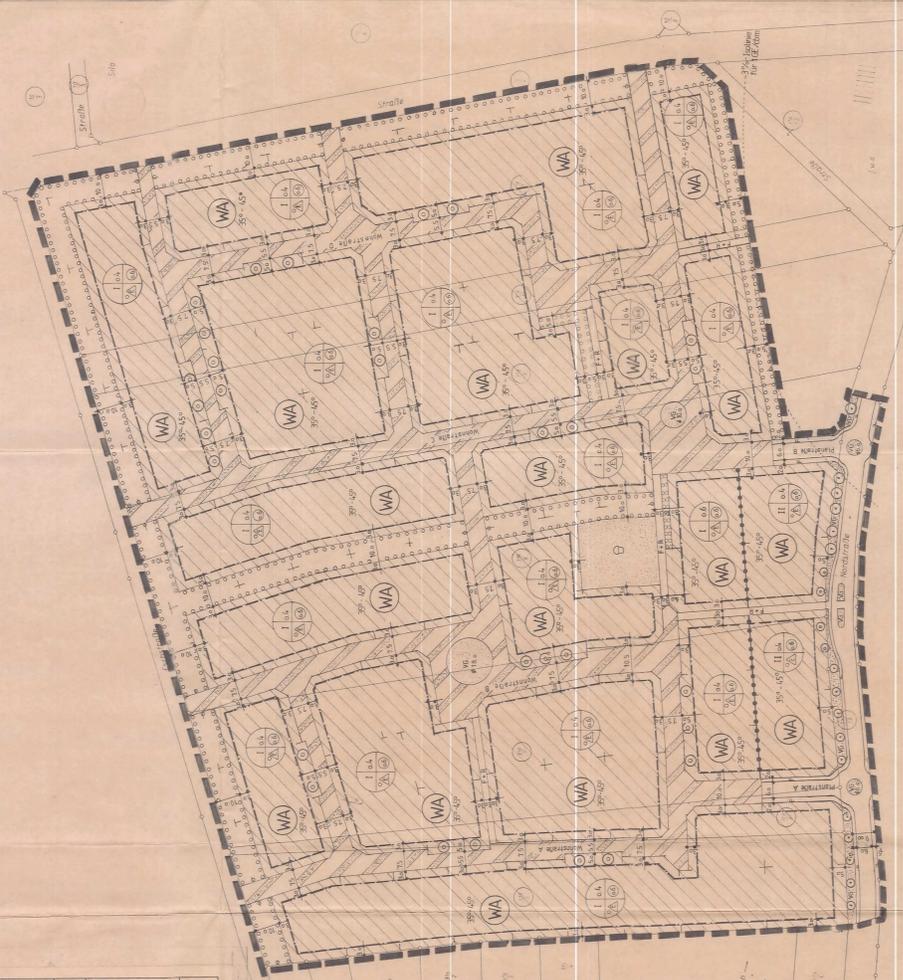


Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Landkreis: Emsland
 Gemeinde: Klein Berben
 Flur: 3
 Maßstab: 1:1000

25.10.95

(Signature)
 (Vollzug)



Planungsrechtliche Festsetzungen

- Sockelhöhe:** Die Sockelhöhe der Gebäude ist an der Höhe der Geländeoberfläche zu messen und ist im Mittel der Geländeoberfläche festzusetzen.
- Zulässige Grundflächen:** Die zulässige Grundfläche (GF) darf nicht die Grundfläche der folgenden Gebäude bis zu einer Höhe von 10 Metern über dem Gelände übersteigen:
- Gründungsarbeiten:** Die Gründung der Gebäude ist im Mittel der Geländeoberfläche festzusetzen.
- Höhenlage der Grundstücke:** Die Höhenlage der Grundstücke ist im Mittel der Geländeoberfläche festzusetzen.
- Begrünung der Grundstücke:** Die Begrünung der Grundstücke ist im Mittel der Geländeoberfläche festzusetzen.
- Abstände:** Die Abstände zwischen den Gebäuden sind im Mittel der Geländeoberfläche festzusetzen.

Planzeichenerklärung

Die Planzeichenerklärung ist im Mittel der Geländeoberfläche festzusetzen.

- Art der baulichen Nutzung**
 - 1. Art der baulichen Nutzung
 - 2. Grundflächenzahl (GFZ)
 - 3. Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 4. Bauweise
- Art der baulichen Nutzung**
 - 1. Art der baulichen Nutzung
 - 2. Grundflächenzahl (GFZ)
 - 3. Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 4. Bauweise
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen - öffentlich**
 - Verkehrsflächen - öffentlich
 - Verkehrsflächen - öffentlich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächenentwicklung von Natur und Landschaft**
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächenentwicklung von Natur und Landschaft
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächenentwicklung von Natur und Landschaft
- Grünflächen**
 - Grünflächen
 - Grünflächen
- Sonstige planerische Festsetzungen**
 - Sonstige planerische Festsetzungen
 - Sonstige planerische Festsetzungen

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Klein Berben hat in seiner Sitzung am 20.03.1995 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen, der Aufhebungsbuch Nr. 13 gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO am 21.06.1995 erlassen wurde.

Der Rat der Gemeinde Klein Berben hat in seiner Sitzung am 20.03.1995 den Bebauungsplan Nr. 13 beschlossen, der Aufhebungsbuch Nr. 13 gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO am 21.06.1995 erlassen wurde.

Hinweise

Der Rat der Gemeinde Klein Berben hat in seiner Sitzung am 20.03.1995 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen, der Aufhebungsbuch Nr. 13 gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO am 21.06.1995 erlassen wurde.



Bebauungsplan Nr. 13 "Baugebiet Nord" der Gemeinde Klein Berben Landkreis Emsland

URSCHRIFT M 1 : 1.000

Planung: ...
 Zeichnung: ...
 Datum: ...

Präambel

Der Rat der Gemeinde Klein Berben hat in seiner Sitzung am 20.03.1995 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen, der Aufhebungsbuch Nr. 13 gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO am 21.06.1995 erlassen wurde.

Hinweise

Der Rat der Gemeinde Klein Berben hat in seiner Sitzung am 20.03.1995 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen, der Aufhebungsbuch Nr. 13 gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO am 21.06.1995 erlassen wurde.



Bebauungsplan Nr. 13 "Baugebiet Nord" der Gemeinde Klein Berben Landkreis Emsland

URSCHRIFT M 1 : 1.000

Planung: ...
 Zeichnung: ...
 Datum: ...

Gemeinde Klein Berßen
Am Jugendheim 1
49777 Klein Berßen

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 13 "Baugebiet Nord"

nebst örtlichen Bauvorschriften
über die Gestaltung

der Gemeinde Klein Berßen

Landkreis Emsland

U1/22.08.1995
13BE-U1.TXT

Begründung

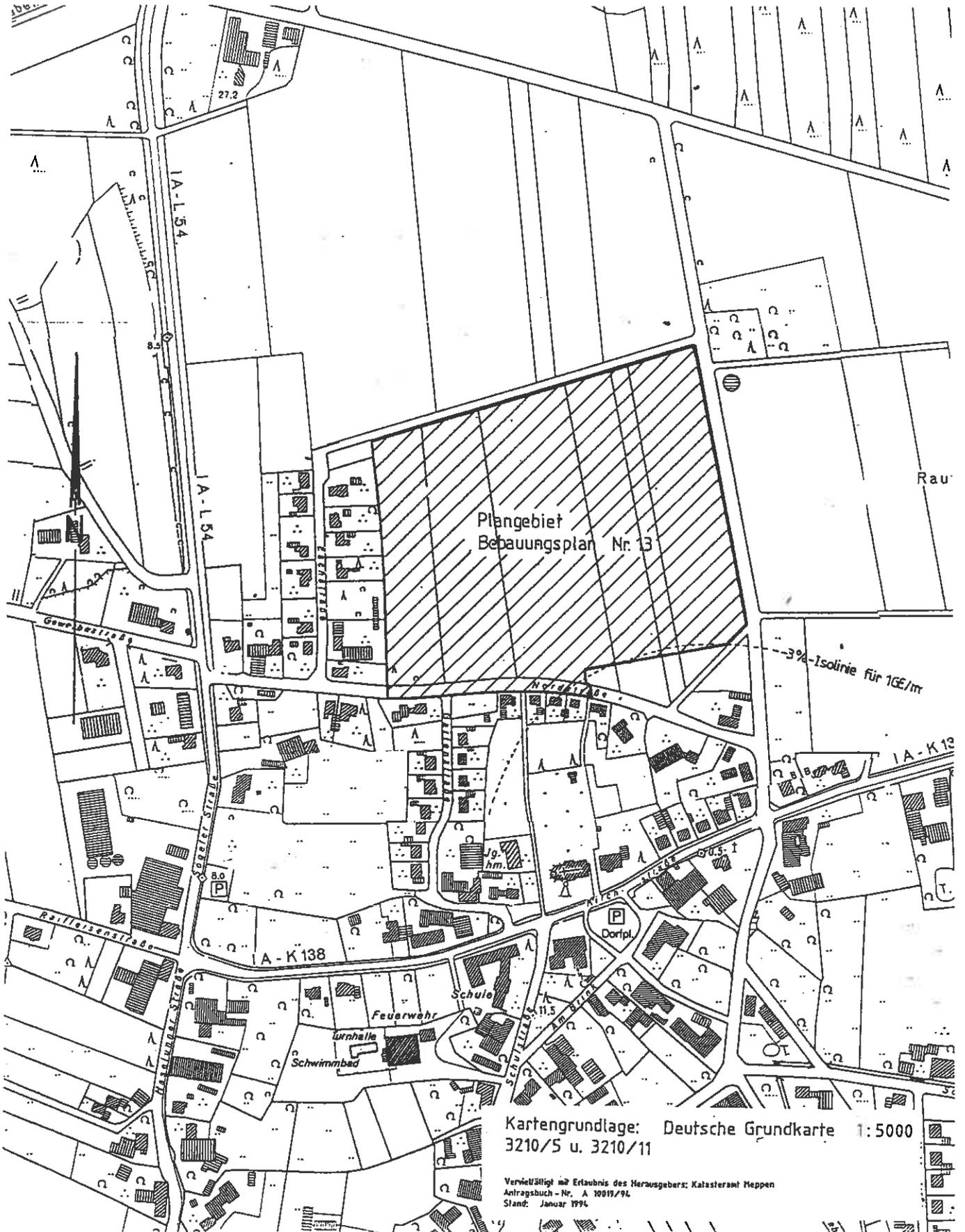
zum Bebauungsplan Nr. 13 "Baugebiet Nord" der Gemeinde Klein Berßen,
Landkreis Emsland

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
16. Verfahrensvermerke

Übersichtsplan

M 1 : 5.000



1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 "Baugebiet Nord" befindet sich im Norden der Gemeinde Klein Berßen. Es liegt östlich der Landesstraße -L 54-, zwischen den Gemeindestraßen "Eschstraße" und "Nordstraße".

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 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. 13 "Baugebiet Nord" umfaßt eine Fläche von 8,55916 ha in der Flur 3 der Gemarkung Klein Berßen.

2.2. Vorhandene Nutzung innerhalb und außerhalb des Gebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden vorwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgt ausschließlich in Nord-Süd-Richtung.

Im südwestlichen Planbereich wird eine Teilfläche von ca. 700 qm als Gemüsegarten genutzt. Zur ordnungsgemäßen Erschließung des Plangebietes wird ein Teilabschnitt der "Nordstraße" im Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzt.

Das Plangebiet grenzt im Süden sowie Westen unmittelbar an die vorhandene Bebauung der Ortslage von Klein Berßen. Entlang der "Nordstraße" sind im unbefestigten Seitenraum mehrere Straßenbäume vorhanden. Im Norden und Osten wird das Plangebiet durch Feldwege eingerahmt. Der östliche Feldweg wird durch einen lückigen Gehölzstreifen begleitet.

Nördlich und östlich befinden sich weitere Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Nordöstlich des Plangebietes ist ein Güllebehälter vorhanden.

Die Landesstraße -L54- "Sögeler Straße" verläuft ca. 150 m westlich, die Kreisstraße -K 138- ca. 170 m südlich des Plangebietes.

2.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet wurde das Verfahren zur 57. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel mit der Darstellung als Wohnbaufläche abgeschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung ist am 02.01.1995 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 wird das Plangebiet überwiegend als Siedlungsbereich ausgewiesen. Darüber hinaus liegt eine Teilfläche im Nordosten des Planungsraumes in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft.

Südöstlich des Geltungsbereiches verläuft die Richtfunkstrecke Werlte - Klein Berßen.

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. 13 stehen überwiegend für eine Realisierung der Planung zur Verfügung. Die Gemeinde Klein Berßen ist bemüht, bis zum Baubeginn der Erschließungsanlagen alle Grundstücke zu erwerben, so daß eine gesetzliche Umlegung nicht erforderlich wird. Sollte ein Erwerb in Teilbereichen, insbesondere bei der Anlegung der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen, nicht möglich sein, wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches verfahren.

2.6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 "Baugebiet Nord" der Gemeinde Klein Berßen handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 ist in der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als "Wohnbaufläche" dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 unterliegen dem Landtauschverfahren Klein Berßen. Der Landtausch ist noch nicht in das Liegenschaftskataster übernommen.

3. Planungserfordernis und -absicht

3.1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Klein Berßen liegt verkehrsgünstig zwischen dem Grundzentrum Sögel und dem Mittelzentrum Meppen. Die ortsansässige Bevölkerung orientiert sich daher zu beiden Orten gleichstark. Insbesondere sind hierdurch Alternativen und Vorteile bei der Arbeitsplatzauswahl vorgegeben, da ein Wohnortwechsel nicht erforderlich wird. Auf Grund der vorgenannten Situation konnte sich die Gemeinde Klein Berßen in ihrer Eigenentwicklung positiv stärken. In den letzten 6 Jahren ist ein Bevölkerungszuwachs von über 9 % insbesondere aus der nachwachsenden Eigenbevölkerung entstanden. Die Gemeinde Klein Berßen hat zur Zeit ca. 1063 Einwohner (Stand 6/1995).

Die bisherige Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Klein Berßen wurde insbesondere durch die großflächige Wohnbebauung südlich der Gemeindestraße "Schützenstraße" vollzogen. Die ursprüngliche Ortslage wird hingegen stark durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt.

Soziale und kulturelle Einrichtungen sind in der Gemeinde Klein Berßen nach dörflichem Maßstab in einem breiten Spektrum vorhanden und überwiegend im Ortskern vorzufinden. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird durch den ortsansässigen Handel gedeckt. Ein ausreichendes Freizeit- und Sportangebot ist ebenfalls in der Gemeinde Klein Berßen durch ein aktives Vereinsleben vorhanden.

Landschaftlich liegt die Gemeinde Klein Berßen zwischen den beiden Flußläufen "Nordradde" im Norden und der "Mittelradde" im Süden.

Die Flächen bis zu den Niederungen stellen sich wechselweise als landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Waldflächen dar. Eine verkehrsgünstige überregionale Anbindung besteht aufgrund der Landesstraße -L 54- sowie der Kreisstraße -K 138-.

Die Gemeinde Klein Berßen hat sich in den letzten Jahren zu einem Ort mit einem sehr hohen Wohn- und Freizeitwert entwickelt. Insbesondere die Nähe zur Gemeinde Sögel und zur Stadt Meppen war hierfür ausschlaggebend. Die gewerbliche Entwicklung wurde durch umfangreiche Investitionen des Handwerks geprägt. Die in Kürze geplante Erweiterung der Gewerbeflächen westlich der Landesstraße -L 54- wird die Ansiedlung weiterer Betriebe fördern. Die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze wird hierdurch zwangsläufig vorgegeben. Für die Gemeinde Klein Berßen werden sich die finanziellen Rahmenbedingungen langfristig positiv durch das höhere Gewerbesteueraufkommen entwickeln.

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 im Südosten der Gemeinde Klein Berßen sind vollständig erschöpft, so daß die Festsetzung weiterer Bauflächen von den Bürgern angeregt und gefordert wird. Die Gemeinde Klein Berßen sieht hier das Erfordernis, gemäß § 1 BauGB die im Verfahren zur 57. 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 Klein Berßen ausschließlich zur Sicherung der Eigenentwicklung.

3.2. Planungsabsicht

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 "Baugebiet Nord" sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine standort- und städtebaulich verträgliche Nutzung der ortskernnahen 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 Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die positive Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Klein Berßen gefördert werden. Mit der Festsetzung des Baugebietes Nr. 13 erhält die Gemeinde Klein Berßen die Möglichkeit, innerhalb des ortskernnahen Bereiches Wohnbauflächen vorzuhalten, die dem Bedarf bis über das Jahr 2000 hinaus entsprechen.

Der Wohnbauflächenbedarf wurde bisher durch den Verkauf von durchschnittlich 8 - 9 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 Klein Berßen angeregt und gefordert wird.

Aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 könnten ca. 90 Bauplätze entwickelt werden. Mit diesem Bebauungsplan wäre somit bei gleichbleibender Nachfrage der Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Klein Berßen für die nächsten 10 - 12 Jahre gedeckt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 orientieren sich an dem bestehenden Bedarf und tragen zur Erhaltung der vorhandenen Bildungseinrichtungen wie z.B. Grundschule, Kindergarten usw. in der Gemeinde Klein Berßen bei.

Der Standort des Baugebietes ist aufgrund der direkten Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung 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. 13 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 den Ortskern in gestalterischer Hinsicht gewährleistet ist. Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen entspricht der Gestaltung innerhalb des Ortskernes und soll einer "Abschottung" einzelner Baugrundstücke vorbeugen. Der freie Blick in Vorgärten wird darüber hinaus sichergestellt. Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen in den südlich angrenzenden Bebauungsplänen unter Berücksichtigung der von der Gemeinde Klein Berßen in Abstimmung mit den Bürgern entworfenen Gestaltungsvorstellungen.

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

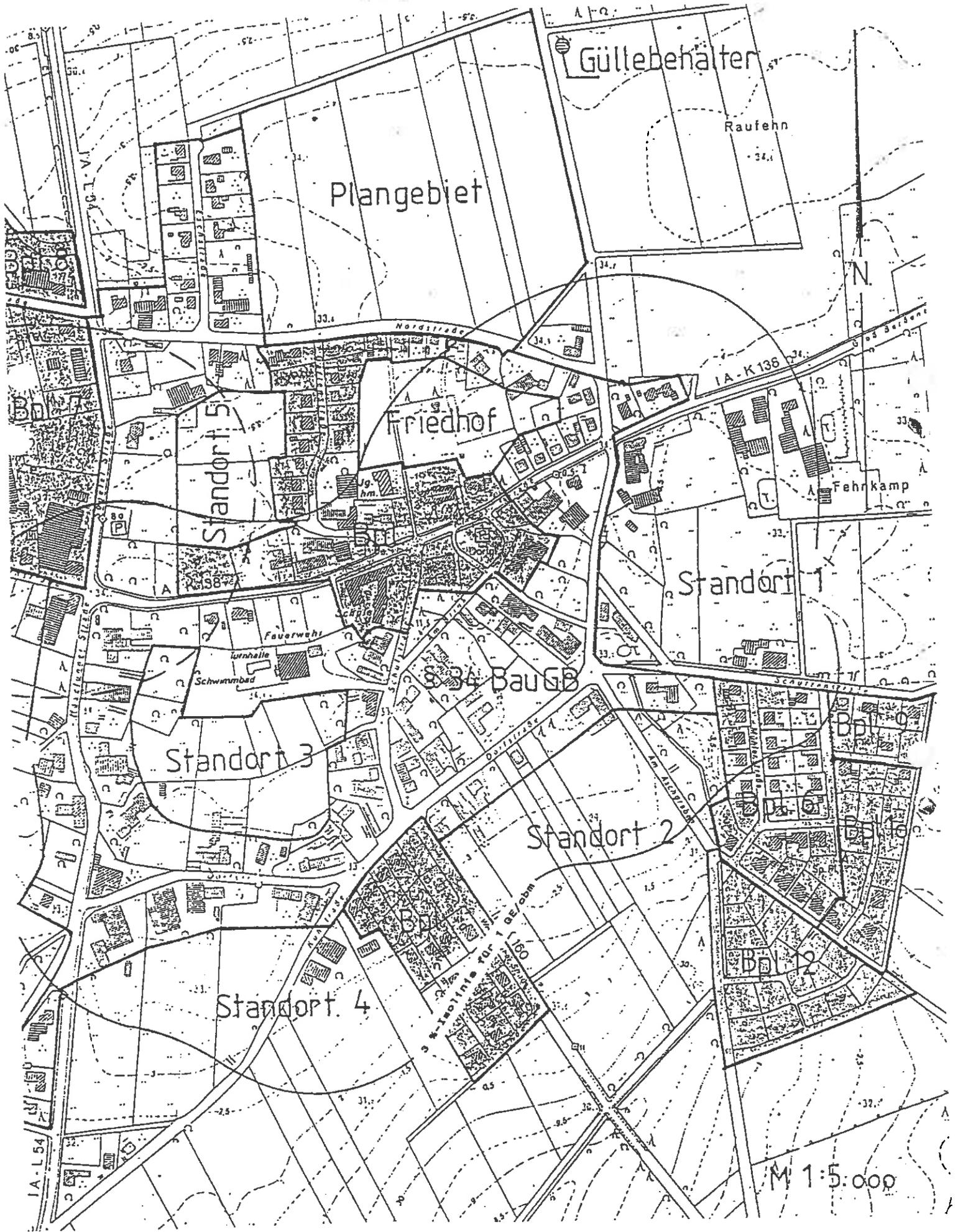
3.3. Standortwahl

Die bisherige Festsetzung von Wohnbaugebieten ist im Südosten der Gemeinde Klein Berßen zwischen der -K 138- "Groß Berßener Straße" und -K 160- "Westerloher Straße" erfolgt. Eine weitere Fortführung dieses Siedlungsansatzes, nördlich der "Schützenstraße" (Standort 1) bzw. westlich der Gemeindestraße "Zum Aschgarten" (Standort 2), ist auf Grund der landwirtschaftlichen Immissionsradien nicht möglich. Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im Ortskern der Gemeinde Klein Berßen verhindern derzeit eine Wohnbebauung auch im Bereich nördlich der "Dorfstraße" (Standort 3), westlich und östlich der "Kuhstraße" (Standort 4) sowie der "Kirchstraße" -K 138-, zwischen der "Sögeler Straße" -L 54- und der "Gartenstraße" (Standort 5). Des Weiteren ist am Standort 5 ein Abstand zum vorhandenen Gewerbegebiet zu berücksichtigen. Zwischen der "Nordstraße" und der "Kirchstraße" befindet sich der Friedhof der Gemeinde Klein Berßen, der einer besonderen Rücksichtnahme bedarf.

Um weiterhin ortsnahe Baugrundstücke bereitstellen zu können, beabsichtigt die Gemeinde Klein Berßen nunmehr, die Flächen nördlich der Gemeindestraße "Nordstraße" einer Bebauung zuzuführen. Der bereits vorhandene Siedlungsansatz im Bereich der "Eschstraße" soll in östlicher Richtung fortgeführt werden. Das Plangebiet schließt somit im Westen und Süden an die vorhandene Bebauung des Ortskerns an und entspricht daher einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Es wird des Weiteren eine zurückhaltende Inanspruchnahme von Flächen des Außenbereiches erfolgen. Besonderer Bedeutung ist der Nichtinanspruchnahme von Waldflächen bei der Festsetzung des Standortes beizumessen.

Im ersten Bauabschnitt des vorliegenden Bebauungsplanes sollen kurzfristig zu erschließende Flächen im Westen des Plangebietes erfaßt werden, um so der dringenden Nachfrage zu entsprechen.

Die Flächen befinden sich nach Prüfung durch den TÜV Nord e.V. (A.z.: 123UP21640/Wri) in einem ausreichenden Abstand zu den landwirtschaftlichen Betrieben. Der nordöstlich des Plangebiets vorhandene Güllebehälter wird in
Absprache mit dem zuständigen



landwirtschaftlichen Betrieb entfernt und erhält einen neuen Standort. 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: 57. Änderung, Sögel entwickelt. Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Die festgesetzte bauliche Nutzung des Bebauungsplans Nr. 13 paßt sich somit an die vorhandene Bebauung entlang der "Eschstraße" und "Nordstraße" 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 Geschoßflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 "Baugebiet Nord" ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (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 überwiegend 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. Nördlich der "Nordstraße" ist darüber hinaus eine Teilfläche mit zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Hier sollen insbesondere Mischnutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 sowie Abs.3 BauNVO angesiedelt werden.

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. 13 darüber hinaus eine differenzierte Festsetzung der offenen Bauweise durch Einzelhäuser erfolgt. Hierdurch wird der Nutzungsscharkter der vorhandenen Wohngebäude des angrenzenden Ortskerns, welcher sich überwiegend durch Einzelhäuser darstellt, bei der Planung berücksichtigt.

4.3.2. Baugrenzen

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen eingefaf3t und soweit wie m3glich als zusammenh4ngende Fl4chen parallel zu den Erschlie3ungsstra3en festgesetzt. Hierdurch wird eine hohe Flexibilit4t bei der Errichtung der baulichen Anlagen erm3glicht. Die festgesetzten Baugrenzen halten 3berwiegend einen Abstand von 3,0 m, 5,0 m bzw. 6,0 m von den 3ffentlichen Wegen und Stra3en bzw. den angrenzenden Fl4chen.

4.4. Verkehrsfl4chen

Die Verkehrsfl4chen sind so angelegt, da3 jedes sp4ter vorgesehene Grundst3ck erreicht werden kann. Im inneren Bereich des Plangebietes sind die Verkehrsfl4chen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Mit dem verkehrsberuhigten Ausbau der geplanten Verkehrsfl4chen beabsichtigt die Gemeinde Klein Berben ein Optimum an Wohnqualit4t durch eine stark reduzierte Verkehrsgeschwindigkeit und Verkehrsdichte zu erzielen.

Die Einm3dungsbereiche zur "Nordstra3e" mit der Anbindung der Planstra3en A und B an das 3rtliche Verkehrsnetz sind als Stra3enverkehrsfl4chen festgesetzt. Zur Verkehrssicherheit werden die Kreuzungsbereiche als Kreisverkehr ausgebildet. Aus st4dtebaulichen Gr3nden wird auf die Festsetzung von Sichtdreiecken verzichtet. Dar3ber hinaus kann auf Grund der geplanten Verkehrsf3hrung in den Kreuzungs- und Einm3dungsbereichen nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden. F3r den Fu3g4nger und Radfahrer ist zur sicheren 3berquerung der Nordstra3e eine 3berquerungshilfe geplant.

Neben den Planstra3en A und B sind die Wohnstra3en A, B, C und D als 3ffentliche Verkehrsfl4chen festgesetzt. F3r Fu3g4nger und Radfahrer sind kurzl4ufige Verbindungen der einzelnen Teilbereiche geplant.

F3r eine Erweiterung der Baufl4chen in n3rdlicher sowie 3stlicher Richtung sind Anschlu3m3glichkeiten festgesetzt.

Die vorgesehenen Ausbaubreiten sind ausreichend bemessen, so da3 ein Begegnungsverkehr unterschiedlicher Verkehrsteilnehmer m3glich ist. Die Stra3en werden vor Fertigstellung der Geb4ude so hergestellt, da3 Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Grundst3cken gelangen k3nnen.

4.5. Gr3nfl4chen

4.5.1. Kinderspielplatz

Gem43 § 2 des Nieders. Kinderspielplatzgesetzes sind 2 % der zul4ssigen Gescho3fl4che als Kinderspielplatz auszuweisen. F3r das festgesetzte Plangebiet ist daher eine Spielplatzfl4che von 719 qm erforderlich (vgl. 11.1. - Fl4chenbilanz -).

Innerhalb des Plangebietes ist ein Spielplatz mit einer Gr33e von 820 qm als 3ffentliche Gr3nfl4che, hier: Kinderspielplatz, festgesetzt. Der Kinderspielplatz befindet sich im Teilbereich des geplanten I. Bauabschnittes, so da3 dem Anspruch auf ausreichender Spielplatzfl4che schon anf4nglich entsprochen wird. Des weiteren werden bei der hiesigen und orts3blichen Bauweise und Nutzung der Baugrundst3cke ausreichende Bewegungs-, Spiel- sowie Freifl4chen f3r Kinder auf den jeweiligen Grundst3cken bestehen bleiben.

4.5.2. Verkehrsgrün

Der unbefestigte nördliche Seitenraum der "Nordstraße" ist als Verkehrsgrün festgesetzt. Zur Erschließung der unmittelbar nördlich angrenzenden Baugrundstücke entlang der "Nordstraße" darf diese Verkehrsgrünfläche bis zu einer Breite von 5 m je Baugrundstück unterbrochen werden. Des Weiteren sind in der "Nordstraße" sowie der "Wohnstraße B" und "Wohnstraße C" zur Verkehrsregelung kleinere Verkehrsgrünflächen vorgesehen. Sie sollen zur Auflockerung und Begrünung des Straßenraumes beitragen.

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 Geltungsbereichsgrenze ein Gehölzstreifen vorgesehen. Die Anpflanzungen sind im Norden und Osten jeweils 10 m und im Südosten 5 m breit festgesetzt. Hierdurch wird auch der vorhandene Baumbestand entlang des östlich angrenzenden Feldweges gesichert und bleibt somit erhalten. Die Gehölzstreifen werden im Norden und Osten durch die festgesetzten Verkehrsflächen für eine spätere Erweiterung unterbrochen. Zur Durchgrünung des Plangebietes sind darüber hinaus Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Die Anpflanzungen werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen durchgeführt.

4.6.2. Erhaltung von Bäumen

Der vorhandene Baumbestand im nördlichen Seitenraum der "Nordstraße" wurde im einzelnen erfaßt und festgesetzt. Die alleeartige Bepflanzung der Verkehrsfläche bleibt somit erhalten.

4.6.3. Anpflanzen von Bäumen

Zur Ergänzung des unter 4.6.2. erfaßten Baumbestandes werden zusätzlich Einzelbäume zur Anpflanzung entlang der Verkehrsflächen 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. 13 festgesetzte abweichende Regelung soll sicherstellen, daß die Versiegelung der Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß eingeschränkt wird.

5.3. Zufahrten

Zur Erschließung der unmittelbar nördlich der "Nordstraße" angrenzenden Baugrundstücke darf das festgesetzte Verkehrsgrün bis zu einer Breite von 5 m je Baugrundstück 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 und 4.6.3 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

6.1. Dachneigung

Die innerhalb des Ortskerns vorhandenen Gebäude haben auf Grund der traditionellen Dachausbildung markante Dachneigungen. Dieses Gestaltungselement soll erhalten bleiben und auch für die Bebauung innerhalb des Baugebietes Nr. 13 festgesetzt werden. Es wird daher eine Dachneigung von 35 - 45° festgesetzt.

6.2. Nebenanlagen und Garagen

Garagen im Sinne des § 12 NBauO 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 über einen Anschluß der Planstraßen A und B zur Gemeindestraße "Nordstraße" an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Da es sich hier um eine Wohnlage mit überwiegend verkehrsberuhigtem Ausbau handelt, wird auf die Festsetzung von Sichtfeldern verzichtet.

7.2. Wasserwirtschaftliche Erschließung

7.2.1. Schmutzwasserkanalisation

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 "Baugebiet Nord" wird an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Die anfallenden Abwässer innerhalb der Gemeinde Klein Berßen werden über eine Druckrohrleitung der Kläranlage Stavern/Berßen zugeführt.

Der Ausbau der Schmutzwasserkanalisation innerhalb des Plangebiets 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 öffentlichen Verkehrsflächen soll nur teilweise, wo eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse sowie aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist, abgeleitet werden. Für die Ableitung des stark begrenzten Oberflächenwassers ist ein Ausbau der vorhandenen Regenwasserkanalisation im Bereich der "Nordstraße" vorgesehen. Der überwiegende Anteil des auf den versiegelten öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers wird oberirdisch versickern. Hierfür sind beim Ausbau der Straßen ausreichende unbefestigte Seitenräume vorgesehen.

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

Das Oberflächenwasser der Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie der Zu- und Abfahrten von Garagen ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken oberirdisch zu versickern.

Eine Oberflächenwasserversickerung ist auf Grund der niedrigen Größe der zulässigen Versiegelung von 40 % und 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. 13 "Baugebiet Nord" wird an das Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes "Bourtanger Moor" angeschlossen. In der Gemeindestraße "Nordstraße" 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 Befuerung mit Erdgas sollte vorrangig angestrebt werden.

7.5. 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, 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 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."

8.2. Verkehrslärm

8.2.1 Landesstraße - L 54 -

Die Landesstraße - L 54 - befindet sich ca. 150 m westlich des Plangebietes. Lärmimmissionen aufgrund der Landesstraße - L 54 - sind daher innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

8.2.2 Kreisstraße -K 138-

Südlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 170 m die Kreisstraße -K 138-. Auf Grund des Abstandes sind Lärmimmissionen durch die Kreisstraße -K 138- innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

8.3. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Es ist davon auszugehen, daß im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 13 "Baugebiet Nord" Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen durch eine ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten können.

8.4. Landwirtschaftliche Betriebe

Südlich im angrenzenden Ortskern der Gemeinde Klein 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 Klein Berßen zur Einsichtnahme aus.

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

8.5. Gewerbegebiet

Westlich der Landesstraße -L 54- befindet sich das Gewerbegebiet der Gemeinde Klein Berßen. Als Emissionsschwerpunkt wird insbesondere die Raiffeisengenossenschaft Berßen-Stavern-Lahn mit ihrem Futter- und Düngemittelvertrieb einschließlich der An- und Abtransporte gewertet. Das Plangebiet hat einen Abstand von ca. 250 m zu den gewerblich genutzten Bauflächen, so daß Immissionen innerhalb des geplanten Wohngebietes nicht zu erwarten sind.

8.6. 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 wurden innerhalb des genannten Untersuchungsgebietes folgende Anlagen vorgefunden:

- Altablagerung (Anlagen Nr. 454 407 410 des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen)
Gewerbestraße
- Altablagerung (Anlagen Nr. 454 407 429 des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen)
- Kfz-Werkstatt und Tankstelle Oeldig
Haselünner Straße
(Lagerung und Verkauf von Mineralölprodukten, Altöl, usw.)
- Raiffeisengenossenschaft Berßen-Stavern-Lahn
Sögeler Straße
(Lagerung und Verkauf von Mineralölprodukten, Futter- und Düngemittel, Pestiziden, usw.)
- Kfz-Werkstatt und Tankstelle Klein
Groß Berßener Straße
(Lagerung und Verkauf von Mineralölprodukten, Altöl, usw.)
- Landmaschinenschlosserei Beinecke, ehem. Kohnen
Kirchstraße
(Lagerung und Verkauf von Mineralölprodukten)
- ehem. Molkereigelände, jetzt Hofmann Eisenhandlung
Sögeler Straße
(Lagerung und Verkauf von Molkereiprodukten)

Neben den Altablagerungen (Anlagen Nr. 454 407 410 u. 454 407 429) sind gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 1 des Nds. Abfallgesetzes (NABfG) nur Flächen stillgelegter Anlagen im Bereich der gewerblichen Wirtschaft, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, als Altstandorte einzustufen bzw. als altlastenverdächtig anzusehen. Bei der Gefährdungsabschätzung durch die Gemeinde Klein Berßen werden als Schwerpunkt dieses Komplexes nur die v. g. Altablagerungen (Anl.Nr. 454 407 410 u. 454 407 429) gewertet. Alle sonstigen aufgeführten Anlagen sind noch in Betrieb.

Die Altablagerungen (Anlagen Nr. 454 407 410 u. 454 407 429) befinden sich westlich bzw. nordwestlich des Plangebietes in einem Abstand von mehr als 200 m. Im verfahren zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel (Gewerbegebiet Klein Berßen, 1. Erweiterung) ist eine Untersuchung der Altablagerung (Anlagen Nr. 454 407 410) erfolgt. der Untersuchungsbericht Nr. 015145 liegt zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Klein Berßen aus. Die vorliegenden Untersuchungshinweise geben hierbei keinen Hinweis auf eine bedenkliche Bodenkontamination.

Abschließend wird daher bei der gebotenen Abwägung im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Altablagerungen, Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen festgestellt, daß nach derzeitigem Kenntnisstand und den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten (Abstand von mehr als 200 m) eine Beeinträchtigung des Plangebietes nicht vorliegt.

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 800 l/min 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 und die nähere Umgebung getroffen.

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 im Südhümmling (592.2). Es befindet sich innerhalb der Sögel-Linderner Geest (592.20).

10.1.4. Boden

Innerhalb des Plangebietes liegen mäßig trockene bis frische, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund. örtlich ist Staunässe vorhanden und Steine treten häufig im Boden auf. Der Unterboden besteht örtlich aus Lehm.

In Teilbereichen kommt auch bis zu einer Tiefe von 1m nur Sand vor (siehe Anlage 2). Ausgangsmaterial für die Bodenbildung ist Geschiebedecksand über Geschiebelehm, wobei stellenweise eine Flugsanddecke vorliegt. Der vorliegende Bodentyp ist ein Plaggenesch und wurde auf Grund einer Erdbohrung ermittelt. Dieser Bodentyp ist in dieser Region von kulturhistorischer Bedeutung.

10.1.5. Potentiell natürliche Vegetation

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich des Stieleichen-Birkenwald-Gebietes der geringen Quarzsandböden zum Buchen-Traubeneichenwald der Lehm- und Flotsandböden. Diese sind hier als potentiell natürliche Vegetation anzusprechen.

10.1.6. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wird durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Südlich angrenzend liegt die bebaute Ortslage von Klein Berßen, wo landwirtschaftliche Betriebe, Wohnnutzung und Gewerbebetriebe sich abwechseln. Dazwischen treten kleine landwirtschaftlich genutzte Flächen auf, die nicht bebaut sind. Größere Waldflächen liegen nördlich und südlich der Ortslage. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden durch Wege, Hecken und Gräben strukturiert. Das Relief des Plangebietes ist eben und weist kaum Höhenunterschiede auf.

10.2. Bestandsaufnahme

10.2.1. Beschreibung des Plangebietes im heutigen Zustand (vgl. Anlage 1)

Das Plangebiet hat eine Größe von 8,76 ha und wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im südwestlichen Teilbereich ist ein kleiner Gemüsegarten in Größe von 700 qm vorhanden. Das Plangebiet liegt nördlich der bebauten Ortslage von Klein Berßen und grenzt im Süden und Westen an den bestehenden Siedlungsansatz entlang der "Nordstraße" und "Eschstraße".

Die Ackerflächen werden in Nord-Süd-Richtung in mehreren Teilflächen landwirtschaftlich genutzt. Die Bewirtschaftung erfolgt bis an die Grundstücksgrenzen, wobei sie in Teilbereichen überschritten werden. Neben der Anbaufrucht weisen die Ackerflächen folgende Beikrautflora auf: Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*), Quecke (*Agropyron repens*) und Windhalm (*Apera spica-venti*). Im Bereich der Ackerflächen liegt keine Strukturierung durch Wege oder Gehölzstreifen vor.

Der unbefestigte nördliche Seitenraum der "Nordstraße" ist mit üblichen Gräsern bewachsen und wird intensiv von den angrenzenden Bewohnern gepflegt. Teilweise wird er als unbefestigte Parkplatzfläche genutzt. Der Straßenverlauf wird auf seiner Nordseite durch eine alleertige Anpflanzung von Einzelbäumen begleitet. Hier wurden folgende Gehölze kartiert: Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Kulturapfel (*Malus domestica*) und Hopfen (*Humulus lupulus*).

10.2.2. Beschreibung der angrenzenden Flächen

Das Plangebiet schließt unmittelbar im Westen und Süden an die bebaute Ortslage von Klein Berßen. Die bebauten Grundstücke entlang der "Eschstraße" werden im rückwärtigen Bereich größtenteils von Fichtenanpflanzungen eingefaßt. Nördlich sowie östlich wird das Plangebiet von Feldwegen eingerahmt. Innerhalb des östlichen Wegeraumes ist ein lückiger Gehölzstreifen vorhanden. Eine Bestandsaufnahme der Vegetation ist unter Anlage 3 aufgeführt.

Nördlich und östlich der Feldwege sind weitere Ackerflächen vorhanden, die kaum Gehölzbestände aufweisen. Lediglich nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine kleine Weide mit einer Eichengruppe. Etwa 300 m nördlich beginnen die Scheffeltannen, ein größeres zusammenhängendes Waldgebiet, wo vorwiegend Nadelhölzer vorkommen.

10.3. Bestandsbewertung

10.3.1. Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes können drei verschiedene Biotoptypen angesprochen werden. Neben einer textlichen Beurteilung werden den Biotoptypen unter 10.3.2. Wertfaktoren entsprechend dem Osnabrücker Kompensationsmodell zugeordnet.

- Das Plangebiet wird überwiegend geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung der Ackerflächen und der hiermit verbundenen Bearbeitung mit schweren Maschinen und Geräten, welches zu einer Verdichtung des Bodens führt. Immer wiederkehrende Bearbeitungsschritte führen zu einer Einschränkung des Bodenlebens. Optimale Erträge werden bei der landwirtschaftlichen Bodennutzung nur durch den Einsatz von Dünger und Pestiziden erreicht. Hierbei werden natürliche Elemente verdrängt und Flora und Fauna negativ beeinträchtigt werden. Die Flächen werden darüber hinaus im westlichen und südlichen Teilbereich durch die vorhandene Bebauung und die benachbarten Straßen stark beeinflusst. In Folge dessen wird dieser Bereich von vielen Tierarten nicht aufgesucht.

- Der unbefestigte Seitenraum der "Nordstraße" mit dem einreihigen Baumbestand wird vorwiegend von Pflanzenarten der Trittrasengesellschaft bestanden. Er hat als Leitbiotop für die Tierwelt kaum eine Bedeutung, da er intensiv gepflegt und teilweise befahren wird.

- Der kleinflächige Gemüsegarten wird ebenfalls intensiv genutzt und gepflegt. Gehölzbestand ist hier nicht vorhanden.

10.3.2. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von 8,56 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

Ackerflächen	8,24 ha
Gartenfläche	0,07 ha
unbef. Seitenraum	0,10 ha

Die befestigte Straßenfläche der "Nordstraße" mit 0,15 ha wird bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

Für die zahlenmäßige Bewertung des Bestands sowie der Eingriffsbilanzierung wird nachfolgend das Osnabrücker Bewertungsmodell (Stand vom Mai 1994) zugrunde gelegt. Gegenüber dem bereits abgeschlossenen Verfahren zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes haben sich daher geringfügige Abweichungen bei der Bewertung der Einzelfaktoren ergeben.

Die Ackerflächen werden zusammenhängend intensiv bewirtschaftet. Sie stehen in Teilbereichen im direkten Kontakt zur angrenzenden Bebauung. Da keine ausgeprägten Ackerrandstreifen vorhanden sind, bilden sie keine geeignete Rückzugsmöglichkeit für die Fauna. Hinsichtlich der Nutzung des Plangebietes und der angrenzenden Flächen unterliegen sie anthropogenen Einflüssen. Bei der Bewertung der Ackerfläche wird die kulturhistorische Bedeutung der Eschfläche berücksichtigt. Das ursprüngliche Landschaftsbild der Eschfläche wurde jedoch im Landtauschverfahren Klein Berßen erheblich verändert.

Ackerfläche 8,24 ha x 1,2 WF = 9,89 WE

Der Gemüsegarten ist ein intensiver Nutzgarten, der unmittelbar an die Wohnbebauung und Straßenverkehrsfläche angrenzt. Er wird daher nicht im oberen Bereich der Wertspanne dieses Biotops angesetzt:

Gartenfläche 0,07 ha x 0,9 WF = 0,06 WE

Der vorhandene Seitenraum der "Nordstraße" ist unbefestigt und wird intensiv gepflegt sowie eingeschränkt von Fahrzeugen befahren. Bei der Belegung des Wertfaktors wird der Wegeseitenstreifen zusammen mit dem vorhandenen Baumbestand als Einheit berücksichtigt, wobei die Einzelbäume erhalten bleiben:

Seitenraum 0,10 ha x 0,8 WF = 0,08 WE

Zusammenfassend liegt innerhalb des Plangebietes ein Eingriffsflächenwert (Ist-Zustand) von 10,03 WE vor.

10.4. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Mit der Darstellung der Wohnbauflächen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft zwangsläufig vorgegeben. Blickbeziehungen zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft werden verdeckt. Durch die künftige Bebauung sowie Versiegelung von Flächen geht offene Vegetationsfläche verloren. Hierdurch erfolgt eine Absenkung der Grundwasserneubildungsrate sowie eine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes.

Darüber hinaus 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 auszuschließen, 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 Oberflächenwasser der versiegelten Flächen auf den privaten Baugrundstücken soll innerhalb des Plangebietes versickern und so zur Minderung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt beitragen.

Der überwiegende Anteil des auf den versiegelten öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers wird soweit wie möglich oberirdisch in den unbefestigten Seitenräumen versickern.

Als weitere Maßnahme zur Kompensation des Eingriffs wird eine Eingrünung der dargestellten Wohnbaufläche entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze 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 Baumbestand entlang der "Nordstraße" bleibt gesichert. Diese markanten Einzelbäume sind festgesetzt und bleiben erhalten. Darüber hinaus wird eine Durchgrünung des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung in einer Breite von 10 m sowie entlang eines Teilstücks der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze mit 5 m erfolgen.

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

10.5.2. Bewertung der Maßnahmen

Der angrenzende Baumbestand entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze bleibt erhalten. Dieser wird durch Laubgehölze erweitert, so daß die Neuanpflanzungen einen Puffer für den alten Bestand bilden. Diese Fläche (Gehölzstreifen I) wird daher in der Bewertung im oberen Bereich angesetzt. Die sonstigen Anpflanzungen in 10 m Breite werden etwas niedriger bewertet (Gehölzstreifen II). Die Anpflanzungen in 3 bzw. 5 m Breite (Gehölzstreifen III) haben eine noch geringere Bedeutung für den Naturhaushalt. Dieses wird bei der Bewertung ebenfalls berücksichtigt.

Die neuen Gehölzstreifen werden mit Arten der PNV bepflanzt. Für die Biotopvernetzung, Lebensraumvielfalt und für das Landschaftsbild bedeuten diese Gehölzstreifen eine Aufwertung.

Gehölzstreifen I	0,25 ha	x	1,7 WF	=	0,43 WE
Gehölzstreifen II	0,48 ha	x	1,6 WF	=	0,77 WE
Gehölzstreifen III	0,10 ha	x	1,5 WF	=	0,15 WF

Innerhalb der Nettobauandfläche (5,99 ha) verbleibt eine unversiegelte Fläche von 60 % (3,60 ha). Die nicht überbaubaren Flächen werden als Garten- und Freiflächen genutzt. Sie werden durch das Anpflanzen von Laubgehölzen und Hecken zusätzlich aufgewertet und tragen mit einem mittleren Wert der Ackerflächen zur Kompensation bei.

Gartenflächen	3,60 ha	x	1,1 WF	=	3,96 WE
---------------	---------	---	--------	---	---------

Die Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (1,25 ha) werden als verkehrsberuhigte Zone ausgebaut. Konkrete Ausbaupläne liegen zur Zeit noch nicht vor. Nach der ortsüblichen Ausbauart in Betonsteinpflaster wird für die Eingriffsbilanzierung ein Versiegelungsgrad von 70 % (0,875 ha) angenommen. Die unversiegelten Flächenanteile (0,375 ha) werden durch Anpflanzungen von hochstämmigen Laubgehölzen aufgewertet. Darüber hinaus erfolgt hier eine oberirdische Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der Straßen- und Zufahrtsflächen, die bei der Einstufung des Wertfaktors berücksichtigt wird.

unb. Straßenfläche	0,38 ha	x	0,8 WF	=	0,30 WE
--------------------	---------	---	--------	---	---------

Zur Begrünung der Straßenverkehrsflächen ist bereits im Bebauungsplan Verkehrsgrün (0,10 ha) festgesetzt. Es wird wie die vorbeschriebene Maßnahme zur Kompensation beitragen:

Verkehrsgrün	0,10 ha	x	0,8 WF	=	0,08 WE
--------------	---------	---	--------	---	---------

Um Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate weitestgehend zu vermeiden, wird das anfallende Oberflächenwasser der versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes versickern. Wie dem Bodenprofil entnommen ist, liegt bis zu einer Tiefe von 1 m Sand im Unterboden vor, der für eine Versickerung des Oberflächenwassers geeignet ist.

Die Versickerung des Oberflächenwassers sowie die Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen" im Bebauungsplan und die Kinderspielplatzfläche werden aufgrund ihres Umfangs und ihrer Wertigkeit nur als Vermeidungsmaßnahme gewertet, da sie keine bedeutende ökologische Funktion übernehmen.

Nach Addition der v. g. Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein Wert von 5,69 WE.

10.5.3. Bilanzierung der Eingriffe und Maßnahmen

Eingriffsflächenwert	10,03 WE
Kompensationsmaßnahmen	5,69 WE
Kompensationsdefizit	4,34 WE

10.6. Ersatzmaßnahmen

10.6.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Bereich für die Ersatzmaßnahmen liegt westlich der Landesstraße -L 54- im Niederungsbereich der Nordradde. Die Flächen gehören zum Gemeindegebiet Klein Berßen.

Es handelt sich hierbei um das Flurstück 18/1 der Flur 13 in der Gemarkung Klein Berßen. Die genaue Lage der Flächen ist aus Anlage 4 ersichtlich.

10.6.2. Größe und vorhandene Nutzung des Gebietes

10.6.2.1. Größe des Gebietes

Die Ersatzfläche zum Bebauungsplan Nr. 13 umfaßt eine Größe von 2,66 ha.

10.6.2.2. Vorhandene Nutzung der Flächen

Die Fläche wird vorwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Sie liegt unmittelbar südlich der Nordradde.

Die Ersatzflächen befinden sich in einem Bereich, wo landwirtschaftlich genutzte Flächen vorherrschend sind.

Eine Bestandsaufnahme des gesamten Ersatzflächenpools ist im Rahmen der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt worden. Diese Bestandsaufnahme ist Grundlage für die festgesetzten Ersatzmaßnahmen. Ein Auszug ist unter Anlage 5 beigelegt.

10.6.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Flächen der Ersatzmaßnahmen sind in der 57. 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 des Gebietes zur Sicherung großräumiger Wasservorkommen hingewiesen.

10.6.4. Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogramms

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 1990 weist die Fläche als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft aus. Die Ersatzmaßnahme befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung. Darüber hinaus ist der Niederungsbereich der Nordradde als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft gekennzeichnet. Der südlich angrenzende Feldweg ist als regional bedeutsamer Wanderweg dargestellt.

10.6.5. Beschreibung der Ersatzmaßnahmen

Die Gemeinde Klein Berßen hat mit der Festsetzung eines Wohngebietes nördlich der bebauten Ortslage (Baugebiet Nr. 13) bisher anders genutzte Flächen in Anspruch genommen. Hierfür sind trotz der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Baugebiet Nr. 13 selbst vorgenommen werden, Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Die festgesetzte Ersatzfläche soll hierbei einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Entlang der südöstlichen sowie auf einem Teilabschnitt der südwestlichen Grenze soll ein 10 m breiter Gehölzstreifen angelegt werden. Dieser Gehölzstreifen soll in der Mitte eine Baumzone sowie an beiden Seiten jeweils eine Strauch- und Saumzone erhalten. Es werden hierfür Gehölze der PNV gepflanzt. Im Nordwesten der Ersatzfläche ist ein 1.200 qm großes Stillgewässer angelegt. 600 qm dieser Wasserfläche werden als Ersatzmaßnahme für die Verrohrung des Loherfelder Grabens im Bebauungsplan "Mühlenberg - Süd III" benötigt. Die restliche Fläche der Ersatzflächenpools soll als extensiv zu nutzendes Grünland entwickelt werden. Die Nutzung soll extensiv durchgeführt werden, wobei kein Grünlandumbruch stattfinden soll (siehe Anlage 6). Die Verwendung von Dünger und Pestiziden wird eingestellt. Die Beweidung wird eine Beweidungsstärke von 2 Großvieheinheiten pro ha nicht überschreiten. Die Anpflanzungen der Gehölzstreifen werden hierbei vor Verbiß durch geeignete Maßnahmen geschützt. Um einer Verbuschung der Fläche vorzubeugen, kommt des weiteren eine zweimal im Jahr durchzuführende Mähnutzung in Betracht. Die künftigen Flächen bieten auf Grund der vorgenannten Maßnahmen Lebensräume für heimische Flora und Fauna.

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

10.6.6. Bilanzierung der Ersatzmaßnahmen

Die Gemeinde Klein Berßen hat die Eingriffsregelung gemäß dem Osnabrücker Bewertungsmodell vorgenommen. Die Ersatzfläche wird in ihrem derzeitigen Wert für den Naturhaushalt mit 0,9 WF beurteilt. Mit der Nutzungsänderung erfolgt eine Aufwertung der Ersatzfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Es werden mit dem Gehölzstreifen und mit der Grünlandfläche neue, wertvolle Biotope geschaffen. Die heimische Flora und Fauna findet hier Entwicklungsmöglichkeiten.

Nach Durchführung der Maßnahmen wird die Ersatzfläche mit 2,2 WF beurteilt. Zur Ermittlung der Flächengröße der externen Kompensationsmaßnahmen wurde im Verfahren zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes bisher die Variante "Ersatz für vernichteten Biotoptyp -Acker-" gewählt.

Auf Grund einer zwischenzeitlichen Überarbeitung des Bewertungsmodells wird die Größe der Fläche nunmehr durch den Aufwertungsfaktor bestimmt. Es ergeben sich daher zur bisherigen Bilanzierung Abweichungen bzgl. der Bewertung der Ersatzmaßnahmen.

Der Kompensationsrestwert beträgt 4,34 WE. Die Ersatzfläche in Größe von 2,66 ha wird durch die genannten Maßnahmen um 1,3 WF aufgewertet. Nach Abzug der Ersatzfläche für die Verrohrung des Loherfelder Grabens verbleibt eine Restfläche von ca. 2,60 ha. Sie trägt als externe Maßnahme mit 3,38 WE zur Kompensation bei. Es verbleibt somit ein Kompensationsdefizit von 0,96 WE.

Bei der Bilanzierung im Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung wurde eine Ersatzfläche in Größe von 1,96 ha ermittelt. Die Bewertung der Ersatzmaßnahmen im vorliegenden Bebauungsplanverfahren mit nunmehr 2,2 WF ist somit bezogen auf die Ersatzflächengröße vertretbar und steht nicht im Widerspruch zur bisherigen Bewertung der Flächen.

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 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 als zulässig eingestuft, da die Wohnbedürfnisse und die Eigentumbildung der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung bedeutsame öffentliche Belange darstellen. Darüber hinaus stehen der Gemeinde Klein Berßen keine anderen Flächen mit einer geringeren Eingriffsintensivität zur Verfügung, welche unter dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Wohnbaugebiet festgesetzt werden könnten.

Durch die angegebenen Maßnahmen erhält die Bauleitplanung die Möglichkeit, Eingriffe in Natur und Landschaft teilweise auszugleichen.

Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt auf dem Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 4,34 WE. Durch die Aufwertung der Ersatzflächen wird es bis auf ein Restdefizit von 0,96 WE ausgeglichen.

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 0,96 WE wird in Kürze im verbindlichen Bauleitplanverfahren zur Festsetzung weiterer Gewerbegebietsflächen aufgegriffen und ausgeglichen. Als externe Maßnahme steht der Gemeinde Klein Berßen hierbei das Flurstück 49/2, Flur 13 in der Gemarkung Klein Berßen zur Verfügung. Diese Fläche befindet sich ebenfalls im Bereich der Nordradde und ist ca. 18907 qm groß.

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

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht die Gemeinde Klein Berßen davon aus, daß der durch den Bebauungsplan Nr. 13 "Baugebiet Nord" 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 nördlich der bebauten Ortslage von Klein Berßen 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	8,56 ha	= 100 %
Verkehrsflächen		
- Straßenverkehrsfläche	0,31 ha	= 3,6 %
- verkehrsberuhigter Ausbau	1,25 ha	= 14,6 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,83 ha	= 9,7 %
Grünfläche		
- Kinderspielplatz	0,08 ha	= 1,0 %
- Verkehrsgrün	0,10 ha	= 1,1 %
Nettobauland	5,99 ha	= 70,0 %
max. Grundrißfläche		
WA GRZ (0,4)	x 59.900 qm	= 23.960 qm
max. Geschoßfläche		
WA GFZ (0,6)	x 59.900 qm	= 35.940 qm
erforderlicher Kinderspielplatz (2 % der max. Geschoßfläche)	719 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. 15.600 qm x 85,-- DM 1.326.000,-- DM
davon zu Lasten der Gemeinde 10 % 132.600,00 DM
- b) Schmutzwasserkanalisation
ca. 1.400 lfdm x 190,-- DM (266.000,-- DM)
Haushalt der Samtgemeinde Sögel

c) Oberflächenentwässerung			
ca. 1.400 lfdm x 235,-- DM	329.000,-- DM		
davon zu Lasten der Gemeinde 50 %		164.500,-- DM	
d) Anpflanzungen			
ca. 8.300 qm x 15,-- DM/qm	124.500,-- DM		
davon zu Lasten der Gemeinde 10 %		12.450,-- DM	
e) Kinderspielplatz			
pauschal, zu Lasten der Gemeinde		35.000,-- DM	
Der Gemeinde Klein Berßen voraussichtlich entstehende Gesamtkosten ca.		344.550,00 DM	=====

Kosten der übrigen Versorgungsanlagen (Wasser, Strom und Gas) 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 ist aus der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auf der Grundlage des v.g. Beitrages getroffen worden.

13. Bearbeitung

Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Baugebiet Nord" der Gemeinde Klein 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 Klein Berßen den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

15. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 (1) BauGB hat die Gemeinde Klein Berßen 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 Klein 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 15.08.1995

Die Hinweise in brandschutztechnischer Sicht sind zur Kenntnis genommen und werden bei der Ausführung beachtet. Zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfs stehen der Samtgemeinde Sögel bzw. der Feuerwehr ausreichende Tanklöschfahrzeuge zur Verfügung. Der Löschwasserbedarf kann nach Aussage des zuständigen Wasserbeschaffungsverbandes (WBV Bourtanger Moor) aus dem vorhandenen Rohrnetz nicht gedeckt werden.

Auf eine Festsetzung von Sichtdreiecken wird auch weiterhin verzichtet. Der Ausbau der Straße "Nordstraße" ist so vorgesehen, daß in den Einmündungsbereichen, die als Kreisverkehr ausgebildet werden, jeweils nur Schrittgeschwindigkeit gefahren wird.

Die in der Verfügung des Landkreises Emsland dargelegten Anregungen und Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde (Amt 16) und dem Amt für Abfallwirtschaft (Amt 70) wurden nochmals mit den jeweiligen Sachbearbeitern des Landkreises erörtert. Die Gesprächsergebnisse wurden bei der Überarbeitung der Entwurfsbegründung berücksichtigt.

Die Eingriffsregelung wird entsprechend der erfolgten Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde dargelegt. Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt auf dem Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 4,34 WE. Durch die Aufwertung der Ersatzflächen wird es bis auf ein Restdefizit von 0,96 WE ausgeglichen.

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 0,96 WE wird in Kürze im verbindlichen Bauleitplanverfahren zur Festsetzung weiterer Gewerbegebietsflächen aufgegriffen und ausgeglichen. Als externe Maßnahme steht der Gemeinde Klein Berßen hierbei das Flurstück 49/2, Flur 13 in der Gemarkung Klein Berßen zur Verfügung. Diese Fläche befindet sich ebenfalls im Bereich der Nordradde und ist ca. 18907 qm groß.

Der Abschnitt 8.6 (Altlasten) wurde auf Grund der Stellungnahme und der nochmaligen Absprache mit dem Amtes 70 ergänzt.

Neben den Altablagerungen (Anlagen Nr. 454 407 410 u. 454 407 429) sind gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 1 des Nds. Abfallgesetzes (NABfG) nur Flächen stillgelegter Anlagen im Bereich der gewerblichen Wirtschaft, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, als Altstandorte einzustufen bzw. als altlastenverdächtig anzusehen. Bei der Gefährdungsabschätzung durch die Gemeinde Klein Berßen werden als Schwerpunkt dieses Komplexes nur die v. g. Altablagerungen (Anl.Nr. 454 407 410 u. 454 407 429) gewertet. Alle sonstigen aufgeführten Anlagen sind noch in Betrieb.

Die Altablagerungen (Anlagen Nr. 454 407 410 u. 454 407 429) befinden sich westlich bzw. nordwestlich des Plangebietes in einem Abstand von mehr als 200 m. Im Verfahren zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel (Gewerbegebiet Klein Berßen, 1. Erweiterung) ist eine Untersuchung der Altablagerung (Anlagen Nr. 454 407 410) erfolgt. der Untersuchungsbericht Nr. 015145 liegt zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Klein Berßen aus. Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse geben hierbei keinen Hinweis auf eine bedenkliche Bodenkontamination.

Abschließend wird daher bei der gebotenen Abwägung im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Altablagerungen, Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen festgestellt, daß nach derzeitigem Kenntnisstand und den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten (Abstand von mehr als 200 m) eine Beeinträchtigung des Plangebietes nicht vorliegt.

Straßenbauamt Lingen

Stellungnahme vom 12.07.1995

Die im Schreiben vom 12.07.1995 dargelegten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Landwirtschaftsamt ASD

Stellungnahme vom 24.07.1995

Im Einvernehmen mit dem betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb ist sichergestellt, daß der nordöstlich des Plangebietes vorhandene Güllebehälter unmittelbar nach Einleitung der Erschließungsmaßnahmen entfernt und an einen neuen Standort verlegt wird.

Staatliches Amt für Wasser und Abfall

Stellungnahme vom 16.08.1995

Die im Schreiben vom 16.08.1995 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 Oberflächenwassers ist eine textliche sowie zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 13 nicht erfolgt. Eine ausreichende Regelung und rechtliche Grundlage ist hier insbesondere durch § 14 Abs. 4 der Nieders. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 15. Juli 1995 gegeben. Die unter Punkt 8.6 der Begründung dargelegten Ausführungen wurden entsprechend der Stellungnahme berichtigt und ergänzt.

17. Verfahrensvermerk.

Die Begründung nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 in der Zeit vom 17.07.1995 bis einschließlich 17.08.1995 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung Klein Berßen sowie bei der Samtgemeindeverwaltung in Sögel ausgelegen.

Klein Berßen, den 17.08.1995


-Gemeindedirektor-

Diese Begründung nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung war zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 13 Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 22.08.1995.

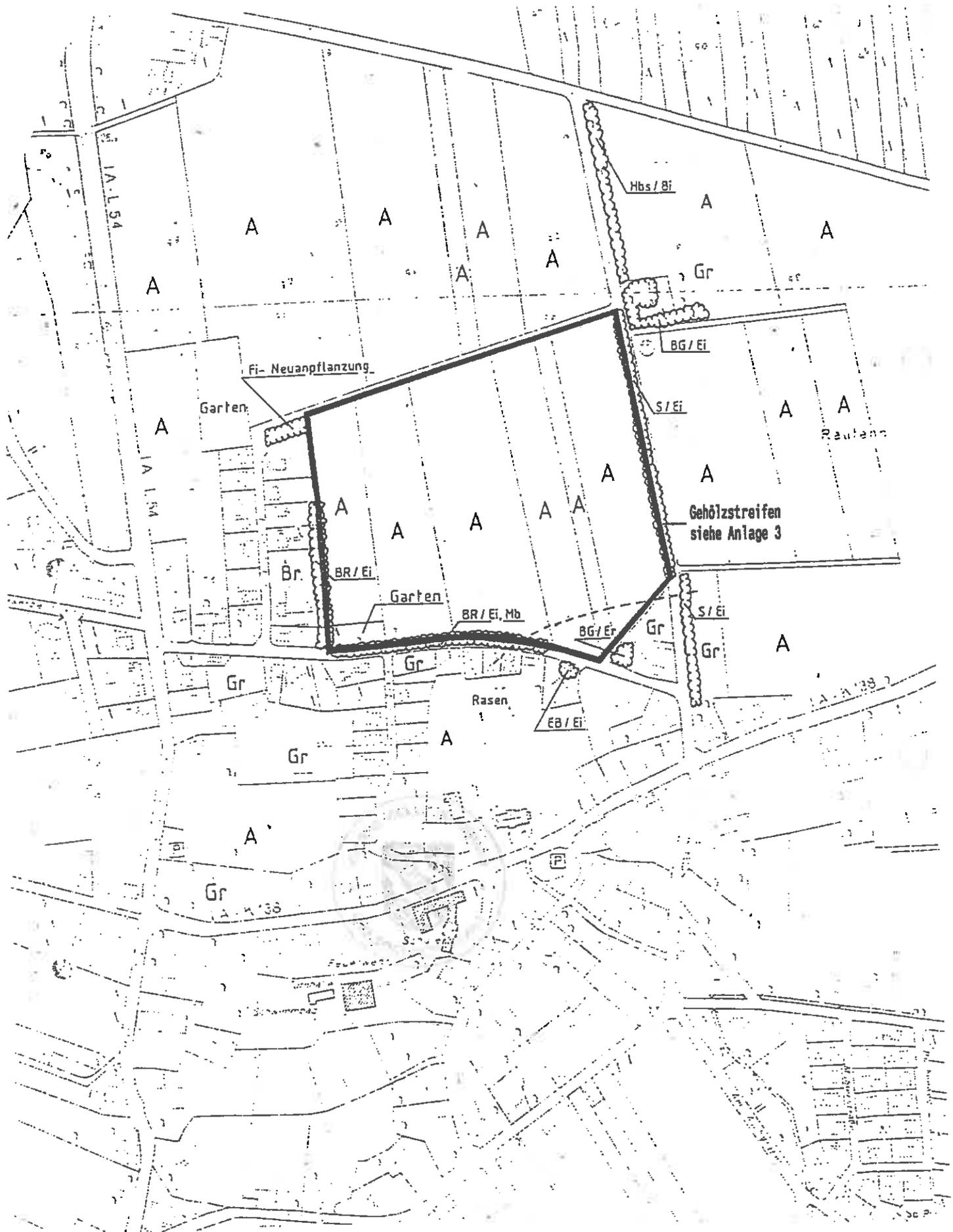
Sögel, den 22.08.1995


- Bürgermeister i.V. -

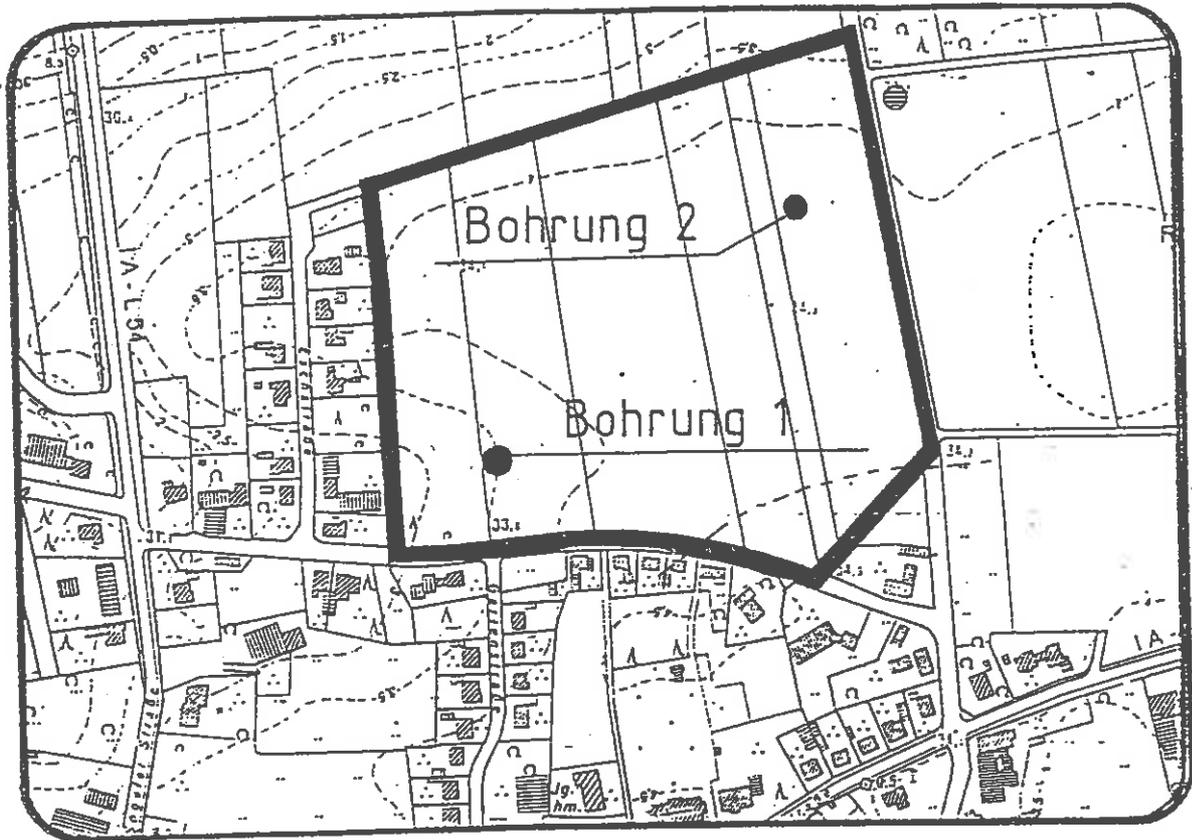



- Gemeindedirektor -

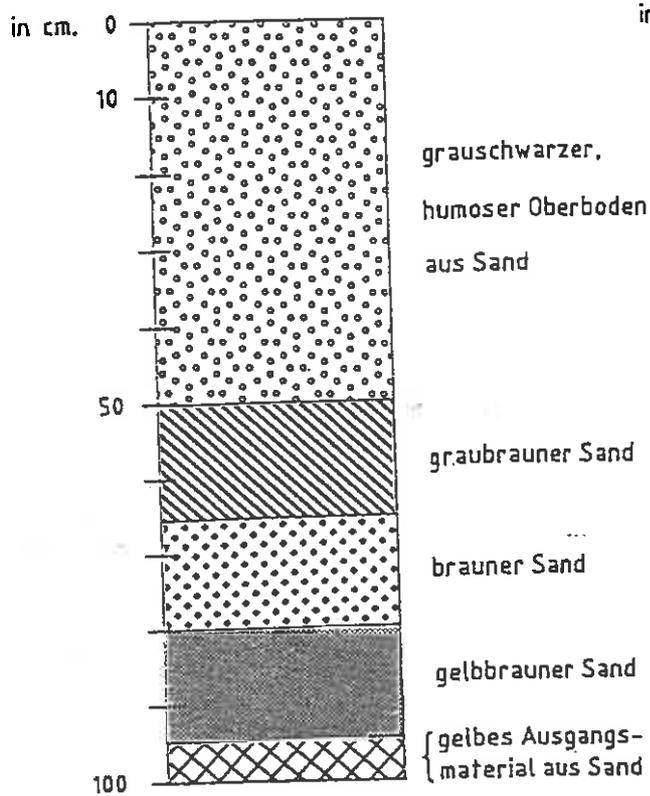
Anlage 1 Bestandsaufnahme der Eingriffsfläche



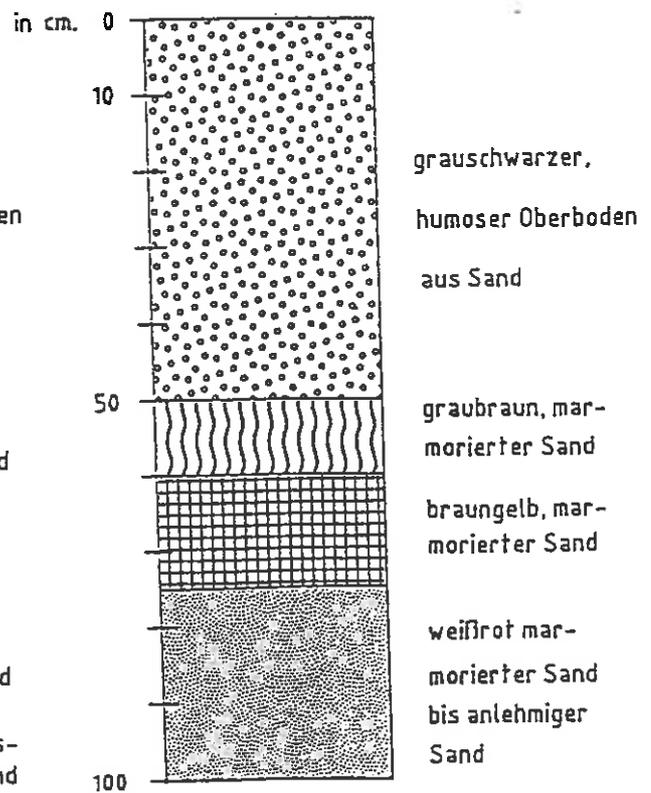
Anlage 2
Bodenprofile



Bohrung 1



Bohrung 2



Anlage 3 Vegetationsaufnahme des Gehölzstreifens

Gehölze:

Stieleiche	-	Quercus robur
Kulturapfel	-	Malus domestica
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia
Ohrweide	-	Salix aurita
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Waldgeißblatt	-	Lonicera periclymenum

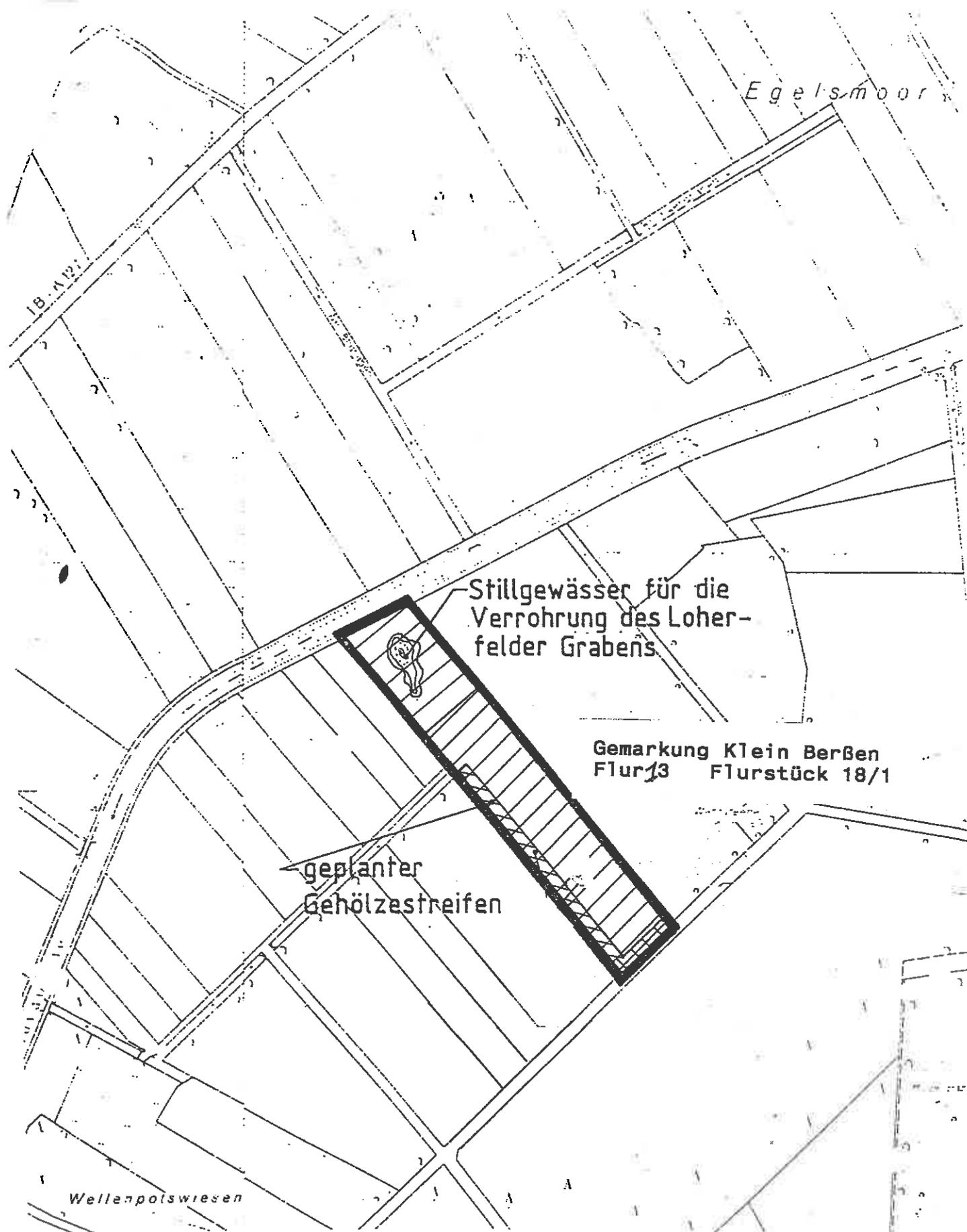
Gräser:

Rotes Straußgras	-	Agrostis capillaris
Weißes Straußgras	-	Agrostis stolonifera
Quecke	-	Agropyron repens
Drahtschmiele	-	Deschampsia flexuosa
Knaulgras	-	Dactylis glomerata
Weiches Honiggras	-	Holcus mollis

Kräuter:

Klettenlabkraut	-	Galium aparine
Schafgarbe	-	Achillea millefolium
Vogelwicke	-	Vicia cracca
Rainfarn	-	Tanacetum vulgare
Wiesenkerbel	-	Anthriscus sylvestris
Ackerkratzdistel	-	Cirsium arvense
Löwenzahn	-	Taraxacum officinale
Giersch	-	Aegopodium podagraria
Spitzwegerich	-	Plantago lanceolata
Ruchlose Kamille	-	Matricaria inodora
Ackerhohlzahn	-	Galeopsis tetrahit
Weichhaariger Hohlzahn	-	Galeopsis pubescens
Rundblättrige Glockenblume	-	Campanula rotundifolia
Beifuß	-	Artemisia vulgaris
Kanadisches Berufkraut	-	Conyza canadensis
Große Sternmiere	-	Stellaria holostea

Anlage 4
Lage der Ersatzflächen



Anlage 4.1

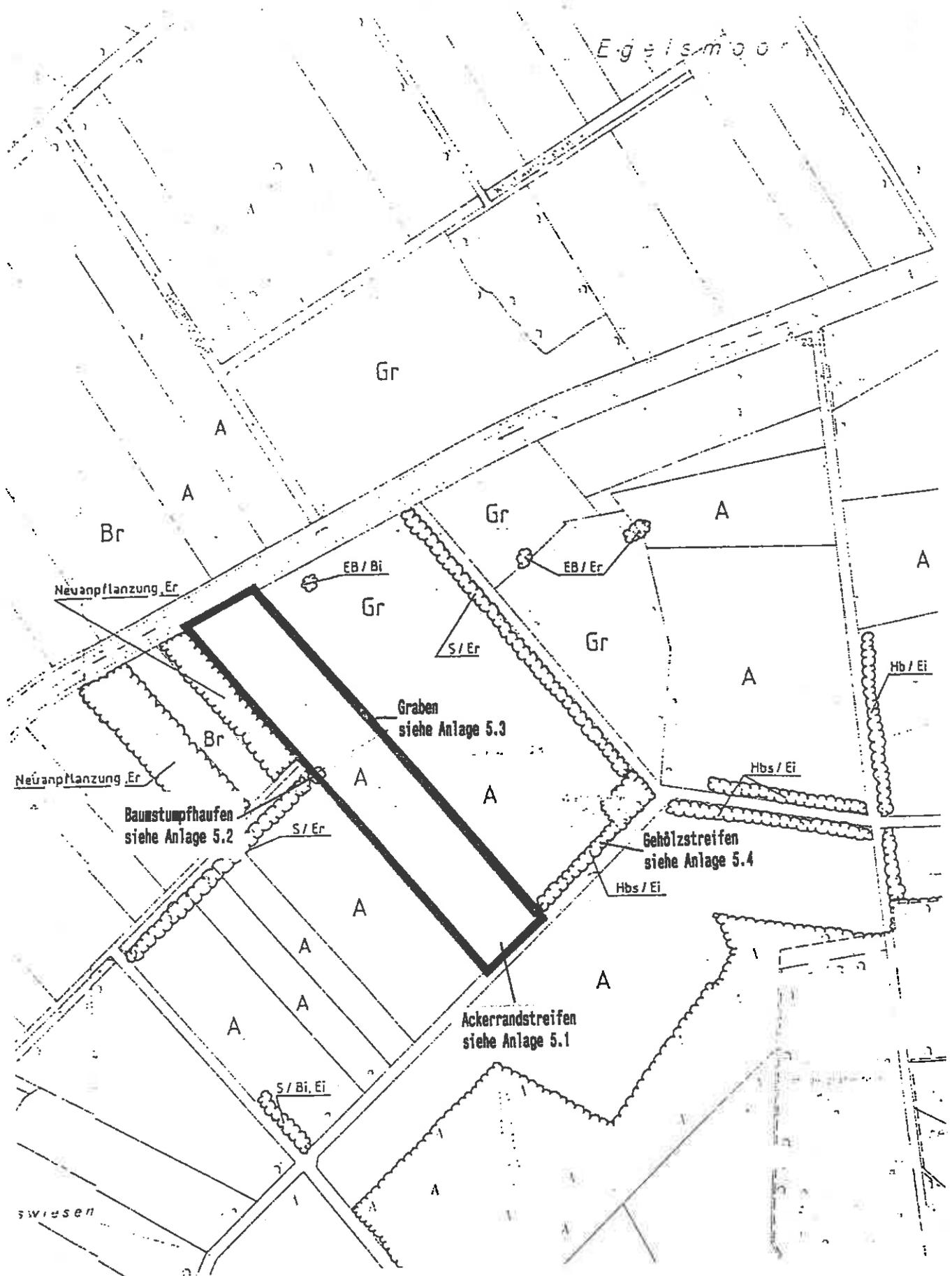
Legende zu den Bestandaufnahmen der Anlage 1 und 4

Feldgehölze:  Beschreibung/Hauptbestandsbildner

<u>Beschreibung:</u>		<u>Bezeichnung:</u>
I ebenerdige Hecke:	- Bäume	Hb
	- Sträucher	Hs
	= Bäume und Sträucher	Hbs
II Wallhecke:	- Bäume	WHb
	= Sträucher	WHs
	= Bäume und Sträucher	WHbs
III Baumgruppe		BG
IV Baumreihe		BR
V Einzelbaum		EB
VI Sträucher		S

<u>Hauptbestandsbildner:</u>	<u>Bezeichnung:</u>
Ahorn	Ah
Birke	Bi
Brombeere	Br
Buche	Bu
Eiche	Ei
Erle	Er
Esche	Es
Fichte	Fi
Ginster	Gi
Holunder	Ho
Kiefer	Ki
Kirsche	Kr
Lärche	Lä
Linde	Li
Mehlbeere	Mb
Obstbäume	Ob
Pappel	Pa
Robinie	Ro
Schlehe	Sl
Vogelbeere	Vo
Weide	We
Weißdorn	Wd

Anlage 5
Bestandsaufnahme der Ersatzflächen



Anlage 5.1 Vegetationsaufnahme des südöstlichen Ackerrandstreifens

Gräser:

Gemeine Quecke	-	Agropyron repens
Deutsches Weidelgras	-	Lolium perenne
Rotes Straußgras	-	Agrostis capillaris
Weißes Straußgras	-	Agrostis stolonifera
Jährige Rispe	-	Poa annua
Kahle Fingerhirse	-	Digitaria ischaemum
Hühnerhirse	-	Echinochloa crus-galli

Kräuter:

Breitwegerich	-	Plantago major
Löwenzahn	-	Taraxacum officinale
Weißklee	-	Trifolium repens
Ackerstiefmütterchen	-	Viola arvensis
Schafgarbe	-	Achillea millefolium
Strahlenlose Kamille	-	Matricaria discoidea
Echte Kamille	-	Matricaria chamomilla
Gemeiner Windenknöterich	-	Polygonum convolvulus
Schwarzer Nachtschatten	-	Solanum nigrum

Anlage 5.2 Vegetationsaufnahme des Baumstumpfhaufens

Gehölze:

Himbeere	-	Rubus idaeus
Brombeere	-	Rubus fruticosus agg.
Salweide	-	Salix caprea

Gräser:

Schilf	-	Phragmites australis
Rotes Straußgras	-	Agrostis capillaris
Sumpfreitgras	-	Calamagrostis canescens
Weißes Straußgras	-	Agrostis stolonifera
Flatterbinse	-	Juncus effusus

Kräuter:

Gewöhnlicher Gilbweiderich	-	Lysimachia vulgaris
Brennessel	-	Urtica dioica
Schmalblättriges Weidenröschen	-	Epilobium angustifolium
Sumpfkatzdistel	-	Cirsium palustre
Klebriges Greiskraut	-	Senecio viscosus
Klettenlabkraut	-	Galium aparine
Moorlabkraut	-	Galium uliginosum
Rauhhaarige Wicke	-	Vicia hirsuta
Weichhaariger Holzzahn	-	Galeopsis pubescens

Anlage 5.3 Vegetationsaufnahme der Pflanzenarten am Graben

Gehölze:

Schwarzerle	-	<i>Ainus glutinosa</i>
Salweide	-	<i>Salix caprea</i>
Korbweide	-	<i>Salix viminalis</i>
Himbeere	-	<i>Rubus idaeus</i>

Gräser:

Flatterbinse	-	<i>Juncus effusus</i>
Sumpfreitgras	-	<i>Calamagrostis canescens</i>
Rotes Straußgras	-	<i>Agrostis capillaris</i>

Kräuter:

Sumpfkatzdistel	-	<i>Cirsium palustre</i>
Ackerkatzdistel	-	<i>Cirsium arvense</i>
Brennessel	-	<i>Urtica dioica</i>
Rauhhaariges Weidenröschen	-	<i>Epilobium hirsutum</i>
Gewöhnlicher Gilbweiderich	-	<i>Lysimachia vulgaris</i>
Sumpf-Vergißmeinnicht	-	<i>Myosotis palustris</i>
Blutweiderich	-	<i>Lythrum salicaria</i>
Ackerhohlzahn	-	<i>Galeopsis tetrahit</i>
Weichhaariger Hohlzahn	-	<i>Galeopsis pubescens</i>
Weicher Storchschnabel	-	<i>Geranium molle</i>

Anlage 5.4 Vegetationsaufnahme des Gehölzstreifens

Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
Sandbirke	-	<i>Betula pendula</i>
Vogelbeere	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwarzer Holunder	-	<i>Sambucus nigra</i>
Späte Traubenkirsche	-	<i>Prunus serotina</i>
Brombeere	-	<i>Rubus fruticosus agg.</i>

