

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. 14
"Gewerbegebiet,
II. Erweiterung"

der Gemeinde Klein Berßen

Landkreis Emsland

E1/29.05.1996

14BE-E1.TXT

- Gemeinde -

Begründung

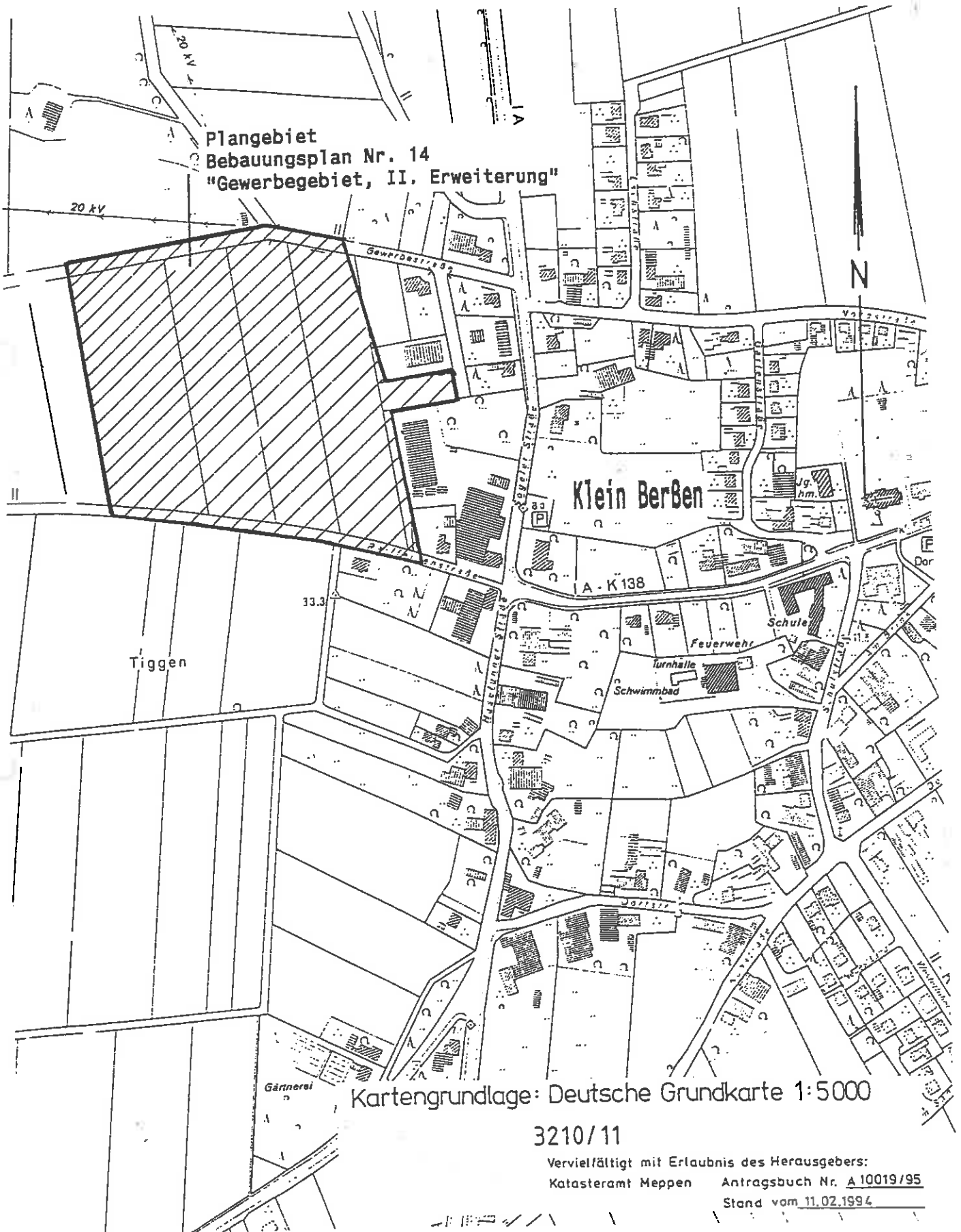
zum Bebauungsplan Nr. 14 "Gewerbegebiet, II. Erweiterung" der Gemeinde Klein Berßen,
Landkreis Emsland

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. Erschließung und Versorgung des Gebietes
7. Immissionsbelastungen
8. Brandschutz
9. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung sowie Auswirkungen auf Natur und Landschaft
10. Städtebauliche Werte
11. Hinweise
12. Bearbeitung
13. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
14. Beteiligung der Bürger
15. Verfahrensvermerke

Übersichtsplan

M 1 : 5.000



1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gewerbegebiet, II. Erweiterung" befindet sich im Westen der Gemeinde Klein Berßen. Es liegt westlich der Landesstraße -L 54-, zwischen den Gemeindestraßen "Gewerbestraße" und "Raiffeisenstraße".

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 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. 14 "Gewerbegebiet, II. Erweiterung" umfaßt eine Fläche von 8,09 ha in der Flur 2 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.

Entlang der vorhandenen Gemeindestraßen im Norden und Süden des Plangebietes sind Ackerrandstreifen vorhanden.

Angrenzend schließen im Osten gewerblich genutzte Flächen des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet" der Gemeinde Klein Berßen an. Nördlich, westlich und südlich befinden sich weitere Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Landesstraße -L 54- "Sögeler Straße" verläuft ca. 150 m östlich des Plangebietes.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 14 wird eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 7 neu festgesetzt. Diese Flächen werden bereits baulich genutzt.

2.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet wurde das Verfahren zur 64. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel mit der Darstellung als Gewerbegebiet abgeschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung ist am 30.06.1995 von der Bezirksregierung Weser-Ems, Oldenburg, genehmigt worden (A.Z.: 204.9-21101-54047).

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

2.4 Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogrammes

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 1990 wird die östliche Teilfläche des Plangebietes als Siedlungsbereich ausgewiesen. Der westliche Teilbereich liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft.

Südöstlich des Geltungsbereiches verläuft die Richtfunkstrecke Werlte - Klein Berßen - Meppen. Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.

2.5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 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. 14 "Gewerbegebiet, II. Erweiterung" der Gemeinde Klein Berßen handelt es sich mit Ausnahme der bereits bebauten Teilfläche um die erstmalige Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes. Das Flurstück 90/26 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 90/22 der Flur 2 in der Gemarkung Klein Berßen Stavern wurde bisher durch den Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbegebiet" erfaßt. Mit der Überplanung treten alle Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 7 im erfaßten Teilbereich außer Kraft. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 ist in der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als "Gewerbegebiet" dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.

3. Planungserfordernis und -absicht

3.1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Klein Berßen hat entgegen der allgemeinen negativen Bevölkerungsentwicklung im ländlichen Raum ihre Einwohnerzahl gefestigt. Auf Grund der bestehenden Situation hat sich die Gemeinde Klein Berßen in ihrer Eigenentwicklung positiv gestärkt. In den letzten 5 Jahren ist somit ein Bevölkerungszuwachs von über 7 % insbesondere aus der nachwachsenden Eigenbevölkerung entstanden. Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde bisher im Südosten der Gemeinde Klein Berßen zwischen der -K 138- "Groß Berßener Straße" und -K 160- "Westerloher Straße" gedeckt. Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Baugebiet Nord" wurde darüberhinaus ein 8,97 ha großes Wohngebiet im Norden der Gemeinde Klein Berßen, östlich der Landesstraße - L 54 - ausgewiesen. Das Bedürfnis der nachwachsenden Generation, in der gewohnten Umgebung bzw. in sozialer Umwelt zu bleiben, setzt voraus, daß neben dem Vorhandensein ausreichender Wohnbauflächen auch Gewerbeflächen zur Verbesserung der Arbeitsplatzsituation geschaffen werden. Die bisher zur Verfügung stehenden Gewerbegebietsflächen westlich der Landesstraße L 54 sind vollständig erschöpft, so daß die Festsetzung weiterer gewerblicher Bauflächen von den Bürgern angeregt und gefordert wird.

3.2. Planungsabsicht

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 13 will die Gemeinde Klein Berßen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Schaffung weiterer Gewerbegebietsflächen erzielen. Durch die Gewerbegebietsflächen werden investitionsfördernde Maßnahmen ermöglicht, welche zur strukturellen Verbesserung der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes im ländlichen Raum beitragen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 14 "Gewerbegebiet, II. Erweiterung" soll der gewerbliche Siedlungsansatz im Norden der Gemeinde Klein Berßen in westlicher Richtung fortgeführt werden. Nebenbei erhalten die bereits bestehenden Gewerbebetriebe hierdurch eine weitere Entwicklungsmöglichkeit. Die Festsetzung des Gewerbegebietes beinhaltet somit gemäß § 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung, wobei die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Strukturen, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung berücksichtigt werden.

3.3. Standortwahl

In der Gemeinde Klein Berßen besteht ein kleiner gewerblicher Siedlungsansatz westlich der Landesstraße - L 54 -. Um weiterhin ortsnahe Gewerbeflächen, und somit auch wohnortsnahe Arbeitsplätze in der Gemeinde Klein Berßen bereitstellen zu können, sollen die Flächen in westlicher Richtung entlang den Gemeindestraßen "Gewerbestraße" und "Raiffeisenstraße" einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der Standort des festgesetzten Gewerbegebietes beinhaltet auf Grund der direkten Anbindung an die vorhandenen gewerblich genutzten Flächen eine günstige und wirtschaftliche sowie kurzfristig zu erstellende Erschließungsmöglichkeit. Gleichzeitig wird in Teilbereichen die Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen vollzogen. Die vorhandenen Gemeindestraßen "Gewerbestraße" sowie "Raiffeisenstraße" stellen auf Grund ihrer direkten Anbindung an die Landesstraße - L 54 - eine verkehrsgünstige Erschließung sicher. Der zu erwartende Ab- und Zugangsverkehr verursacht somit keine negativen Auswirkungen auf andere empfindliche Bereiche. Insbesondere die im Norden der Gemeinde Klein Berßen vorhandenen Wohnnutzungen werden durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes an ihrer abgewandten Seite durch Immissionen nicht zusätzlich belastet.

Eine besondere Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Standortes erfolgt unter Punkt 9 der Begründung.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der baulichen Nutzung "Gewerbegebiet" wurde aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel, hier: 64. Änderung, Sögel entwickelt. Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt. Die bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 14 paßt sich somit dem vorhandenen gewerblichen Ansatz an. Ein Gewerbegebiet erzielt hierbei eine ausreichende Entfaltungsvielfalt sowohl bei der Bebauung als auch bei der Nutzung, da keine Ansiedlung mit industriellem Charakter erfolgen soll.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Grund- und Geschoßflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gewerbegebiet, II. Erweiterung" ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ und GFZ entspricht einer angemessenen und vertretbaren Ausnutzung der gewerblichen Grundstücke innerhalb des ländlichen Raumes.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden (sh. 5.2.).

4.2.2. Höhe der Gebäude

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf maximal 30 m begrenzt und wird gemessen von Geländeoberkante bis zur Firsthöhe bzw. Gesimsoberkante bei Flachdächern. Da auf eine Festsetzung der Geschöszahl verzichtet wird, soll hiermit die obere Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen erfolgen.

? keine Begründung!
die Zahl der Vollgeschosse
gibt keine Höhenbegrenzung

4.3. Bauweise, Baugrenzen

4.3.1. Bauweise

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 14 wird auf die Festsetzung der Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO verzichtet, da sich die Baukörper im Gewerbebau hauptsächlich an der betrieblichen Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit orientieren.

4.3.2. Baugrenzen

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen eingefasst und soweit wie möglich als zusammenhängende Flächen parallel zu den Erschließungsstraßen festgesetzt. Hierdurch wird eine hohe Flexibilität bei der Errichtung der baulichen Anlagen ermöglicht. Die festgesetzten Baugrenzen halten überwiegend einen Abstand von 7,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen.

4.4. Verkehrsflächen

4.4.1. Straßenverkehrsflächen

Auf Grund des zu erwartenden LKW-Verkehrs werden für die Verkehrsteilnehmer getrennte Verkehrsflächen festgesetzt. Neben den Straßenverkehrsflächen für motorisierte Fahrzeuge sind jeweils einseitig kombinierte Fuß- und Radwege geplant. Die vorgesehenen Ausbaubreiten sind ausreichend bemessen, so daß ein Begegnungsverkehr unterschiedlicher Verkehrsteilnehmer möglich ist.

Die Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, daß Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Grundstücken gelangen können.

4.4.2. Verkehrsgrün

Der unbefestigte nördliche Seitenraum der Gemeindestraßen "Raiffeisenstraße", "Gewerbestraße" sowie der Planstraße A ist als Verkehrsgrün festgesetzt. Die Flächen zur Auflockerung und Begrünung des Straßenraumes beitragen.

Zur Erschließung der unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke entlang der vorgenannten Erschließungsstraßen darf das festgesetzte Verkehrsgrün bis zu einer Breite von 7,5 m je Baugrundstück unterbrochen werden.

4.4.3. Sichtdreiecke

Zur Verkehrssicherheit werden in den Einmündungsbereichen der Planstraße A Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 70 m bzw. 10 m festgesetzt. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Nutzung unzulässig, welche die Sicht oberhalb einer 0,80 m über beiden Fahrbahnen verlaufenden Ebene versperrt.

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

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

Zur Abschirmung und Eingrünung des Gebietes ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ein 10 m breiter Gehölzstreifen vorgesehen. Die Anpflanzungen werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen durchgeführt.

4.5.2. Anpflanzen von Bäumen

Zur Ergänzung der unter 4.5.1. festgesetzten Anpflanzungen ist parallel zu den Erschließungsstraßen eine alleeartige Bepflanzung mit Bäumen vorgesehen.

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. 14 festgesetzte abweichende Regelung soll sicherstellen, daß die Versiegelung der Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß eingeschränkt wird.

5.3. Zufahrten

Zur Erschließung der unmittelbar entlang der Erschließungsstraßen angrenzenden Grundstücke darf das festgesetzte Verkehrsgrün bis zu einer Breite von 7,5 m je Grundstück unterbrochen werden.

5.4. Höhenlage der Grundstücke

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

5.5. Begrünung der Baugrundstücke

Innerhalb der festgesetzten Bauflächen ist je 100 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 Flächen.

5.6. Straßenbegrünung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 100 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Ergänzend zu den bereits festgesetzten Einzelbäumen nach Abschnitt 4.5.2 wird hierdurch eine weitere Bepflanzung innerhalb des Straßenraumes festgesetzt, die eine Durchgrünung des Baugebietes sicher stellt.

6. Erschließung und Versorgung des Gebietes

6.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Gemeindestraßen "Raiffeisenstraße" und Gewerbestraße" an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung der inneren Flächen wird über eine Verbindung der vorgenannten Straßen durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Planstraße A erfolgen.

6.2. Wasserwirtschaftliche Erschließung

6.2.1. Schmutzwasserkanalisation

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gewerbegebiet, II. Erweiterung" 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.

6.2.2. Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Zufahrts- und 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 "Gewerbestraße" vorgesehen. Der überwiegende Anteil des auf den versiegelten Zufahrts- und 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 ober- bzw. unterirdisch versickern.

Eine Oberflächenwasserversickerung ist auf Grund der vorherrschenden Bodenart innerhalb des Plangebietes möglich. Sollte eine Versickerung innerhalb der Bauflächen in Einzelfällen nicht möglich sein, so wird auch das hier anfallende Oberflächenwasser der Dach- und Terrassenflächen abgeleitet.

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.

6.3. Brauch- und Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gewerbegebiet, II. Erweiterung" wird an das Brauch- und Trinkwasserversorgungsnetz des Trink- und Abwasserverbandes "Bourtanger Moor" mit Sitz in Meppen angeschlossen. In den Gemeindestraßen "Raiffeisenstraße" sowie "Gewerbestraße" 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.

6.4. Energieversorgung

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

6.5. 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.

7. Immissionsbelastungen

7.1. 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."

7.2. Verkehrslärm

7.2.1 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.

7.2.2 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Es ist davon auszugehen, daß im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 14 "Gewerbegebiet, II. Erweiterung" Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen durch eine ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten können.

7.2.3 Landwirtschaftliche Betriebe

Südöstlich im angrenzenden Ortskern der Gemeinde Klein Berßen sind zur Zeit noch landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Der Abstand des geplanten Gewerbegebietes zum nächstgelegenden landwirtschaftlichen Betrieb beträgt ca. 200 m.

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

7.3. Altlasten

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

- Altablagerung (Anlagen Nr. 454 407 410 des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen)
- 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 Düngemitteln, Pestiziden, usw.)
- ehem. Molkereigelände, jetzt Hofmann Eisenhandlung
Sögeler Straße
(Lagerung und Verkauf von Molkereiprodukten)

Gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 1 des Nds. Abfallgesetzes (NAbfG) sind 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 Gefährungsabschätzung durch die Gemeinde Klein Berßen werden als Schwerpunkt dieses Komplexes daher nur die aufgeführten zwei Altablagerungen näher betrachtet. Die Altablagerung 454407429 liegt ca. 450 m nördlich des Plangebietes und wird sich daher kaum negativ auf den Standort auswirken können.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich die im Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfaßte Altablagerung 454 407 410. Aufgrund der Tatsache, daß für dieses Gebiet bisher noch keine gezielten Nachermittlungen durchgeführt wurden, ist eine Untersuchung zur Feststellung der genauen räumlichen Lage und Ausdehnung der Altablagerung sowie zur Ermittlung der möglicherweise von der Altablagerung ausgehenden Gefährdungen in Abstimmung mit dem Amt für Abfallwirtschaft (Landkreis Emsland) und dem Staatlichen Amt für Wasser und Abfall in Meppen veranlaßt worden. Der Untersuchungsbericht Nr. 015145 liegt zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Klein Berßen aus. Die vorliegenden Untersuchungshinweise geben hierbei keinen Hinweis auf eine bedenkliche Bodenkontamination, die einer gewerblichen Nutzung des Grundstücks entgegen stehen.

Abschließend wird daher bei der gebotenen Abwägung im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen festgestellt, daß nach derzeitigem Kenntnisstand eine Beeinträchtigung des Plangebietes nicht vorliegt.

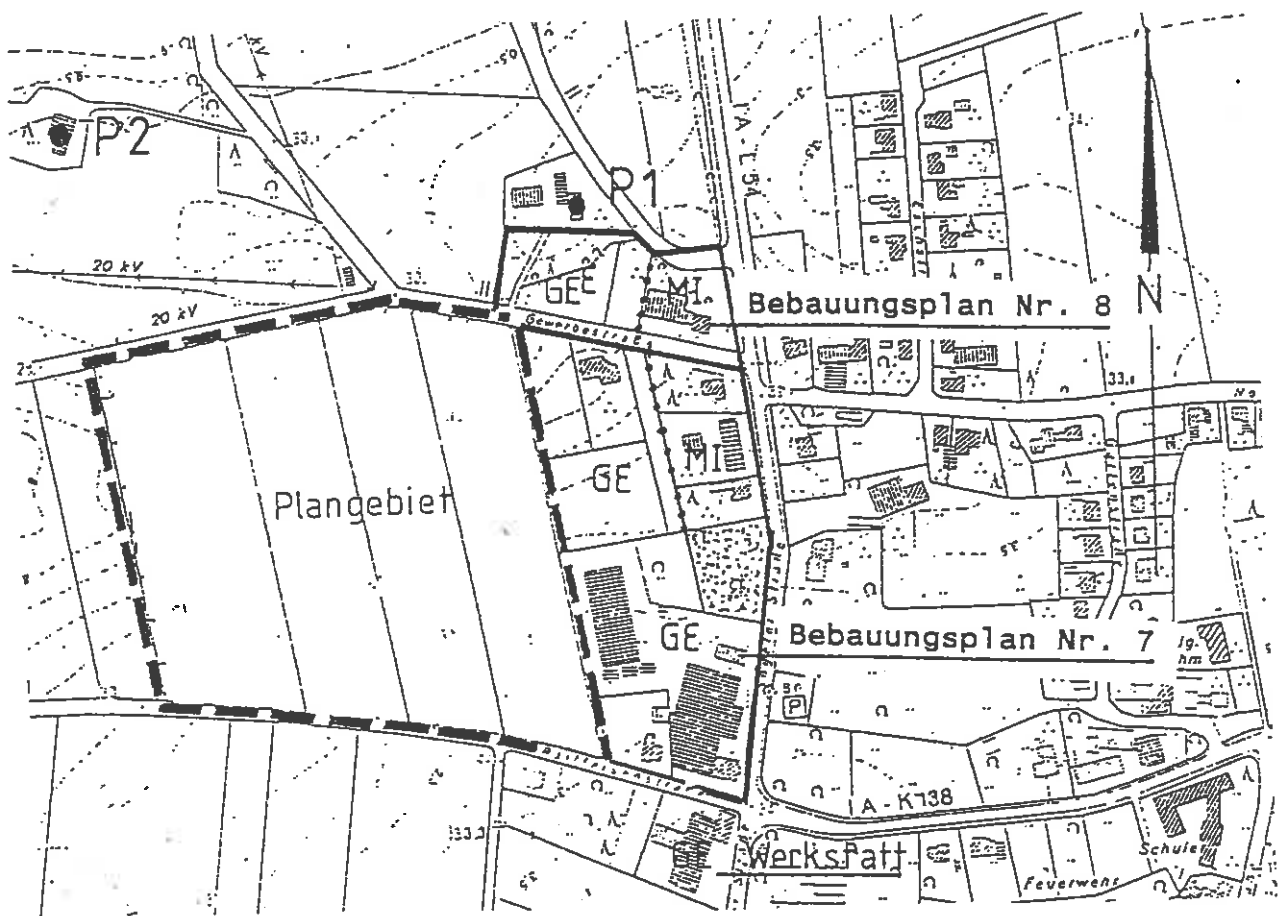
Sollten jedoch wider Erwarten bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahmen Verdachtsmomente für derartige Kontaminationen auftreten, so sind weitere Untersuchungen (Boden- bzw. Grundwasserproben) zu veranlassen, um nähere Erkenntnisse zu erhalten. Hinsichtlich des Gebotes der Verhältnismäßigkeit ist eine dann gegebenenfalls notwendige Behandlung der Flächen (Sanierung/Sicherung) auf Grund ihres geringen Umfangs technisch, rechtlich und finanziell möglich.

7.4. Zuerwartende Lärmimmissionen aufgrund des festgesetzten Gewerbegebietes

7.4.1. Allgemeines und Einführung

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gewerbegebiet, II. Erweiterung" soll der vorhandene gewerbliche Ansatz im Nordwesten der Gemeinde Klein Berßen erweitert werden. Südlich und nördlich des dargestellten Gewerbegebietes befinden sich einzeln stehende Gebäude, die dem Außenbereich zuzuordnen sind. Das Gebäude südlich der "Raiffeisenstraße" wurde bisher als Viehwaage genutzt und hat somit keinen maßgeblichen Schutzanspruch. Den zwei bewohnten Gebäuden nördlich der "Gewerbestraße" (P 1 und P 2) ist als vorhandenen Baubestand der Schutzanspruch eines Dorfgebietes (60 dB (A) -tags- und 45 dB (A) -nachts-) zuzubilligen.

Das bestehende Gewerbegebiet westlich der Landesstraße L 54 in der Gemeinde Klein Berßen wird planungsrechtlich durch die Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 8 abgedeckt. Die Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8 obliegen hierbei einer Nutzungsbeschränkung (Gewerbliche Anlagen, deren Immissionen das Wohnen nicht wesentlich stören). Die Flächen im nordöstlichen Teilbereich der v. g. Bebauungspläne sind darüberhinaus als Mischgebiet festgesetzt. Die südlich angrenzende Kfz-Werkstatt wird bei der Berechnung als Gewerbegebiet eingestuft.



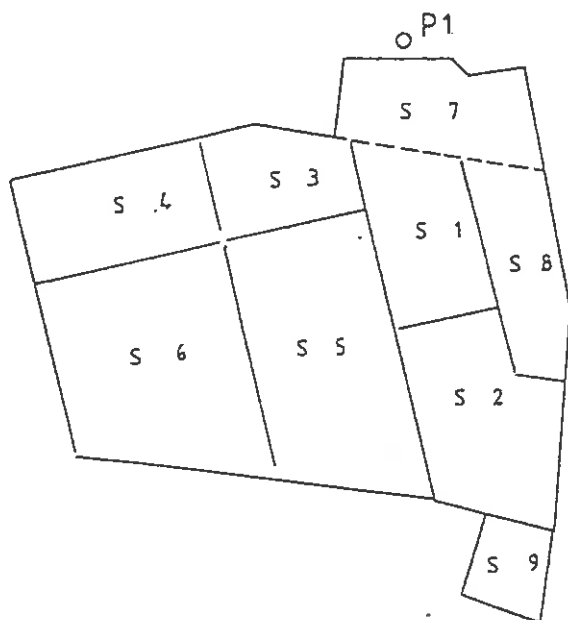
7.4.2. Schallschutzberechnung gemäß DIN 18005

7.4.2.1. Berechnung der Schallemissionen

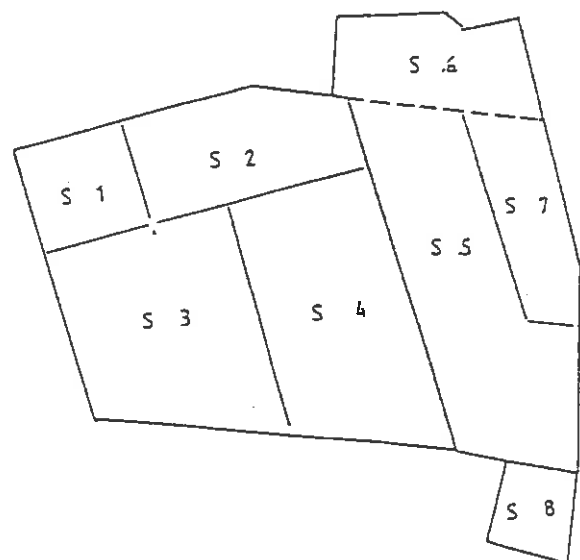
Für die Berechnung von Mindestabständen oder zur Feststellung der Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen wird gemäß DIN 18005, Teil 1, Abschnitt 4.5.2. bei einem Gewerbegebiet von einem flächenbezogenen A-Schalleistungspegel -tags/nachts- von $L_w'' = 60$ dB ausgegangen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß es sich um einen Mittelwert handelt. Bei der weiteren Ermittlung wird daher von einem A-Schalleistungspegel von $L_w'' = 65/50$ dB -tags/nachts- ausgegangen. Die festgesetzten Mischgebiete sowie eingeschränkten Gewerbegebiete werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt, da sie auf Grund ihres Schalleistungspegels von 60/45 dB dem Schutzanspruch bereits genügen.

7.4.2.2 Berechnung des Beurteilungspegels

Die Berechnung des Beurteilungspegels erfolgt nach DIN 18005, Teil 1, Abschnitt 5. Die Gesamtfläche des Plangebietes sowie des bereits vorhandenen Gewerbegebietes wird hierbei, bezogen auf die zwei Immissionsaufpunkte P 1 und P 2, in einzelne Teilschallquellen unterteilt.



o P2



Aus der nachstehenden Berechnung ergibt sich bei ungehinderter Schallausbreitung ein resultierender Beurteilungspegel -tags/nachts- nach DIN 18005, Teil 1 Abschnitt 5.3 für den Immissionsaufpunkt

P 1 von 56,7/41,7 dB
P 2 von 52,4/37,4 dB

Nr. der Teilfläche	S in qm	Lw in dB tags/nachts	s in mtr.	Ls in dB	Lm in dB tags/nachts	LR in dB tags/nachts
P 1						
1.1	11480	105,6/90,6	155	- 54	51,6/36,6	51,6/36,6
1.2	15720	107,0/92,0	300	- 62	45,0/30,0	52,4/37,4
1.3	8650	104,4/89,4	150	- 53	51,4/36,4	54,9/39,9
1.4	12750	106,1/91,1	260	- 60	46,1/31,1	55,5/40,5
1.5	24440	108,9/93,9	265	- 60	48,9/33,9	56,3/41,3
1.6	28110	109,2/94,2	320	- 63	46,2/31,2	56,7/41,7
1.7 = 1.8	entfällt					
1.9	4380	101,4/86,4	420	- 66	35,4/20,4	56,7/41,7
P 2						
2.1	7220	103,6/88,6	200	- 57	46,6/31,6	46,6/31,6
2.2	14180	106,5/91,5	255	- 60	46,5/31,5	49,6/34,6
2.3	24750	108,9/93,9	335	- 63	45,9/30,9	51,1/36,1
2.4	23350	108,7/93,7	405	- 65	43,7/28,7	51,6/36,6
2.5	27200	109,3/94,3	455	- 66	43,3/28,3	52,4/37,4
2.6 = 2.7	entfällt					
2.8	4380	101,4/86,4	620	- 70	31,4/16,4	52,4/37,4

7.4.3. Beurteilung und Zusammenfassung der Schallimmissionen

Die unter Abschnitt 7.4.2. errechneten Beurteilungspegel entsprechen dem Schutzanspruch der angrenzenden Bebauung (60/45 dB(A) -tags/nachts-). Eine Nutzungsbeschränkung auf Teilflächen innerhalb des Plangebietes ist aus schallimmissionsrechtlichen Gründen daher nicht erforderlich.

8. 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. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen werden mit dem zuständigen Gemeindebrandmeister und der Abteilung vorbeugender Brandschutz beim Landkreis Emsland festgelegt.

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

9.1. Planerische und sonstige Vorgaben

9.1.1. Waldfunktionskarte

In der Waldfunktionskarte werden keine Aussagen über den Planungsraum und die nähere Umgebung getroffen.

Etwa 300 m nordwestlich des Plangebietes ist ein Kulturdenkmal (Hügelgräber) vorhanden.

9.1.2. 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.

9.1.3. Naturraum

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

9.1.4. Boden

Im östlichen Teil des Plangebietes liegen mäßig trockene bis frische, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund vor. Der restliche Teil wird von nährstoffarmen sowie trockenen, verwehbaren Sandböden bestimmt. Ausgangsmaterial für die Bodenbildung ist Geschiebedecksand über Geschiebelehm, wobei stellenweise eine Flugsanddecke vorliegt. Podsol, Podsol-Braunerden sowie Braunerden sind die vorherrschenden Bodentypen.

Im südwestlichen Bereich liegt teilweise eine Oberbodenschicht von 0,7 m Mächtigkeit vor. Hier wurde auf Grund einer Erdbohrung ein Eschboden ermittelt, der in dieser Region von kulturhistorischer Bedeutung.

9.1.5. 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.

9.1.6. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wird durch die relativ gehölzfreien Ackerflächen geprägt. Östlich 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 weist ein Gefälle von etwa 5 m in westlicher Richtung auf.

9.2. Bestandsaufnahme

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

Das Plangebiet hat eine Größe von 8,09 ha und wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Es wird im Süden und Norden durch die vorhandenen Gemeindestraßen "Gewerbestraße" und "Raiffeisenstraße" begrenzt. Im östlichen Teilbereich werden Flächen teilweise bereits gewerblich genutzt.

Das Plangebiet liegt westlich der bebauten Ortslage von Klein Berßen und grenzt im Osten an das bestehende Gewerbegebiet.

Die Ackerflächen werden in Nord-Süd-Richtung großflächig landwirtschaftlich genutzt. Die Bewirtschaftung erfolgt bis an die Grundstücksgrenzen, wobei sie in Teilbereichen überschritten werden. Im Bereich der Ackerflächen liegt keine Strukturierung durch Wege oder Gehölzstreifen vor.

Eine Bestandskartierung der Ackerrandstreifen entlang den Gemeindestraßen ergab folgende Pflanzarten:

Gräser	Knaulgras	- <i>Dactylis glomerata</i>
	Wiesenrispe	- <i>Poa pratensis</i>
	Aufrechte Trespe	- <i>Bromus erectus</i>
Kräuter	Ackerkratzdistel	- <i>Cirsium arvense</i>
	Rainfarn	- <i>Tanacetum vulgare</i>
	Kornblume	- <i>Centaurea cyanus</i>

9.2.2. Beschreibung der angrenzenden Flächen

Östlich des Plangebietes schließen die bebauten gewerblich genutzten Flächen der Ortslage von Klein Berßen an. Im Norden, Westen und Süden des Plangebiets liegen weitere Ackerflächen. Ein bebautes Grundstück, welches als Viehwaage genutzt wurde, sowie eine Obstbaumweide liegen südöstlich. Nördlich der "Gewerbestraße" ist im westlichen Teilabschnitt ein Gehölzstreifen vorhanden.

Eine Bestandsaufnahme ergab folgende Arten:

Gehölze	Stieleiche	- <i>Quercus robur</i>
	Vogelbeere	- <i>Sorbus aucuparia</i>
	Schwarzer Holunder	- <i>Sambucus nigra</i>
	Spätbl. Traubenkirsche	- <i>Prunus serotina</i>

Gräser	Knaulgras	- <i>Dactylis glomerata</i>
	Quecke	- <i>Elymus repens</i>
	Gemeine Rispe	- <i>Poa trivialis</i>
	Weiches Honiggras	- <i>Holcus mollis</i>

Ältere Eichen stehen weiter nordöstlich des Plangebietes.

9.3. Bestandsbewertung

9.3.1. Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes können nur wenige Biotoptypen angesprochen werden. Neben einer textlichen Beurteilung werden den Biotoptypen unter 9.3.2. 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 Teilbereich durch das vorhandene Gewerbegebiet und im Norden und Süden durch die benachbarten Straßen stark beeinflusst. Infolgedessen wird dieser Bereich von vielen Tierarten nicht aufgesucht.

- Die Ackerrandstreifen, bzw. der unbefestigte Seitenraum der "Gewerbestraße" und "Raiffeisenstraße" haben als Leitbiotop für die Tierwelt kaum eine Bedeutung, da sie teilweise stark befahren werden.

10.3.2. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von 8,09 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

Ackerflächen	6,93 ha
unbef. Seitenraum	0,37 ha
bef. Straßenfläche	0,24 ha
vorh. Gewerbegebiet	0,55 ha

Die befestigte Straßenfläche (0,23 ha) sowie die bereits bebauten Gewerbeflächen (0,55 ha) werden 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.

Die Ackerflächen (6,93 ha) werden in vier Teilflächen intensiv bewirtschaftet. Sie stehen im Osten 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 (Ackerfläche I 2,5 ha) im südlichen Teilbereich berücksichtigt. Das ursprüngliche Landschaftsbild der Eschfläche wurde jedoch im Landtauschverfahren Klein Berßen erheblich verändert. Da die intensiv genutzten Ackerflächen teilweise an eine Bebauung angrenzen, wird die Restfläche (Ackerfläche II 4,43 ha) erkennbar niedriger bewertet:

Ackerfläche I	2,50 ha x 1,2 WF	=	3,00 WE
Ackerfläche II	4,43 ha x 0,7 WF	=	3,10 WE

Die vorhandenen Seitenräume der "Gewerbestraße" und der "Raiffeisenstraße" werden eingeschränkt von Fahrzeugen befahren.

Seitenraum	0,37 ha x 0,6 WF	=	0,22 WE
------------	------------------	---	---------

Zusammenfassend liegt innerhalb des Plangebietes ein Eingriffsflächenwert (Ist-Zustand) von 6,32 WE vor.

9.4. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Mit der Festsetzung des Gewerbegebietes und der notwendigen Erschließungsflächen 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.

9.5. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

9.5.1. 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 0,7 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 Grünflächen genutzt. Diese Flächen bieten auf Grund der weniger intensiven Nutzung insbesondere gegenüber Ackerflächen dem Artenspektrum von Flora und Fauna einen wesentlich besseren Lebensraum.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen soll auf den jeweiligen Grundstücken versickern und so zur Minderung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt beitragen. Eine Festsetzung zur Versickerung des Oberflächenwassers ist im Bebauungsplan jedoch nicht erfolgt. Die Gemeinde Klein Berßen wird, da sie die Grundstücke innerhalb des Plangebietes erwerben wird, im Rahmen der sonstigen rechtlichen Möglichkeiten (Kaufverträge usw.) eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der Dachflächen soweit wie möglich anstreben.

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

Als weitere Maßnahme zur Kompensation des Eingriffs wird eine Eingrünung der dargestellten Wohnbaufläche entlang der westlichen 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 des geplanten Gewerbegebietes in das Landschaftsbild gewährleistet.

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

9.5.2. Bewertung der Maßnahmen

Der Gehölzstreifen wird mit Arten der PNV bepflanzt. Für die Biotopvernetzung, Lebensraumvielfalt und für das Landschaftsbild bedeuten dieser Gehölzstreifen eine Aufwertung.

Gehölzstreifen 0,23 ha x 1,8 WF = 0,42 WE

Innerhalb der Nettobaufläche (6,93 ha) abzüglich des vorhandenen Gewerbegebietes (0,55 ha) verbleibt eine unversiegelte Fläche von 30 % (1,92 ha). Die nicht überbaubaren Flächen werden als private Grün- bzw. Gartenflächen genutzt. Sie werden durch das Anpflanzen von Laubgehölzen und Hecken zusätzlich aufgewertet und tragen mit einem mittleren Wert der Ackerflächen zur Kompensation bei.

Gartenflächen 1,92 ha x 1,0 WF = 1,92 WE

Um Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate weitestgehend zu vermeiden, wird das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen und der privaten Zufahrtsflächen auf dem jeweiligen Grundstück versickert.

Wie dem Bodenprofil zu entnehmen ist, liegt bis zu einer Tiefe von 1 m Sand bzw. anlehmiger Sand im Unterboden vor, der für eine Versickerung des Oberflächenwassers geeignet ist (siehe Anlage 2). Zur Kompensation trägt die versiegelte Fläche mit einer Größe von 4,46 ha wie folgt bei:

vers. Fläche 4,46 ha x 0,1 WF = 0,45 WE

Die Straßenverkehrsflächen werden durch unbefestigte Seitenräume (Verkehrsgrün) begleitet. Die Verkehrsgrünflächen (0,30 ha) werden die alleeartige Anpflanzung von hochstämmigen Laubgehölzen aufgewertet. Darüber hinaus erfolgt hier eine oberirdische Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der Straßenflächen, die bei der Einstufung des Wertfaktors berücksichtigt wird.

Verkehrsgrün 0,30 ha x 1,0 WF = 0,30 WE

Nach Addition der v. g. Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein Wert von 3,09 WE.

10.5.3. Bilanzierung der Eingriffe und Maßnahmen

Eingriffsflächenwert 6,32 WE

Kompensationsmaßnahmen 3,09 WE

Kompensationsdefizit 3,23 WE

9.6. Ersatzmaßnahmen

9.6.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Als Ersatzmaßnahme sind zwei Flächen innerhalb des Gemeindegebietes Klein Berßen festgesetzt. Die Ersatzfläche A setzt sich aus den Flurstücken 33/2, 36/2 und 60/45 der Flur 12 der Gemarkung Klein Berßen zusammen. Sie liegt nördlich der Kreisstraße K 162. Die Flurstücke 153/10 und 154/9 der Flur 11 der Gemarkung Klein Berßen bilden die Ersatzfläche B. Diese Fläche liegt südlich der Kreisstraße K 162. Beide Ersatzflächen liegen westlich der Landesstraße -L 54- im Niederungsbereich der Nordradde. Die Flächen gehören zum Gemeindegebiet Klein Berßen.

Die genaue Lage der Flächen ist aus Anlage 3 ersichtlich.

9.6.2. Größe und vorhandene Nutzung des Gebietes

9.6.2.1. Größe des Gebietes

Die Ersatzfläche A umfaßt eine Größe von 2,26 ha, die Ersatzfläche B insgesamt 3,26 ha.

9.6.2.2. Vorhandene Nutzung der Flächen

Beide Ersatzflächen werden zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Von der Ersatzfläche A werden 0,95 ha als Acker und 1,31 ha als Grünland bewirtschaftet. Westlich grenzt sie unmittelbar an die Nordradde. Östlich verläuft die Gemeindestraße "Wiesenstraße". Entlang der nordöstlichen Grenze befindet sich ein Gehölzstreifen, wo folgende Pflanzen kartiert wurden:

Gehölze	Stieleiche	- Quercus robur
	Sandbirke	- Betula pendula
	Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
	Spätbl. Traubenkirsch	- Prunus serotina
	Faulbaum	- Frangula alnus
	Waldgeißblatt	- Lonicera periclymenum
Gräser	Brombeere	- Rubus fruticosus agg.
	Rotes Straußgras	- Agrostis capillaris
	Lieschgras	- Phleum pratense
Kräuter	Scharfgarbe	- Achillea millefolium

Der östliche Teil der Ersatzfläche A wird intensiv ackerbaulich (Maisanbau) genutzt. Der westliche Teil wird in zwei Parzellen als Weide bzw. Mähweide bewirtschaftet. Eine Pflanzenkartierung der Weiden ist in Anlage 4 aufgeführt.

Die Ersatzfläche B wird ebenfalls aus einer Acker- und Grünlandfläche gebildet. Der westliche Teil der Grünlandfläche ist neu eingesät worden. Beim östlichen Teil ist eine ältere Grasnarbe vorhanden (siehe Anlage 5). Nördlich und westlich des Grünlandes verläuft ein Gehölzstreifen. Entlang der Südgrenze ist nur an einem Teilstück ein Gehölzstreifen vorhanden. Abschnittsweise wird ein kleiner Graben vom Gehölzstreifen eingefäßt. Eine Vegetationserfassung dieses Bereiches ist unter Anlage 6 dargelegt.

Parallel zu dem Gehölzstreifen liegen nördlich und westlich der Ersatzfläche B unbefestigte Feldwege, die nicht häufig befahren werden. An der Ostgrenze verläuft ein Spurbahnenweg entlang der Ackerfläche. Südlich der Ersatzfläche liegen weitere Ackerflächen sowie im Südwesten ein Lärchenwald, der von Laubgehölzen umrandet wird. Der Waldrand wird von folgenden Gehölzen bestimmt: Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), spätbl. Traubenkirsche (*Prunus serotina*), schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Faulbaum (*Frangula alnus*).

Beide Ersatzflächen liegen im Niederungsbereich der Nordradde. Dieser Bereich wird gekennzeichnet durch eine mosaikartige Nutzung von Acker, Wiesen, Weiden und Waldflächen. Die flächenhaften Nutzungen werden durch Entwässerungsgräben, Gehölzstreifen, Wallhecken, Baumgruppen und Feldwege strukturiert.

9.6.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Ersatzfläche A ist in der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt. Die Ersatzfläche B wird noch als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme wird für beide Flächen auf die Kennzeichnung des Gebietes zur Sicherung großräumiger Wasservorkommen hingewiesen.

9.6.4. Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogramms

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 1990 weist beide Standorte als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft aus. Die Ersatzmaßnahmen befinden 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.

9.6.5. Beschreibung der Ersatzmaßnahmen

Die festgesetzten Ersatzflächen sollen künftig extensiv als Grünland genutzt werden. Die Nutzung soll extensiv durchgeführt werden, wobei kein Grünlandumbruch stattfinden soll. Die Verwendung von Dünger und Pestiziden wird eingestellt. Die Beweidung wird eine Beweidungsstärke von 1,5 Großvieheinheiten pro ha nicht überschreiten. Um einer Verbuschung der Fläche vorzubeugen, kommt desweiteren eine zweimal im Jahr durchzuführende Mähnutzung in Betracht, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juli erfolgen darf.

Auf der Ersatzfläche A sollen entlang der Nordradde drei Blänken a 500 qm ausgehoben werden. Die Lage soll vor Ort an feuchten Stellen bestimmt werden. Die Ersatzfläche B soll durch 5 m breite Gehölzstreifen eingefasst werden. Lediglich in den Bereichen, in denen bereits Gehölzelemente vorkommen, kann auf die Anpflanzung verzichtet werden. Insbesondere im östlichen Bereich der Ersatzfläche B ist die Ergänzung der Gehölzbestände von vorrangiger Bedeutung. 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 Ersatzflächen selbst, sondern auch das nähere Umfeld einen höheren Wert für den Naturhaushalt.

9.6.6. Bilanzierung der Ersatzmaßnahmen

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

Mit der Nutzungsänderung erfolgt eine Aufwertung der Ersatzflächen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Es werden mit den Gehölzstreifen und Grünlandflächen einschließlich der Blänken neue, wertvolle Biotope geschaffen. Die heimische Flora und Fauna findet hier Entwicklungsmöglichkeiten.

Ersatzfläche A

Die derzeitige Ackerfläche wird um 1,0 WF auf 2,1 WF aufgewertet. Die Grünlandfläche wird um 0,7 WF auf 2,2 WF aufgewertet. Beide Teilbereiche der Ersatzfläche A werden künftig als extensiv genutztes Feuchtgrünland eingestuft. Für die Ersatzfläche A ergibt sich folgender Kompensationswert:

Acker	0,95 ha	x	1,0 WF	= 0,95 WE
Grünland	1,31 ha	x	0,7 WF	= 0,92 WE

Ersatzfläche B

Die Ackerfläche wird als standortuntypische Nutzung mit dem Wertfaktor 0,9 beurteilt. Die neu eingesäte Grünlandfläche hat vielfältigen Kontakt zu Gehölzbeständen und wird derzeit mit dem Wertfaktor 1,1 eingestuft. Der Grünlandaltbestand ist aus Sicht des Naturschutzes am höchsten einzustufen und wird mit dem Wertfaktor 1,4 belegt. Als mesophiles Grünland wird die Ersatzfläche B, das von Gehölzen eingefasst ist, nach Umsetzung der Maßnahmen mit dem Wertfaktor 2,0 beurteilt. Dieses ergibt einen Kompensationswert von:

Acker	0,70 ha	x	1,1 WF	= 0,77 WE
Grünland	1,40 ha	x	0,9 WF	= 1,26 WE
Altbestand	0,87 ha	x	0,6 WF	= 0,52 WE

Das Flurstück 153/10 (0,29 ha) der Ersatzfläche B ist bereits als Ersatzmaßnahme für den Radwegeausbau entlang der K 162 in Ansatz gebracht worden, so daß diese Teilfläche lediglich beschrieben wird. Der Bereich wird von der Grünlandneueinsaat eingenommen und nicht bei der Bilanzierung berücksichtigt.

Insgesamt wird mit Durchführung der Ersatzmaßnahmen ein Kompensationswert von 4,42 WE erreicht.

9.7. 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. 14 als zulässig eingestuft, da die Belange der Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen 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 Gewerbegebiet festgesetzt werden könnten.

Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt auf dem Plangebiet Nr. 14 "Gewerbegebiet, II. Erweiterung" ein Kompensationsdefizit von 3,23 WE. Darüber hinaus ist mit der Festsetzung eines Wohngebietes im Norden der Gemeinde Klein Berßen (Bebauungsplan Nr. 13 "Baugebiet Nord") ein Restdefizit von 0,96 WE entstanden. Insgesamt besteht somit ein Kompensationsdefizit von 4,19 WE. Durch die Aufwertung der Ersatzflächen A und B wird ein Kompensationswert von 4,42 WE erzielt. Der Kompensationsüberschuß in Höhe von 0,23 WE wird für künftige Planungen vorgehalten.

Inhalt, Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen sind in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 14 festgesetzt.

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" und Nr. 14 "Gewerbegebiet, II. Erweiterung" 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.

9.8. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung

Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich der bebauten Ortslage von Klein Berßen werden als "Gewerbegebiet" festgesetzt. Insofern wird sich eine Belastung der Umwelt, insbesondere der angrenzenden Flächen des Außenbereiches durch Staub- und Lärmimmissionen ergeben. Diese negativen Einflüsse auf die angrenzenden Flächen des Außenbereiches werden als zumutbar eingestuft, da sie nur in einem vertretbaren Rahmen auftreten werden. Den nördlich angrenzenden bewohnten Gebäuden wird dem Schutzanspruch eines MI/MD nachweislich entsprochen. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bereits unter Punkt 9.1. - 9.7. dargelegt.

10. Städtebauliche Werte

10.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobaulandfläche	8,09 ha	= 100 %
Verkehrsflächen		
- Straßenverkehrsfläche	0,63 ha	= 7,8 %
- Verkehrsgrün	0,30 ha	= 3,7 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,23 ha	= 2,8 %
Nettobauland	6,93 ha	= 85,7 %

max. Grundrißfläche			
GE GRZ (0,7)	x 69.300 qm	= 48.510 qm	
max. Geschoßfläche			
GE GFZ (1,2)	x 69.300 qm	= 83.160 qm	

10.2. Kosten der Erschließung

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

- a) für die Anlage der Straßen einschl.
Straßenbeleuchtung
ca. 6.300 qm x 85,-- DM 535.500,-- DM
- b) Schmutzwasserkanalisation
ca. 600 lfdm x 190,-- DM (114.000,-- DM)
Haushalt der Samtgemeinde Sögel
- c) Oberflächenentwässerung
ca. 500 lfdm x 235,-- DM 117.500,-- DM
- d) Anpflanzungen und Verkehrsgrün
ca. 5.300 qm x 15,-- DM/qm 79.500,-- DM

Der Gemeinde Klein Berßen voraussichtlich
entstehende Gesamtkosten ca. 732.500,00 DM
=====

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

11. Hinweise

11.1. 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)

11.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist aus der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auf der Grundlage des v.g. Beitrages getroffen worden.

12. Bearbeitung

Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gewerbegebiet, II. Erweiterung" der Gemeinde Klein Berßen wurden ausgearbeitet von der

Samtgemeinde Sögel
Der Samtgemeindedirektor
Clemens-August-Straße 39
49751 Sögel

13. 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.

14. Beteiligung der Bürger

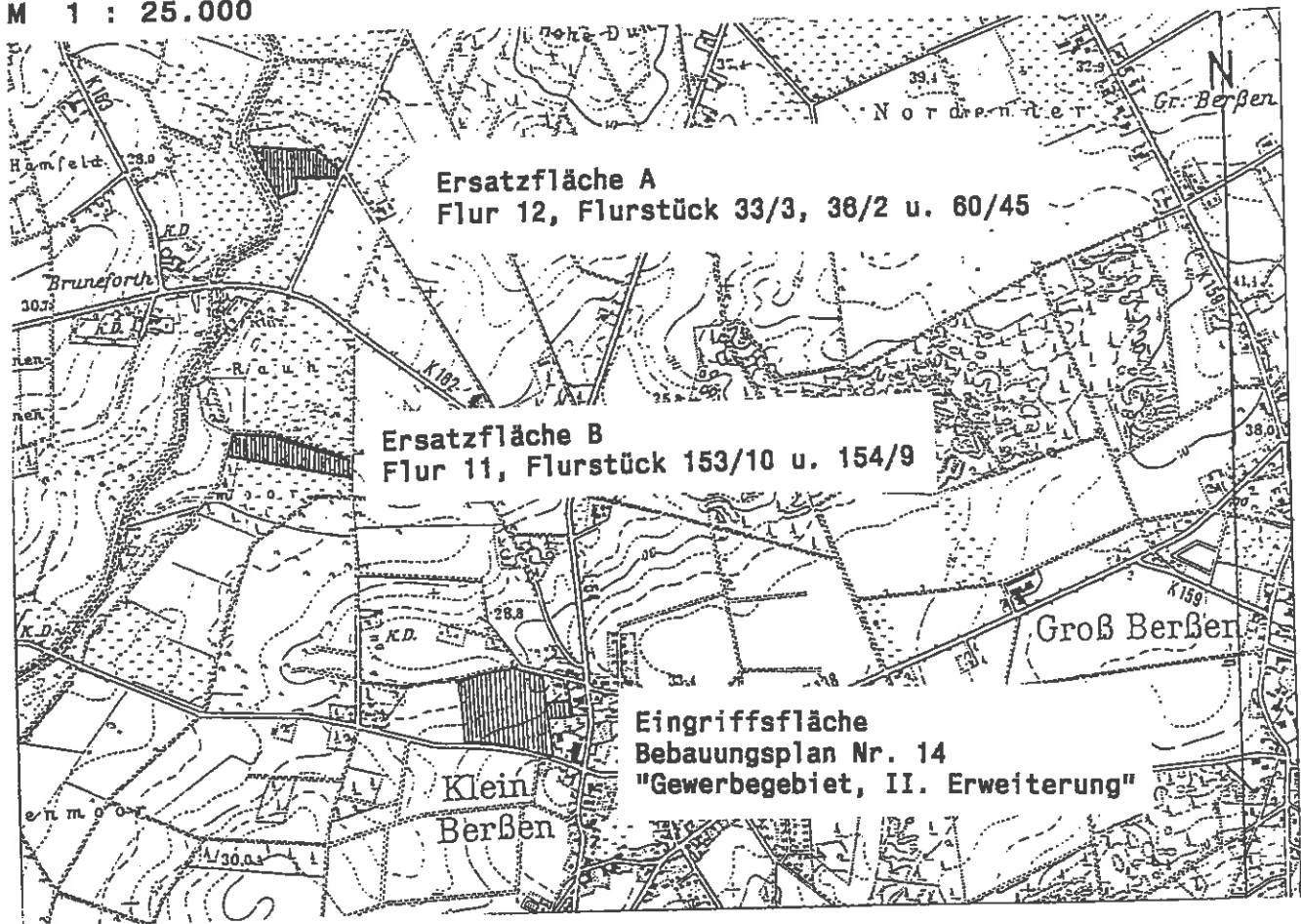
Gemäß § 3 (1) BauGB hat die Gemeinde Klein Berßen die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Sie hat allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

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.

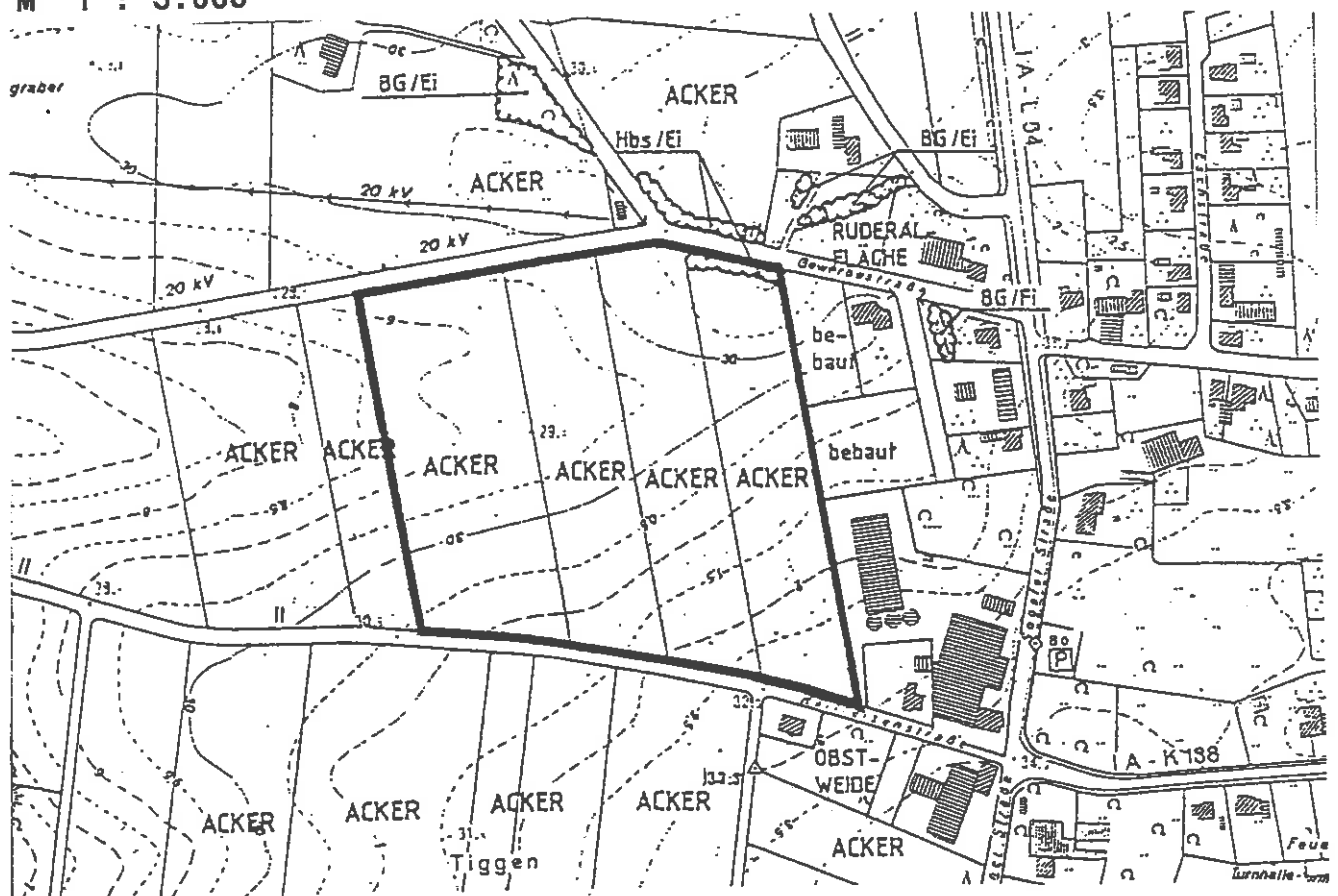
Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 in der Zeit vom 24.06.1996 bis einschließlich 24.07.1996 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung Klein Berßen sowie bei der Samtgemeindeverwaltung in Sögel ausgelegen.

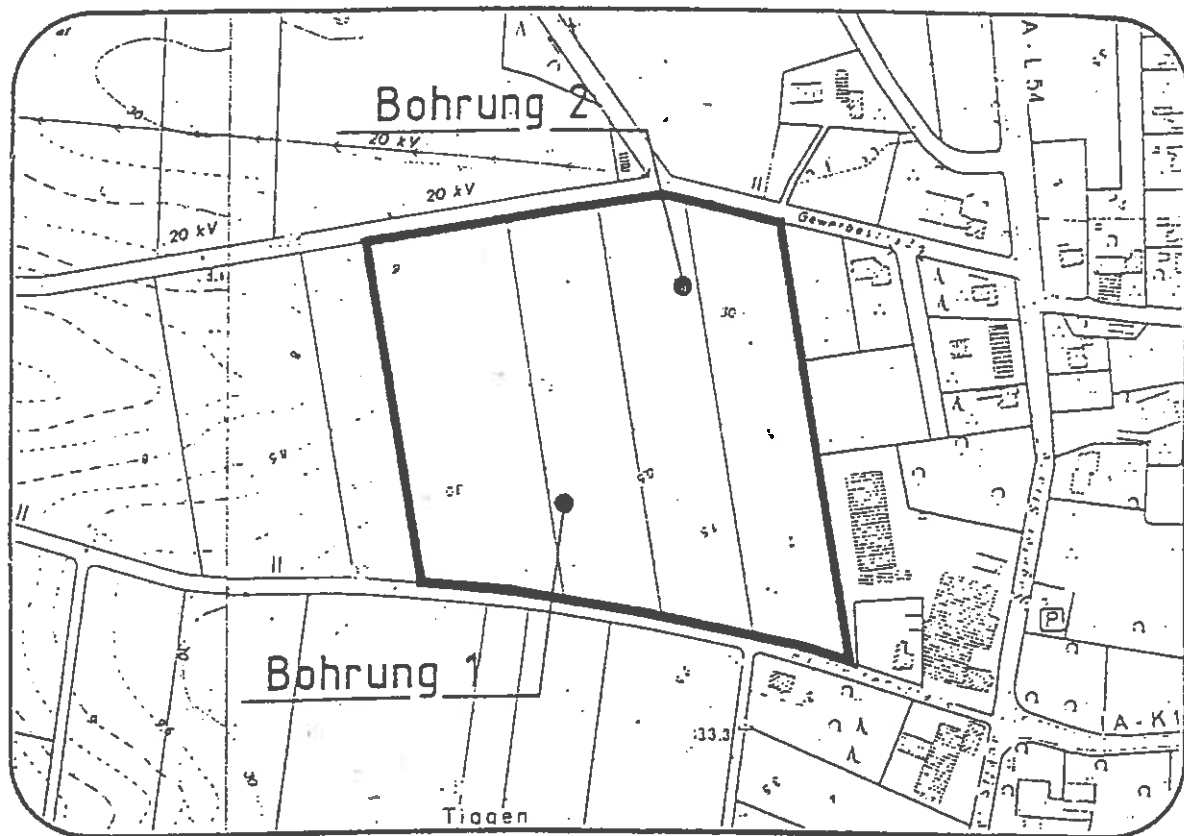
Klein Berßen, den --.--.1996

Lage der Eingriffs- und Ersatzflächen
M 1 : 25.000

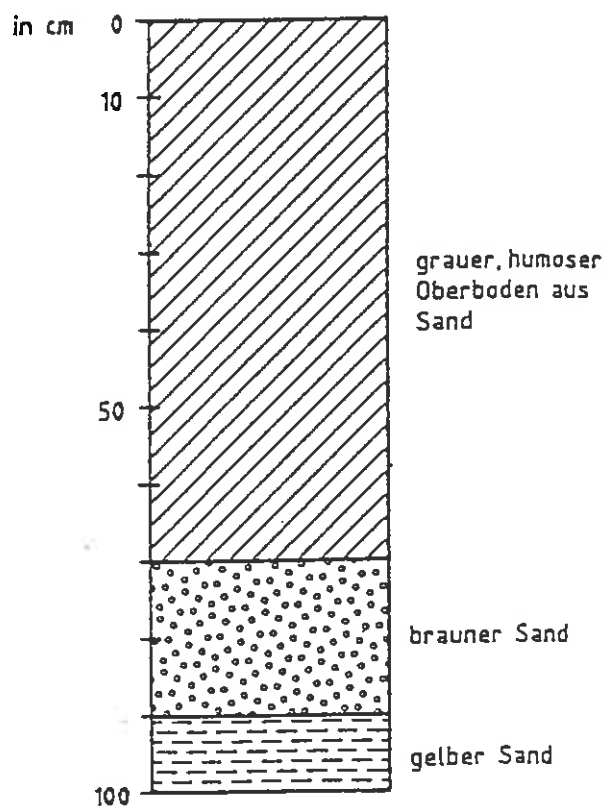


Bestandsaufnahme der Eingriffsfläche
M 1 : 5.000

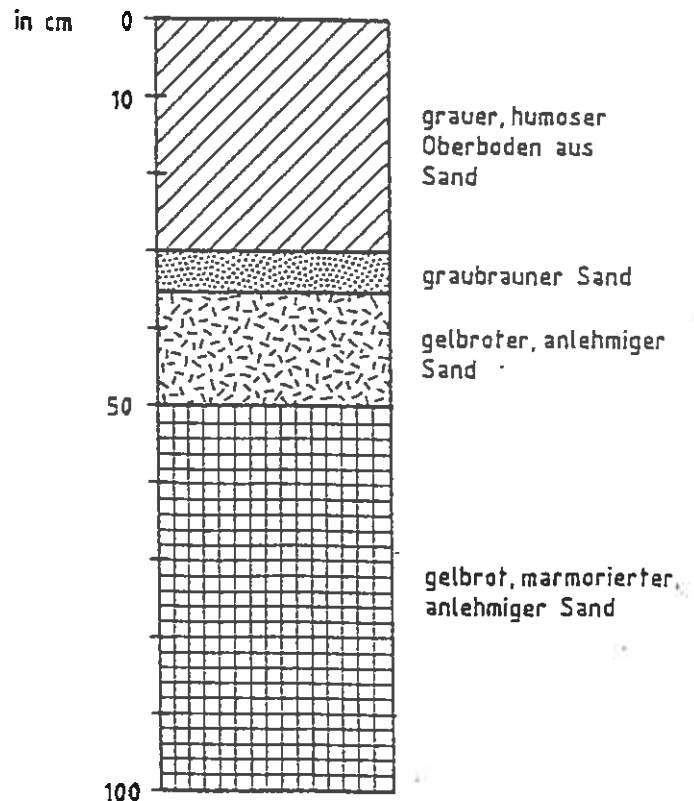




Bohrung 1



Bohrung 2



Anlage 2

Bodenprofile