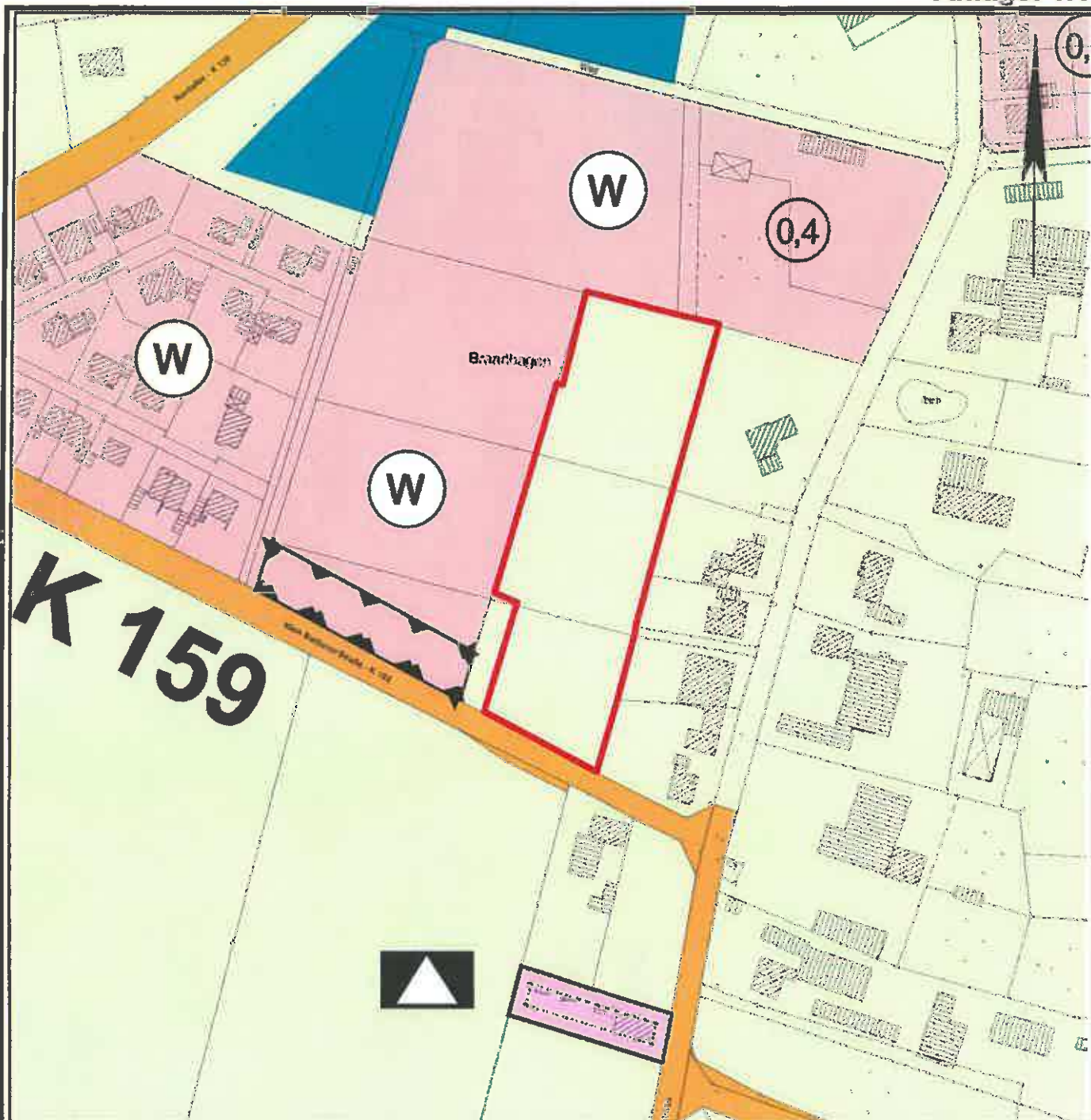
Groß Berßen, den 02.12.2009



.....  
Bürgermeister

## **Anlagen**

1. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
2. Immissionsschutzgutachten



**Legende:**

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr 7 „Mittendorfsholz, 2. Erweiterung“
- Flächen für die Landwirtschaft
- W Wohnbauflächen
- Fläche für Wald
- Überörtliche Hauptverkehrsstraße
- Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Schule

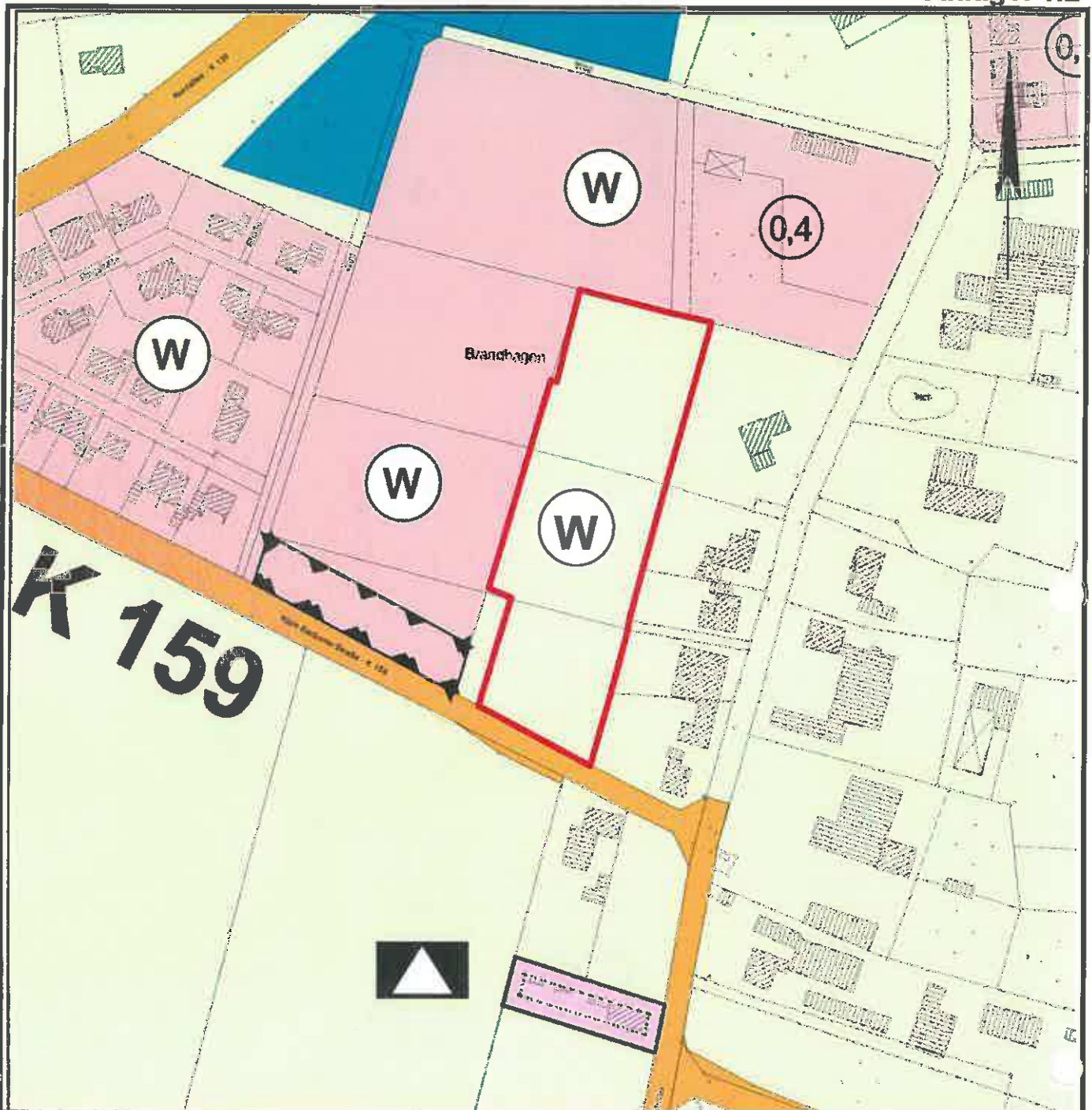
**Gemeinde Groß Berßen**

**Anlage 1.1 zum  
Bebauungsplan Nr. 7  
„Mittendorfsholz,  
2. Erweiterung“**

**Bisherige Darstellungen des  
Flächennutzungsplanes**

**M 1: 2.500**





**Legende:**

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 7 „Mittendorfsholz, 2. Erweiterung“
- Flächen für die Landwirtschaft
- W Wohnbauflächen
- Fläche für Wald
- Überörtliche Hauptverkehrsstraße
- Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Schule

**Gemeinde Groß Berßen**

**Anlage 1.2 zum  
Bebauungsplan Nr. 7  
„Mittendorfsholz,  
2. Erweiterung“**

**Geplante Berichtigung  
der Darstellungen des  
Flächennutzungsplanes  
(1. Berichtigung)**

**M 1: 2.500**

**Bebauungsplan Nr. 7  
„Mittendorfsholz, 2. Erweiterung“  
der Gemeinde Groß Berßen**

**- Immissionsschutzgutachten -**

**(Auszug)**

Landwirtschaftskammer Niedersachsen • Postfach 25 49 • 28015 Oldenburg

Gemeinde Groß Berßen  
Dorfstraße 16

49777 Groß Berßen

Geschäftsbereich Landwirtschaft  
Fachbereich 3.1.11  
Mars-la-Tour-Str. 1-13  
26121 Oldenburg  
Telefon: 0441 801-0  
Telefax: 0441 801-386

Internet: [www.lwk-niedersachsen.de](http://www.lwk-niedersachsen.de)

Bankverbindung  
Landessparkasse zu Oldenburg  
BLZ 280 501 00 | Kto 000-199 4599

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartnerin	Durchwahl	E-Mail	Datum
	3.1.11-340303-09	Frau Heinecke	0 59 41 92 65 22	inga.heinecke@lwk-niedersachsen.de	01.07.2009

### **Ergänzung des Immissionsschutzgutachtens zur Bauleitplanung der Gemeinde Groß Berßen im Plangebiet Middendorfer Holz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir übersenden die Ergänzung des Immissionsschutzgutachtens für die städtebauliche Entwicklung im o. a. Plangebiet in zweifacher Ausfertigung zur weiteren Verwendung und zum Verbleib.

Die entstandenen Kosten werden wir in Kürze in Rechnung stellen. Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

  
(Heinecke)

Anlage

**Ergänzung des Immissionsschutzgutachtens zur Bauleitplanung der Samtgemeinde  
Sögel in der Mitgliedsgemeinde Groß Berßen vom 12.09.2005  
für das Plangebiet Middendorfs Holz**

Von der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) auf Bundesebene wurde die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) aufgrund neuerer Untersuchungsergebnisse überarbeitet. Es werden nunmehr die durch Schweine- und Rindviehhaltung hervorgerufenen Geruchsstundenhäufigkeiten mit den Faktoren 0,75 und 0,5 korrigiert. Dagegen soll für Geruchsimmissionen aus der Mastgeflügelhaltung ein Korrekturfaktor von 1,5 herangezogen werden. Damit soll der spezifischen Belästigungsrelevanz dieser Tier- und Haltungskategorien Rechnung getragen werden.

Das Bundesland Niedersachsen beabsichtigt derzeit, die Neufassung der GIRL vom 29.02.2008 anzuwenden und bereitet nach Auskunft des Umweltministeriums den entsprechenden Erlass vor. Am 24.11.2008 hat das MU vorab verfügt, dass „die immissionsschutzrechtlichen Genehmigungs- und Überwachungsbehörden im Rahmen ihrer Beurteilungs- und Ermessensspielräume die Erkenntnisse aus dem Verbundprojekt „Geruchsbeurteilung in der Landwirtschaft“, die letztlich zu der Faktorenbildung in der Fortschreibung der GIRL geführt haben, als neue wissenschaftliche Erkenntnisse auch vor einer verwaltungsrechtlich verbindlichen Einführung der GIRL als Gem. Runderlass anwenden können, wenn sie dies im Einzelfall für sachgerecht halten“.

Dementsprechend wurde die Ausbreitungsrechnung im Auftrag der Gemeinde Groß Berßen mit dem Programm AUSTAL2000G unter Verwendung der Benutzeroberfläche „AUSTAL View TG“ (Version 6.2.1) aktualisiert. Für den Betrieb LW 5 wurde die Entwicklung im Rahmen des Bestandsschutzes berücksichtigt.

Die Eingabeparameter einschließlich der eingesetzten Korrekturfaktoren sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Die meteorologischen Bedingungen wie beispielsweise Windgeschwindigkeiten, -richtungen und -häufigkeiten wurden im vorliegenden Fall einem vom Deutschen Wetterdienst gelieferten Datensatz (Ausbreitungsklassen-Zeitreihe AKTerm des Jahres 2008) der Wetterstation Meppen entnommen, die für das Beurteilungsgebiet als repräsentativ anzusehen ist.

Die grafischen Darstellungen der Ergebnisse und das Rechenlaufprotokoll der Ausbreitungsrechnung sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

Im beurteilten Plangebiet Middendorfs Holz werden unter Berücksichtigung der tierartenspezifischen Gewichtungsfaktoren Häufigkeiten der Geruchswahrnehmung an 10 bis maximal 14 % der Jahresstunden prognostiziert.

Nach Vorgaben der GIRL ist eine Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten aus immissionsschutzfachlicher Sicht vertretbar, wenn auf den untersuchten Flächen ein Immissionswert (IW) von 0,10 (entspricht einer Geruchswahrnehmungshäufigkeit an 10 % der Jahresstunden) nicht überschritten wird. Flächen mit einer höheren als der jeweils zulässigen Geruchsstundenhäufigkeit entsprechend der geplanten Nutzungsart sollten von einer Bebauung ausgeschlossen werden. In den Auslegungshinweisen der Neufassung der GIRL vom 29.02.2008 mit einer Ergänzung vom 10.09.2008 wird darauf hingewiesen, dass in begründeten Einzelfällen beim Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung Zwischenwerte bis maximal 15 % zur Beurteilung herangezogen werden können. Im vorliegenden Fall können insbesondere die historische Entwicklung unterschiedlicher Nutzungen und die von der vorhandenen Tierhaltung ausgehende Geruchsintensität bzw. Belästigungsrelevanz die Zulassung von Zwischenwerten begründen.

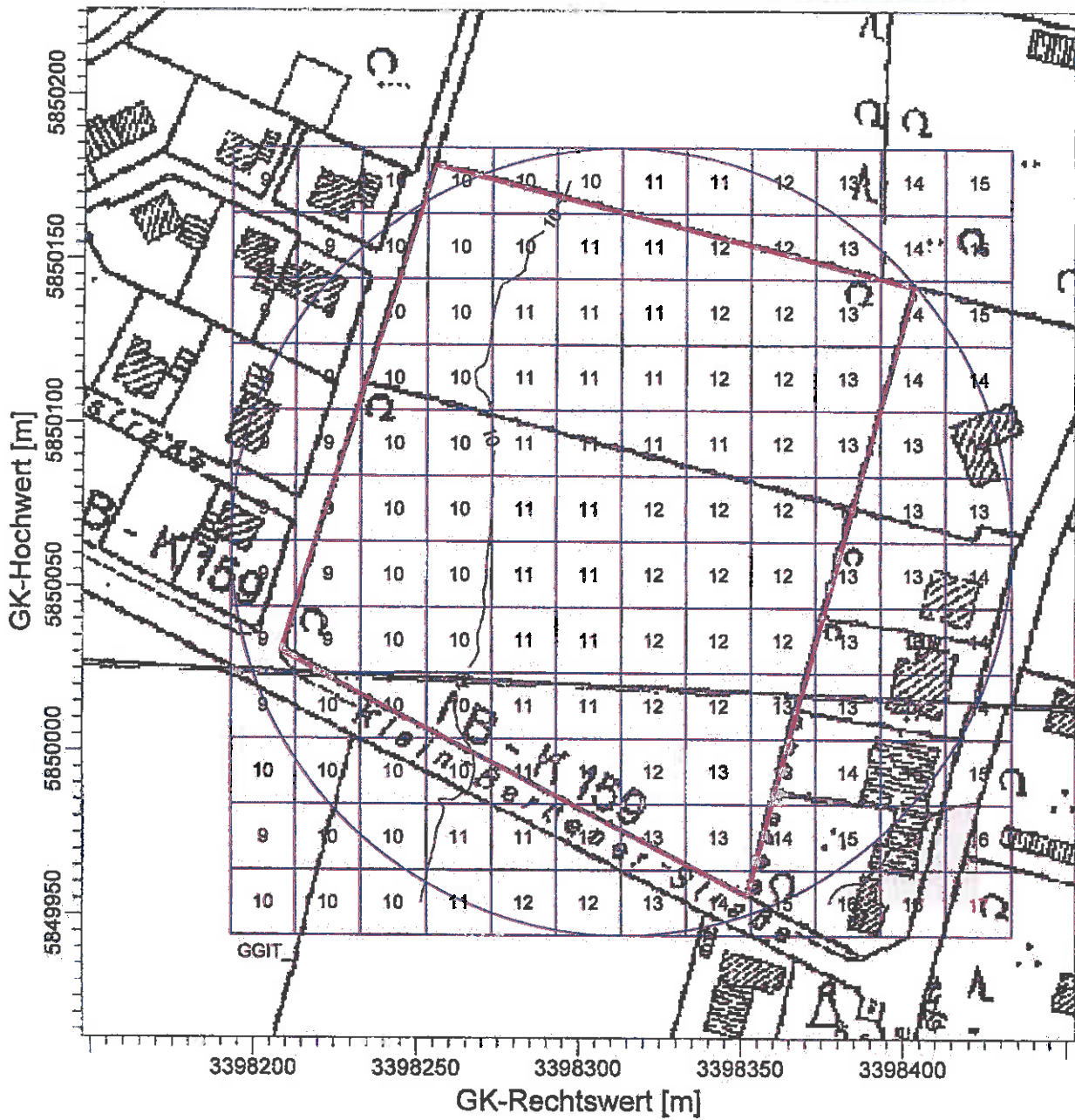
Oldenburg, 01.07.2009

  
(Heinecke)

Fachbereich 3.1.11 - Aufgabengebiet Immissionsschutz

PROJEKT-TITEL:

Bauleitplanung Samtgemeinde Sögel, Mitgliedsgemeinde Groß Berßen (Ergänzung 2009)  
 ODOR - Jahres-Häufigkeit von bewerteten Geruchsstunden (Auswertung)



ODOR\_MOD / ASWz: Jahres-Häufigkeit von Geruchsstunden (Auswertung) / 0 - 3m



BEMERKUNGEN:  Darstellung der von der Tierhaltung der umliegenden Betriebe ausgehenden Häufigkeit von Geruchsstunden in % der Jahresstunden  unter Berücksichtigung der tierartenspezifischen Gewichtungsfaktoren gemäß Neufassung der GIRL 2008	STOFF:		Firmenname:	
	<b>ODOR_MOD</b>		<b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</b>	
	MAX:	EINHEITEN:	Bearbeiter:	
	17		<b>Heinecke</b>	
QUELLEN:	MAßSTAB:		1:2.000 	
36				
AUSGABE-TYP:	DATUM:		PROJEKT-NR.:	
<b>ODOR_MOD ASW</b>	<b>01.07.2009</b>			



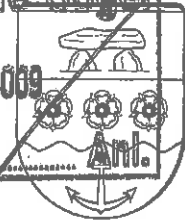
# AMTSBLATT

## für den Landkreis Emsland

Samtgemeinde Sögel

18. Dez. 2009

Abt.



2009

Ausgegeben in Meppen am 15.12.2009

Nr. 28

Inhalt	Seite	Inhalt	Seite
<b>A. Erlasse, Bekanntmachungen und Verfügungen von Landesbehörden</b>			
		557 1. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der 1. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Hüven für das Haushaltsjahr 2009 vom 12.11.2009	341
<b>B. Satzungen, Verordnungen, Rundverfügungen und Bekanntmachungen des Landkreises</b>			
		558 1. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der 1. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Lathen für das Haushaltsjahr 2009	341
		559 2. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der 2. Nachtragshaushaltssatzung der Stadt Lingen (Ems) für das Haushaltsjahr 2009	342
550 Sitzung des Kreistages	338	560 Bekanntmachung der Gemeinde Neulehe; Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Wäldchen“	342
551 Bekanntmachung des Ergebnisses der Vorprüfung nach dem Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG); Stadt Haren (Ems), Haren (Ems)	338	561 Bekanntmachung der Gemeinde Neulehe; Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 13 „I. Erweiterung am Sportpark“	343
<b>C. Satzungen, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Verbände</b>			
		562 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nordhümmling; Darstellung von Sonderbauflächen im Bereich der Mitgliedsgemeinde Esterwegen	343
552 Bauleitplanung der Gemeinde Groß Berßen; Bebauungsplan Nr. 1 „Unter den Sandufem“, 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB der Gemeinde Groß Berßen; Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)	338	563 Verordnung der Samtgemeinde Werlte über die Sperrzeit für Schank- und Speisewirtschaften sowie für öffentliche Vergnügungsstätten – Sperrzeitverordnung –	344
553 Bauleitplanung der Gemeinde Groß Berßen; Bebauungsplan Nr. 7 „Mittendorfs- holz, 2. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Groß Berßen; Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB); Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)	339	564 Änderungsordnung zur Verbandsordnung für den Sparkassenzweckverband Emsland	345
554 1. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der 1. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Dersum für das Haushaltsjahr 2009	339	<b>D. Sonstige Bekanntmachungen</b>	
555 1. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der 1. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Geeste für das Haushaltsjahr 2009	340	565 Nichtförmliche Interessensbekundung für eine Machbarkeitsstudie zum Breitbandausbau im Landkreis Emsland	345
556 6. Satzung zur Änderung der Satzung über die Hundesteuer der Stadt Hase- lünne vom 12.12.1974	340		



## B. Satzungen, Verordnungen, Rundverfügungen und Bekanntmachungen des Landkreises

### 550 Sitzung des Kreistages

Am Montag, dem 21.12.2009, findet um 15:00 Uhr eine Sitzung des Kreistages im Kreishaus, Sitzungssaal, Ordeniederung 1, 49716 Meppen, statt.

#### TAGESORDNUNG

##### I. Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Kreistages vom 07.09.2009
5. Haushaltsplan 2010 einschließlich Finanzplan, Investitionsprogramm und Stellenplan sowie Erlass der Haushaltssatzung 2010
6. Förderung der Kindertagespflege im Landkreis Emsland ab dem Jahr 2010
7. Zuwendungen aus der Kreisschulbaukasse
  - a) verschiedene Baumaßnahmen an kreiseigenen Schulen
  - b) Neubau einer Schwimmhalle beim Linus Freizeitbad
8. Beschluss über die Jahresrechnung des Landkreises Emsland für das Haushaltsjahr 2008 sowie Entlastung des Landrats
9. Unterrichtung und Genehmigung von Mehrausgaben im Haushaltsjahr 2009
10. Kosten der Schülerbeförderung
11. Wirtschaftsplan des Abfallwirtschaftsbetriebes Landkreis Emsland für das Wirtschaftsjahr 2010
12. Umsetzung des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes; Festsetzung der Überschwemmungsgebiete: Nordradde, Lathener Beeke, Melstruper Beeke und Esterweger Beeke
13. Vorübergehende Aufhebung der Schonzeit für Rabenkrähen und Elstern nach § 26 Abs. 2 des Niedersächsischen Jagdgesetzes (NJagdG) für das Jagdjahr 2009/10
14. Resolution: „Kommunale Handlungsfähigkeit verteidigen!"; Antrag der SPD-Kreistagsfraktion
15. Berufung der ehrenamtlichen Richter bei den Gerichten der Sozialgerichtsbarkeit
16. Mitgliedswechsel/Umbesetzung des Jugendhilfeausschusses
17. Wahl eines Kreisbaurates
  - a) Verzicht auf öffentliche Ausschreibung
  - b) Wahl
18. Bericht des Landrats über wichtige Angelegenheiten
19. Anfragen und Anregungen
20. Schließung der öffentlichen Sitzung

##### II. Nichtöffentliche Sitzung

Meppen, 09.12.2009

LANDKREIS EMSLAND

Bröring  
Landrat

### 551 Bekanntmachung des Ergebnisses der Vorprüfung nach dem Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG); Stadt Haren (Ems), Haren (Ems)

Die Stadt Haren (Ems), 49733 Haren (Ems), Neuer Markt 1, beabsichtigt die Anpflanzung von Wald (Erstaufforstung) auf dem Grundstück Flur 2, Flurstücke 7 und 8 der Gemarkung Emen, zur Größe von insgesamt 2,9072 ha.

Gemäß § 3 NUVPG ist eine standortbezogene Vorprüfung durchgeführt worden. Hierbei wurde festgestellt, dass für diese Waldumwandlung die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Feststellung nicht selbstständig anfechtbar ist.

Meppen, 25.11.2009

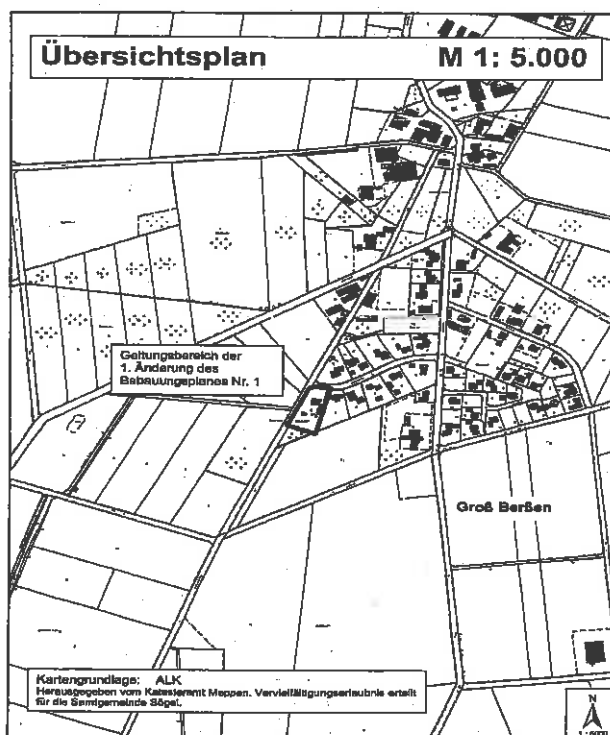
LANDKREIS EMSLAND  
Der Landrat

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

### 552 Bauleitplanung der Gemeinde Groß Berßen; Bebauungsplan Nr. 1 „Unter den Sandufern“, 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB der Gemeinde Groß Berßen; Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Groß Berßen hat in seiner Sitzung am 19.10.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Unter den Sandufern“ und die Begründung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Unter den Sandufern“ umfasst das Flurstück 31/19 der Flur 16, Gemarkung Groß Berßen und liegt südlich der „Blumenstraße“.



Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt mit Begründung bei der Gemeinde Groß Berßen, Dorfstraße 16, 49777 Groß Berßen, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 42 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird außerdem darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 und 2a beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Groß Berßen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

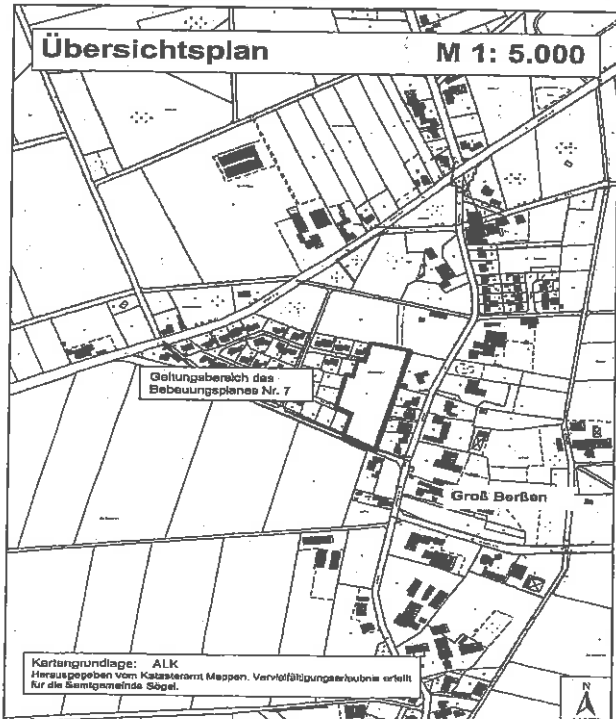
Groß Berßen, 10.12.2009

GEMEINDE GROß BERßEN  
Der Bürgermeister

**553 Bauleitplanung der Gemeinde Groß Berßen; Bebauungsplan Nr. 7 „Mittendorfsholz, 2. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Groß Berßen; Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB); Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Rat der Gemeinde Groß Berßen hat in seiner Sitzung am 02.12.2009 den Bebauungsplan Nr. 7 Mittendorfsholz, 2. Erweiterung und die Begründung (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB) als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Mittendorfsholz, 2. Erweiterung“ liegt nördlich der Kreisstraße K 159 „Berßener Straße“ und westlich der Gemeindefraße „Dorfstraße“ im Bereich der bebauten Ortslage.



Der Bebauungsplan Nr. 7 liegt mit Begründung bei der Gemeinde Groß Berßen, Dorfstraße 16, 49777 Groß Berßen, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 7 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 42 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird außerdem darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 und 2a beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Groß Berßen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Groß Berßen, 10.12.2009

GEMEINDE GROß BERßEN  
Der Bürgermeister

**554 I. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der I. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Dersum für das Haushaltsjahr 2009**

Auf Grund des § 87 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Dersum in seiner Sitzung am 03.11.2009 folgende Nachtragshaushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2009 beschlossen:

**§ 1**

	erhöht um	vermindert um	und damit der Gesamtbetrag des Haushaltsplans einschließlich der Nachträge	
			gegenüber bisher	nunmehr festgesetzt auf
	€	€	€	€
<b>a) im Verwaltungshaushalt</b>				
die Einnahmen		150.400	1.207.800	1.057.400
die Ausgaben		117.800	1.207.800	1.090.000
<b>b) im Vermögenshaushalt</b>				
die Einnahmen	500		318.700	319.200
die Ausgaben	500		318.700	319.200

**§ 2**

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen (Kreditermächtigung) wird gegenüber der bisherigen Festsetzung in Höhe von 62.000 € um 4.000 € vermindert und damit auf 58.000 € neu festgesetzt.

**§ 3**

Verpflichtungsermächtigungen werden nicht veranschlagt.