



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Klein Berßen diesen Bebauungsplan Nr. 16 " Gewerbegebiet, 3. Erweiterung " , bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Klein Berßen, den 29.09.2008

[Signature]
Bürgermeister

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Klein Berßen hat in seiner Sitzung am 05.11.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 28.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Klein Berßen, den 28.02.2008

[Signature]
Bürgermeister

Erarbeiten des Planentwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

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

Werfle, den 29.09.2008

[Signature]
Bürgermeister

Zustimmung zum Planentwurf und öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Klein Berßen hat in seiner Sitzung am 11.04.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 18.08.2008 bis 18.09.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Klein Berßen, den 18.09.2008

[Signature]
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Klein Berßen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Klein Berßen, den

[Signature]
Bürgermeister

Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen / Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Klein Berßen hat den Bebauungsplan Nr. 16 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.09.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Klein Berßen, den 29.09.2008

[Signature]
Bürgermeister

Inkrafttreten

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Klein Berßen diesen Bebauungsplan Nr. 16 " Gewerbegebiet, 3. Erweiterung " beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 16 in Kraft.

Klein Berßen, den

[Signature]
Bürgermeister

Verletzungen von Vorschriften

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

Klein Berßen, den

[Signature]
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemeinde: Klein Berßen
Maßstab: 1 : 1000

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.06.08). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 29.09.2008

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Meppen
- Katasteramt -

[Signature]

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,7 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (siehe textl. Fests. 1.2)
 - H.=15,0m max.H. maximale Höhe baulicher Anlagen
 - L-EK Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm) (gemäß DIN 45691)
- Bauweise, Bauvorgaben**
 - Baugrenze
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - überbaubare Grundstücksflächen
- Verkehrsmittel - öffentlich -**
 - Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strauchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP Nr. 16

1. Textliche Festsetzungen:

(gemäß § 9 (1) BauGB / BauNVO 1990)

1.1 Einzelhandelt:
Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nur im Zusammenhang mit den im Gebiet produzierenden und verarbeitenden Betrieben zulässig sind.

1.2 Grundflächenzahl:
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,7 im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.3 Maximale Höhe baulicher Anlagen:
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen (max.H. = 15,0 m) ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße mitig, vor dem jeweiligen Baukörper.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First, Hauptgesims).

Immissionschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 30,0 m festgesetzt.

1.4 Gewerbelärm:
Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EX} nach DIN 45691 "Emissionskontingierung" weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 : 2006 - 12, Abschnitt 5.

Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung (Schalltechnische Prognose) nachzuweisen.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen:

1.5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:
Auf der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten anzupflanzen. Es sind insgesamt mindestens vier Arten zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen. Die Mindestanzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5 qm festgesetzt. Abgängige Gehölze sind gemäß der Pflanzliste zu ersetzen. Innerhalb der Fläche sind Anlagen zum Versichern und Verdünnen von Oberflächenwasser zulässig. Diese Anlagen sind als naturnahe Versickerungsmulden zu gestalten.

Pflanzliste:

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

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

2.1 Begründung der Baugrundstücke:
Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist je 100 qm versiegelte Fläche ein hochstämmiger Laubbäum der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

2.2 Stellplätze:
Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material anzulegen (Rasenlochstreu, Schotterrasen o.ä.).

3. Hinweise:

3.1 Oberflächenwasser:
Das anfallende Oberflächenwasser ist im Plangebiet möglichst oberflächlich zu versickern. Das nicht versickerbare Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken in einer Regenwasserückhalteanlage zurückzuhalten und, entsprechend dem natürlichen Abfluss gedrosselt, dem Regenwasserkanal zuzuleiten.

Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Drainirne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

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

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.3 Wehrtechnische Dienststelle - WTD 91 :
Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes Meppen der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Emissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit örtlicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden.

Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

3.4 Sichtdreieck:

Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtscheidenden Nutzung und Beflagzung mit einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

3.5 Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 16 in der Begründung vom 29.09.2008 dargelegt sind.

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



**Gemeinde Klein Berßen
Landkreis Emsland**



**Begründung mit Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 16
„Gewerbegebiet, 3. Erweiterung“
der Gemeinde Klein Berßen**

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Wehmer Straße 3
49757 Werlte
Tel.: 05951 - 951012
Fax: 05951 - 951020
j.mueller@bfs-werlte.de

Büro für Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Richard Gertken
Wehmer Straße 3
49757 Werlte
Tel.: 05951 - 95100
Fax: 05951 - 951020

Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1 GELTUNGSBEREICH	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS	4
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE	4
2 RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)	5
2.2 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN	5
3 INHALT DES PLANES	6
3.1 PLANUNGSKONZEPT	6
3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.4 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	7
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	7
3.6 SCHALLSCHUTZ	7
3.7 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	8
3.7.1 Verkehrerschließung	8
3.7.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung	8
3.7.3 Energieversorgung	9
3.7.4 Abfallbeseitigung	9
3.7.5 Telekommunikation	9
4 UMWELTBERICHT	9
4.1 EINLEITUNG	9
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes	9
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	10
4.1.3 FFH und Vogelschutzgebiete	13
4.2 BESTANDSAUFNAHME	13
4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)	13
4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	14
4.2.2.1 Naturraum	14
4.2.2.2 Landschaftsbild	14
4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten	14
4.2.2.4 Klima / Luft	15
4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften	16
4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	17
4.3 PROGNOSE UND MAßNAHMEN	17
4.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz	17

4.3.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	20
4.3.2.1	Landschaftsbild / Ortsbild	20
4.3.2.2	Boden / Wasser	20
4.3.2.3	Klima / Luft	21
4.3.2.4	Arten und Lebensgemeinschaften	21
4.3.2.5	Wirkungsgefüge	22
4.3.2.6	Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB	22
4.3.2.7	Eingriffsregelung	23
4.3.3	Kultur und sonstige Sachgüter	26
4.3.4	Wechselwirkungen	26
4.3.5	Nullvariante	26
4.4	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG)	27
4.5	SONSTIGE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	27
4.6	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	27
4.6.1	Methodik	27
4.6.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	28
4.6.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28
5	ABWÄGUNGSERGEBNIS	29
6	VERFAHREN	31
	ANLAGEN	31

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet, 3. Erweiterung“ der Gemeinde Klein Berßen liegt westlich der Landesstraße 54, westlich der Ortslage von Klein Berßen. Es befindet sich südlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbegebiet, II. Erweiterung“. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 1,45 ha und ist zur Zeit eine Ackerfläche. Die genaue Lage und Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2 Anlass und Erfordernis

Die bestehenden Gewerbeflächen in Klein Berßen sind bereits bebaut oder vergeben. Der Gemeinde liegt jedoch eine konkrete Nachfrage nach einem größeren Gewerbegrundstück vor. Um die Ansiedlung eines neuen Gewerbebetriebes in Klein Berßen zu ermöglichen und damit weitere Arbeitsplätze vor Ort zu schaffen, soll daher das bestehende Gewerbegebiet in Richtung Süden erweitert werden. Insgesamt soll damit die positive Bevölkerungsentwicklung in Klein Berßen weiter gestützt, und das Wachstum der Gemeinde gefördert werden. Da die benötigte Fläche derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt und die geplante Nutzung gemäß BauGB im Außenbereich nicht zulässig ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes erforderlich.

1.3 Städtebauliche Ziele

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen Flächen für die Ansiedlung eines gewerblichen Betriebes in Klein Berßen bereitgestellt werden. Damit wird u.a. die Errichtung von zusätzlichen Arbeitsplätzen in Klein Berßen vorbereitet und damit die Gemeinde als Standort für gewerbliche Betriebe gestärkt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden somit insbesondere die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 (6) Nr. 8 BauGB berücksichtigt.

Neben der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, einer sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, hat sich die Gemeinde Klein Berßen für diesen Bebauungsplan außerdem folgende Ziele gesetzt:

- die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung;
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den sparsamen Umgang mit Grund und Boden;
- die Berücksichtigung der Belange der angrenzenden Nutzungen sowie des Immissionsschutzes;

- die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Anforderungen gemäß § 30 BauGB erfüllt.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im RROP für den Landkreis Emsland sind für den Bereich des Plangebietes keine Darstellungen getroffen. Insgesamt liegt das Plangebiet jedoch in einem Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung kommt dem vorbeugenden Trinkwasserschutz im Plangebiet eine hohe Bedeutung zu. Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung ist aufgrund der vorliegenden Planung nicht zu befürchten. Alle Bauflächen in der Gemeinde liegen innerhalb dieses Vorsorgegebietes. Eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung außerhalb dieses Gebietes ist daher nicht möglich.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes ist Gegenstand der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel. Die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Datum vom 13.12.2007 vom Landkreis Emsland genehmigt.

Das Plangebiet ist in der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet dargestellt.

Westlich, östlich und südlich angrenzend ist Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Nördlich ist Gewerbegebiet dargestellt.

2.3 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist eine Ackerfläche, an die im Norden die Raiffeisenstraße grenzt. Diese ist mit Bitumen befestigt und mündet ca. 170 m östlich auf die Landesstraße 54.

Nördlich der Raiffeisenstraße befinden sich innerhalb des angrenzenden Gewerbegebietes gewerbliche Betriebe und Ackerflächen.

Westlich angrenzend sind weiträumig größere Ackerflächen vorhanden.

Südlich verläuft ein landwirtschaftlicher Erschließungsweg, dahinter liegen weitere Ackerflächen.

Direkt östlich des Plangebietes verläuft ebenfalls ein landwirtschaftlicher Weg. Dahinter befindet sich im Norden eine ehemalige Viehwaage, die von einem Gehölzbestand umgeben ist. Südlich grenzen hier weitere Ackerflächen an. Weiter östlich an der Landesstraße 54 (Sögeler Straße) befindet sich hier gemischte Bebauung. Nordöstlich sind gewerbliche Betriebe vorhanden.

3 Inhalt des Planes

3.1 Planungskonzept

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das bestehende Gewerbegebiet von Klein Berßen in Richtung Süden erweitert werden. Die Fläche ist für die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben vorgesehen, weil im bisherigen Gewerbegebiet keine freien Flächen mehr zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet ist durch die Raiffeisenstraße erschlossen. Diese hat östlich des Plangebietes Anschluss an die Landesstraße 54 und weist von Norden eine Anbindung zum bestehenden Gewerbegebiet auf (Handelsstraße).

Zur Eingrünung des Plangebietes wird am Südrand des Plangebietes eine Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Eine Eingrünung nach Westen wird nicht vorgenommen, weil sich hier weitere im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebietsflächen befinden, die mittelfristig zur Erweiterung des Plangebietes dienen sollen.

Das nicht versickerbare Oberflächenwasser wird im Plangebiet zurückgehalten und zeitversetzt der Vorflut zugeführt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des vorliegenden konkreten Bedarfes zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebes wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO im Bereich des Plangebietes festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Diese Festsetzung entspricht den Anforderungen des geplanten Betriebes für den die Nachfrage vorliegt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem Bedarf und angepasst an den angrenzenden Bereich auf den Wert von maximal 0,7 festgesetzt. Damit wird der Höchstwert von 0,8 unterschritten und dem voraussichtlichen Bedarf des sich ansiedelnden Betriebes angepasst.

Um unvertretbare Eingriffe in das Landschaftsbild zu vermeiden, wird im Plangebiet außerdem die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 15 m festgesetzt. Bis zu dieser Höhe kann eine wirksame Eingrünung des Gewerbegebietes durch Bäume erreicht werden. Insgesamt wird dadurch der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert.

Der untere Bezugspunkt für die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße, mittig vor dem jeweiligen Baukörper.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Baukörpers (First, Hauptgesims).

Der festgesetzte Höchstwert von 15 m ist nach Auffassung der Gemeinde für den sich neu ansiedelnden Gewerbebetrieb ausreichend.

Die Höhenbeschränkung gilt nicht für Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 NBauO mit geringer Grundfläche (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen). Für die Funktionsfähigkeit solcher Anlagen können Höhen über 15 m nicht nur zweckmäßig, sondern sogar erforderlich sein. Für derartige Anlagen wird daher ein Höchstwert von 30 m festgesetzt.

3.4 Bauweise und Baugrenzen

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Dies bedeutet, dass sich die Grenzabstände ausschließlich aus der Niedersächsischen Bauordnung ergeben und auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

Weil sich die Baukörper in einem Gewerbegebiet nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, sind nach Auffassung der Gemeinde Gebäudelängen von über 50 m erforderlich.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung (u.a. ausreichende Sichtverhältnisse im Bereich der Verkehrsanlagen) gewährleistet werden, andererseits soll durch die großzügigen überbaubaren Bereiche ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht werden.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion die landschaftliche Eingrünung des Gewerbegebietes sicherzustellen und Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens zu minimieren.

Zu diesem Zweck wird an der Südseite des Plangebietes ein 10 m breiter Streifen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Es sollen standortgerechte, heimische Laubgehölze angepflanzt werden. Das entstehende Siedlungsgehölz, das an die freie Landschaft angrenzt, stellt einen wertvollen Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für die Arten des Siedlungsrandes dar.

3.6 Schallschutz

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Schallschutzes im Bereich der nächstgelegenen Wohnnutzung ist für das Plangebiet eine Schallimmissionsberechnung nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ durchgeführt worden. Um die erforderlichen Beurteilungspegel an den Immissionsorten einzuhalten bzw. um sicherzustellen, dass diese eingehalten werden, werden Emissionskontingente im Plangebiet festgesetzt.

Es wird ein Emissionskontingent (LEK) gemäß DIN 45691 von 65 dB(A)/qm tags und 50 dB(A)/qm nachts festgesetzt.
Außerdem wird festgesetzt, dass im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren auf Verlangen der Immissionsschutzbehörde, die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente nachzuweisen ist.

3.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.7.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die nördlich angrenzende „Raiffeisenstraße“ erfolgen. Das Plangebiet ist damit an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Auflagen der niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht für den Einmündungsbereich der Raiffeisenstraße auf die Landesstraße 54 (außerhalb des Plangebietes), werden berücksichtigt.

3.7.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

a) Wasserversorgung

Das Plangebiet soll an die zentrale Trinkwasserversorgung des Trink- und Abwasserverbandes (TAV) „Bourtanger Moor“ angeschlossen werden.
Der Anschluss kann vom TAV unter Berücksichtigung der Verbandsgrundlagen sichergestellt werden.

b) Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Das Plangebiet wird an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Das Abwasser aus dem Plangebiet wird der Kläranlage in Berßen / Stavern zugeführt. Die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit gewährleistet.

Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation auf den jeweiligen Grundstücken wird geachtet. Soweit erforderlich, wird eine Vorreinigung (Ölabscheider o.ä.) berücksichtigt.

c) Oberflächenentwässerung

Vom Büro für Geowissenschaften Meyer & Overesch GbR ist eine Bodenuntersuchung bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet angefertigt worden (Anlage 1).

Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der anstehende Boden überwiegend als schwach durchlässig einzustufen ist und daher eine Regenwasserversickerung als nicht praktikabel eingestuft wird.

Das anfallende Oberflächenwasser muss daher im Plangebiet durch eine entsprechende Regenrückhalteanlage zurückgehalten werden und kann entsprechend dem natürlichen Oberflächenwasserabfluss gedrosselt dem Regenwasserkanal in der nördlich gelegenen Handelsstraße zugeleitet werden.

Eine oberflächige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers soll dennoch soweit wie möglich angestrebt werden.

Für die Versickerung des Oberflächenwassers ist das Arbeitsblatt A 138 der ATV maßgebend.

Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG), wonach z.B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser bzw. in ein Gewässer, eine Erlaubnis gemäß § 10 NWG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist, werden beachtet.

d) Brandschutz

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

3.7.3 Energieversorgung

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

3.7.4 Abfallbeseitigung

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

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

3.7.5 Telekommunikation

Zur fermeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Es werden ausreichende Trassen für die Verlegung der erforderlichen Leitungen freigehalten.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll, entsprechend den Ausführungen unter Punkt 1, die Erweiterung des Gewerbegebietes in Klein Berßen vorbereitet werden.

Zur Einbindung in die Landschaft wird entlang der südlichen Grenze des Plangebietes eine Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Durch die vorliegende Planung wird eine Bebauung in großen Teilen des Plangebietes ermöglicht und damit eine Versiegelung von Grundflächen vorbereitet. Durch die mögliche Bebauung und Bodenversiegelung können auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Durch die Anlage von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind jedoch auch positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Auf das Schutzgut Mensch sind aus dem Plangebiet, aufgrund von möglichen Schallemissionen durch die zukünftige gewerbliche Nutzung, Auswirkungen möglich.

Erhebliche landwirtschaftliche Immissionen sind im Plangebiet wegen der großen Entfernung zu etwaigen Emitenten nicht zu erwarten.

Aufgrund der festgesetzten Bauhöhenbeschränkung und der nördlich und nordöstlich bestehenden gewerblichen Bebauung sowie der randlich vorgesehenen Gehölzbepflanzung sind erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 18 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 19 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 21 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

Neben den Bestimmungen zur Eingriffsregelung ist der fünfte Abschnitt: „Schutz, Pflege, und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft“ zu beachten. Das heißt, es ist zu prüfen, ob entsprechende Schutzkategorien oder Schutzgründe für das betroffene Gebiet vorliegen und somit gesonderte Vorschriften zur Anwendung kommen.

Das Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder nach dem NNatG geschützter Bereich gekennzeichnet.

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 5 NNatG

In dem von der Naturschutzbehörde aufzustellenden Landschaftsrahmenplan wird gem. § 5 NNatG gutachterlich der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft sowie die voraussichtlichen Änderungen, die Teile von Natur und

Landschaft, die die Voraussetzungen der §§ 24 bis 28 b, 33 und 34 NNatG erfüllen sowie die für sie erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, die erforderlichen Maßnahmen des Artenschutzes, die sonst erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege, insbesondere beim Bodenabbau und für die Erholung in der freien Natur und Landschaft dargestellt.

- Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) ist das Plangebiet (überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche) als Raum mit sekundärer Planungspriorität gekennzeichnet. In solchen Bereichen sollten laut LRP allgemein gültige Maßnahmen zur Verbesserung sowie zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen werden. Von den vorgeschlagenen Maßnahmen treffen „Erweiterung des Heckennetzes“ und „Anreicherung der Feldflur mit Kleinstrukturen“ auf den Bereich des Plangebietes zu. In Siedlungsgebieten sollte auf eine „Durchlässigkeit“ für Arten und Lebensgemeinschaften geachtet werden (extensive Pflege der Grünflächen, Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze).
- Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Landschaftsplan (LP) nach § 6 NNatG

Der Landschaftsplan soll die Zielsetzungen des LRP konkretisieren und Konflikte zwischen der Bauleitplanung und der Landschaftsplanung benennen und bewerten. Als eigenständige Planung dient er dazu, die für die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlichen Maßnahmen zu formulieren.

Die Gemeinde Klein Berßen hat keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Verkehrslärmimmissionen

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“. Im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 sind bezogen auf Verkehrslärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Verkehrslärm betragen für ein Gewerbegebiet 65 / 55 dB(A) tags / nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind nicht als Grenzwerte definiert. In belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, können die Orientierungswerte

oft nicht eingehalten werden. Die Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wird der Abwägungsspielraum auch durch die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990) näher definiert. Für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen sind dort Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt.

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Verkehr			
	Gewerbe- und Industriege- biet	Mischgebiet	Allgemeines Wohngebiet
Tags	69 dB(A)	64 dB(A)	59 dB(A)
nachts	59 dB(A)	54 dB(A)	49 dB(A)

In der Verkehrslärmschutzverordnung werden im Sinne der Verordnung Maßnahmen erforderlich, wenn die jeweiligen maßgeblichen Immissionsgrenzwerte (IGW) überschritten werden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Nach dem Runderlass d. MU v. 14.11.2000 ist für den Bereich der Landwirtschaft zunächst die TA-Luft sowie die jeweils maßgebliche VDI-Richtlinie anzuwenden. Nur sofern sich damit Probleme nicht lösen lassen, kommen die weiteren Verfahrensschritte nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) Niedersachsen zur Anwendung.

Der GIRL-Richtwert für Gewerbe- / Industriegebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 15 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 15 v.H.).

Gewerbliche Lärmimmissionen

Bezogen auf Gewerbelärm sind im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind. Diese betragen für ein

allgemeines Wohngebiet 55/40 dB (A) tags/nachts

Mischgebiet 60/45 dB (A) tags/nachts

Gewerbegebiet 65/50 dB (A) tags/nachts.

Industriegebiet keine Angaben

Bezogen auf Anlagen i.S.d. BImSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm).

Richtwerte der TA- Lärm für gewerbliche Anlagen				
	Industriegebiet	Gewerbegebiet	Mischgebiet	Allgemeines Wohngebiet
Tags	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB(A)
Nachts		50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Sonstige Immissionen

Sonstige schädliche Umwelteinwirkungen durch Anlagen, wie z.B. Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht und Wärme, sind zu berücksichtigen, wenn sie gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Sind bezüglich der Luftqualität maßgebliche Werte, insbesondere die der 22. BImSchV überschritten, sind Luftreinhaltepläne zu erstellen. In Gebieten, in denen kein Luftreinhalteplan erstellt wurde oder erforderlich ist, ist der Erhalt der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (§1a (6) Nr. 7 h BauGB).

4.1.3 FFH und Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke solcher Gebiete sind daher nicht vorhanden. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gem. § 34 c (1) NNatG ist nicht erforderlich.

4.2 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Das Plangebiet ist unbebaut. Nördlich und nordöstlich befindet sich das Gewerbegebiet von Klein Berßen.

Westlich und südlich angrenzend befinden sich großräumig Ackerflächen. Östlich befindet sich im Norden eine ehemalige Viehwaage und im Süden ebenfalls Ackerfläche. Das nächstgelegene Wohnhaus innerhalb gemischter Bebauung liegt etwa 110 m östlich des Plangebietes an der Sögeler Straße (L 54) in der Ortslage von Klein Berßen. Das nächstgelegene Wohngebiet hat eine Entfernung von ca. 350 m zum Plangebiet. Direkt nördlich des Plangebietes verläuft außerdem die Gemeindestraße „Raiffeisenstraße“, die auch als Ortsverbindungsstraße nach Klein Stavern genutzt wird.

Östlich in einer Entfernung von ca. 170 m verläuft innerhalb der Ortslage von Klein Berßen von Norden nach Süden die Landesstraße 54 (Sögeler Straße).

4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

4.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt innerhalb der **Sögel-Linderner Geest**, die sich innerhalb der Haupteinheit des **Hümmlings** befindet.

Flach gewölbte, sich in nordöstlicher Richtung erstreckende, durch Niederungen gegliederte Geestrücken bestimmen diesen Naturraum. Parallel zu ihnen verlaufen die breiten, meist stark versumpften Niederungen (Nord-, Mittel- und Südradde). Die hügeligen Grundmoränenrücken sind vorherrschende Ackerbaugebiete (Eschböden), auf denen vereinzelt Laubwaldparzellen vorkommen. Nadelholzaufforstungen liegen großflächig auf Dünenfeldern vor. Die Niederungen werden durch mäßig ertragreiches Grünland bestimmt. Vereinzelt kommen dort die natürlichen Erlen- und randlich auch Birkenbruch-Standorte vor.

(Quelle: Sophie Meisel; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg/Lingen, 1959)

4.2.2.2 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird von einer ausgeräumten Ackerflur am Rande der Ortslage von Klein Berßen geprägt. Die Feldflur weißt keinerlei Gliederungselemente wie z.B. Hecken, Einzelbäume oder krautreiche Ackerrandstreifen auf. Weiteres das Landschafts- und Ortsbild wesentlich prägende Elemente stellen im Nordosten lang gestreckte und auch hoch aufragende Gebäude eines Landhandels dar. Eine Einbindung durch Gehölze ist nicht vorhanden bzw. nicht möglich. Im Norden sind innerhalb der Ackerflur in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet Gewerbehallen und zwei Wohngebäude vorhanden. Die Gebäude sind ebenfalls nicht von Anpflanzungen umgeben. Im Westen begrenzen in einer Entfernung von ca. 300 m in die Feldflur eingestreute Nadelgehölzbestände (überwiegend Fichte und Lärche) den Blick in diese Richtung. Diese Waldflächen üben aus dieser verhältnismäßig großen Entfernung eine positive Wirkung auf die Landschaft aus. Im Südosten in einer Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet wirken sich Gewächshäuser mangels Begrünung negativ auf das Landschaftsbild aus.

Das Landschaftsbild ist aufgrund der v.g. Situation nicht als von besonderer Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu bezeichnen. Im LRP ist das Plangebiet und die Umgebung ebenfalls nicht als wichtiger Bereich für das Landschaftsbild dargestellt.

4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

a) Boden

Nach Auswertung der Bodenübersichtskarte (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, M 1 : 50.000, Hannover 1997) liegt im Bereich des Plangebietes ein Sandboden vor. Unter den vorherrschenden Standortverhältnissen und Bewirtschaftungsbedingungen hat sich eine Braunerde gebildet die von einer Plaggenauflage überdeckt ist.

(Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Bodenübersichtskarte M 1 : 50.000, Hannover, 1997)

Die direkte Bestimmung des Bodens wurde mit einem Pürckhauer – Erdbohrstock bis zu einer Tiefe von 1 m durchgeführt. Es wurden zwei Bohrproben auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche entnommen. Die Angaben der Bodenkarte fanden dabei ihre Bestätigung (s. Anlage 2). Das Bodenprofil weist einen für Eschböden typischen, in diesem Fall bis zu ca. 50 cm mächtigen humosen Oberboden auf.

b) Wasserhaushalt

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine natürlichen oder anthropogen entstandenen Oberflächengewässer.

Laut der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen 1:200.000 (1979) Grundwasser -Grundlagen- liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von > 200 – 300 mm im Jahr vor. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag gilt aufgrund der Beschaffenheit und Mächtigkeit der Grundwasserüberdeckung als „mittel“.

c) Altlasten

Der Gemeinde Klein Berßen liegen zur Zeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Altlasten oder Altablagerungen von denen erhebliche Emissionen ausgehen könnten, sind der Gemeinde im Plangebiet oder in der Nähe des Plangebietes nicht bekannt.

4.2.2.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 700 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 81%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.4°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 16.4°C.

Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 200 - 300 mm im Jahr auf, wobei ein Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 220 Tagen ist relativ lang.

(Quelle: Karten des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1975)

Im Emsland herrschen westliche Winde vor. Im Herbst und Winter überwiegt eine südwestliche und im Frühjahr und Sommer eine westliche bis nordwestliche Windrichtung.

Die Luftqualität gilt im Emsland als vergleichsweise gut bzw. unterscheidet sich wenig von anderen ländlichen Gebieten in Niedersachsen. Lokal erzeugte Emissionen erreichen die Grenzwerte (nach Technischer Anleitung zur Rein-

haltung der Luft) auch nicht annähernd. Kleinräumige Belastungen durch vielbefahrene Straßen oder hohe Tierkonzentrationen können aber vorkommen.

(Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland, 2001)

4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1:50.000) würde sich das Plangebiet bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes entwickeln. Kleinräumig ist auch ein geringer Eichenanteil und aufgrund von Ackernutzung mit nachhaltiger Aufdüngung auch eine Übergangsgesellschaft zum Flattergras- und Waldmeister-Buchenwald möglich.

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter der von der Rot-Buche dominierten Schlussgesellschaft kämen Hänge-Birke, Gemeine Kiefer, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Zitterpappel und Eberesche natürlicherweise im Plangebiet vor.

(Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 2003)

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2004). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 3.

Acker (A)

Das Plangebiet wird vollständig als Acker genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war die Ackerfläche überwiegend mit Getreide bestellt. Die Ackernutzung wird im Norden durch die Raiffeisenstraße begrenzt. Zwischen der befestigten Fahrbahn und der Ackerfläche ist nur ein schmaler halbruderaler Gras- und Staudensaum vorhanden. Dieser setzt sich im Wesentlichen aus Quecke, Knäuelgras, Beifuß und anderen anspruchslosen Arten zusammen. Östlich und südlich wird die Ackernutzung durch geschotterte Wege begrenzt. In westlicher Richtung setzt sich die Ackernutzung fort.

Im LRP ist das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche als Raum mit sekundärer Planungspriorität gekennzeichnet. Von den für solche Gebiete vorgeschlagenen Maßnahmen trifft auf das Plangebiet die „Anreicherung der Feldflur mit Kleinstrukturen“, die „Anlage von Dauergrünland“ und der „Verzicht auf eine Vollversiegelung der Wirtschaftswege“ zu.

Fauna

Zur aktuellen Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für die Fauna wurde von Ende April bis Juni 2008 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mittels 5 Begehungen eine Erfassung der Avifauna durchgeführt. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten weiterer Tiergruppen sind für den vorliegenden Ackerstandort nicht zu erwarten.

Auf der Planfläche wurden bei sämtlichen Begehungen keine Brutvogelarten festgestellt. Im Umfeld des Plangebietes wurden Arten wie z.B. Meisen, Sperlinge, Schwalben, Fitis, Zilpzalp und Waldohreule beobachtet. Etwas westlich und südlich des Vorhabens wurde jeweils ein Feldlerchenrevier festgestellt und südwestlich der Planfläche wurde ein Fasanenhahn beobachtet.

Auf der Planfläche sind somit aktuell keine Brutvögel vorhanden. Die Beobachtungen von Fasan und Feldlerche im Umfeld zeigen jedoch, dass dieses in anderen Jahren oder bei anderer Feldfrucht unter Umständen auch anders aussehen kann.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist darüber hinaus eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorgenommen worden (Anlage 4).

In der saP sind die Ergebnisse der vorliegenden faunistischen Untersuchung dargelegt und beschrieben.

4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Gemeinde Klein Berßen sind im Plangebiet sowie in der Umgebung keine Bodendenkmale bzw. keine sonstigen wertvollen Kultur- oder Sachgüter bekannt. Bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen könnten, sind nicht vorhanden.

4.3 Prognose und Maßnahmen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung sowie Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.

4.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Das Plangebiet ist bisher unbebaut und wird als Acker genutzt. Nördlich entlang des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße „Raiffeisenstraße“. Am östlichen und am südlichen Rand verlaufen außerhalb des Plangebietes je ein Feldweg.

Weiterhin grenzen westlich, südlich und östlich Ackerflächen an das Plangebiet. Nördlich ist das Gewerbegebiet von Klein Berßen vorhanden.

Die Ackerflächen angrenzend zum Plangebiet und das Plangebiet selbst stellen auf Grund ihrer Nutzung und ihrer Lage angrenzend zum bestehenden

Gewerbegebiet kein Areal von hoher Bedeutung als Erholungsraum für die Wohnbevölkerung dar.

Durch die zukünftige Bebauung könnte daher im Plangebiet lediglich die Wahrnehmung des Landschaftsbildes beeinträchtigt werden.

Vorbelastungen sind im Plangebiet insbesondere durch die nördlich und nord-östlich angrenzend vorhandenen Gewerbebetriebe sowie durch die zeitweise bestehenden Geruchsimmissionen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche des Plangebietes selbst und angrenzend gegeben.

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes sind für die Menschen insbesondere Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärmeinwirkungen und visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes) möglich.

Diesbezüglich ist die nächstgelegene Wohnnutzung innerhalb einer gemischten Baufläche östlich des Plangebietes an der Landesstraße 54 zu berücksichtigen.

a) Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen die durch die geplante Nutzung innerhalb des Plangebietes hervorgerufen werden, ist eine Schallermittlung gemäß der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ i.V. mit der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ durchgeführt worden (Anlage 5). Für das Plangebiet wurden dabei die zulässigen Lärmkontingente nach DIN 45691 ermittelt.

Die zulässigen Lärmkontingente wurden dabei so gewählt, dass eine möglichst gute Ausnutzung des Plangebietes im Hinblick auf die sich ansiedelnden Betriebe erfolgen kann und ebenfalls keine relevanten zusätzlichen Geräuschimmissionen im Bereich der nächstgelegenen vorhandenen Wohnnachbarschaft im Sinne der TA Lärm hervorgerufen werden.

Für das Gewerbegebiet sind Emissionskontingente/qm von

tags : 65 dB (A) und

nachts : 50 dB (A).

angenommen worden. Diese sind i.d.R. für den Bedarf in einem Gewerbegebiet ausreichend. Auf Grund der vorliegenden Berechnung ergeben sich an den Immissionsorten folgende Beurteilungspegel:

nächstgelegenes Wohnhaus im Außenbereich (Nord) IP 1:

tags : 49,4 dB (A)

nachts: 34,4 dB (A).

nächstgelegenes Wohnhaus im Außenbereich (Süd) IP 2:

tags : 50,6 dB (A)

nachts: 35,6 dB (A).

Diese Werte liegen für den IP 1 tags und nachts 10,6 dB(A) unter dem Richtwert. Für den IP 2 liegen sie tags und nachts 9,4 dB(A) unter dem Richtwert.

Die von dem geplanten Gewerbegebiet ausgehenden Schallimmissionen sind daher für die Immissionsorte irrelevant. Die genannten Emissionskontingente sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Sonstige erhebliche gewerbliche Immissionen (z.B. Licht, Stäube, Strahlung, Erschütterungen) in erheblichem Umfang sind aus dem Plangebiet nicht zu erwarten.

b) Verkehrslärm

Im Plangebiet sind auf Grund der Entfernung von mindestens 170 m zur östlich des Plangebietes verlaufenden Landesstraße 54 (innerhalb der Ortslage) keine erheblichen Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

c) Landwirtschaftliche Immissionen

Aufgrund der Entfernung und der Lage der nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Stallanlagen sind im Plangebiet erhebliche Immissionen aus der Landwirtschaft nicht zu erwarten. Seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen sind daher im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Bedenken vorgetragen worden.

Die zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen, die durch das Ausbringen von Gülle auf die in der Nähe gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen möglich sind, sind im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung nicht zu vermeiden und daher im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

d) Altablagerungen

Ca. 290 m nordöstlich und ca. 470 m nördlich des Plangebietes befinden sich die im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland mit den Bezeichnungen „Klein Berßen, Bahrenkamp“ (Anlagen-Nr. 454 407 410) und „Berßen, Riehenkämpe“ (Anlagen-Nr. 454 407 429) registrierten Altablagerungen.

Aufgrund der Entfernungen zum Plangebiet sowie den vorliegenden Angaben zur Grundwasserfließrichtung ist eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch die Altablagerungen jedoch nicht zu erwarten.

e) Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

Die Bundeswehr weist auf Grund des westlich des Plangebietes gelegenen Schießplatzes der WTD 91 in der Samtgemeinde Sögel auf folgendes hin: Das Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91 Meppen. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz finden regelmäßig tags und nachts Übungs- und Versuchsschießen statt. Dabei entstehen Lärmemissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die in der TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1 angegebenen Werte überschreiten können. Diese Lärmemissionen sind aus folgenden Gesichtspunkten hinzunehmen: Für das Plangebiet besteht eine weitestgehend bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen und militärischem Übungsbetrieb eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist. Art und Ausmaß der Lärmemissionen sind

bekannt. Die Lärmemissionen haben im Plangebiet die Qualität der Herkömlichkeit und der sozialen Adäquanz erreicht. Die Eigentümer und künftigen Erwerber der ausgewiesenen Baugrundstücke werden auf diese Sachlage ausdrücklich hingewiesen. Sie werden ferner darauf hingewiesen, dass die Bundeswehr keine Einschränkung des militärischen Übungsbetriebes akzeptieren kann. Die Bundeswehr ist auf die Nutzung des Platzes angewiesen und hat keine Möglichkeit, an einem anderen Ort den hier stattfindenden Übungs- und Versuchsbetrieb durchzuführen. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmemissionen sind nicht möglich. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Die Bauherren errichten bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Sie schützen sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen soweit technisch möglich gegen die Immissionen.

4.3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

4.3.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Durch die mögliche Bebauung auf bisheriger landwirtschaftlicher Nutzfläche gehen die freien Sichtbeziehungen vom Ortsrand in Richtung Westen verloren. Das im Norden bestehende Gewerbegebiet wird erweitert. Der Siedlungsrand verschiebt sich insgesamt in Richtung Westen und Süden. Durch die Neuanlage eines Gehölzstreifens am südlichen Rand des Gewerbegebietes wird die zukünftige Bebauung in die Landschaft eingebunden. Durch eine Begrenzung der Bauhöhe werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden. Das Orts- und Landschaftsbild weist bereits in der jetzigen Ausprägung keine besondere Bedeutung auf. Mit der Planung wird somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vorbereitet.

4.3.2.2 Boden / Wasser

Der Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt wird in erster Linie durch die zukünftig mögliche Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen. Mit der Inanspruchnahme eines durch die intensive Landwirtschaft genutzten Bodens (mögliche Stoffeinträge, Bodenverdichtung, Erosion) wird die Überplanung eines anthropogen noch nicht veränderten Bodens vermieden. Durch die Anlage eines bepflanzten Grünstreifens kann der Eingriff in den Boden z.T. innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Aufgrund der Größe der versiegelbaren Fläche verbleiben jedoch erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens. Zur Kompensation der Beeinträchtigungen sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Auf der zur Verfügung stehenden Kompensationsfläche wird eine Nutzungsextensivierung durchgeführt.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten verringert. Durch die Versickerung und / oder Rückhaltung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes kann jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes weitestgehend vermieden werden. Durch Extensivierungsmaßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche werden sich darüber hinaus positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben, so dass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

4.3.2.3 Klima / Luft

Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust von Verdunstungsfläche kommt es kleinräumig zu einer schnelleren und stärkeren Erwärmung. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand und der vorgesehenen großflächigen Versiegelung wirkt sich die Bebauung negativ auf das Schutzgut aus. Die siedlungsnahe Freifläche als Frischluftentstehungsgebiet wird reduziert.

Durch die vorgesehene Anpflanzung am südlichen Rand des Plangebietes wird jedoch auch neue vertikale Verdunstungsstruktur geschaffen. Diese Gehölzanpflanzung wirkt sich positiv auf das Kleinklima (Luftbefeuchtung) und die Luftqualität (z.B. Ausfilterung von Schadstoffen) aus, so dass damit die negativen Auswirkungen durch die Flächenversiegelung minimiert werden.

Die auf einer externen Kompensationsfläche geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden führen auch zu einer Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft. Insgesamt verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird vor allem durch den Verlust einer intensiv genutzten Ackerfläche verursacht.

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

Das Plangebiet weist aufgrund dieser intensiven Nutzung keine besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Das zeigt auch die durchgeführte faunistische Untersuchung.

Es wurden auf der Planfläche bei sämtlichen Begehungen keine Brutvogelarten festgestellt. Die Beobachtungen von Fasan und Feldlerche außerhalb des

Plangebietes zeigen jedoch, dass dieses in anderen Jahren oder bei anderer Feldfrucht unter Umständen auch anders aussehen kann.

Eine Betroffenheit wiederkehrend benutzter Brutstätten ist auf den Ackerflächen nicht gegeben. Um Beeinträchtigungen für die Fauna sicher auszuschließen, sollten die Bauflächenvorbereitungen – trotz der fehlenden Brutnachweise in 2008 - nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (Mitte März bis Ende Juli) stattfinden. Andernfalls wäre das Nichtvorhandensein von Bodenbrütern im entsprechenden Jahr unmittelbar vor dem Eingriff nochmals nachzuweisen.

Durch die Anlage eines neuen Gehölzstreifens am südlichen Rand des Plangebietes wird neuer Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften geschaffen. Der Gehölzstreifen wird aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen aufgebaut.

Insgesamt entsteht durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften.

4.3.2.5 Wirkungsgefüge

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf ein Schutzgut positive, auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Mit der Planung geht eine siedlungsnahe Ackerfläche verloren. Durch die Versiegelung wird die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate in diesen Bereichen reduziert. Mit der geplanten Anpflanzung eines Gehölzstreifens am südlichen Rand des Plangebietes wird jedoch neue vertikale Verdunstungsfläche, unbeeinträchtigte Versickerungsfläche, die Möglichkeit der Schadstoffbindung sowie auf derzeitiger Ackernutzung ein neuer Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für Flora und Fauna des Siedlungsbereichs geschaffen.

Insgesamt wird mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft nicht erheblich beeinträchtigt.

4.3.2.6 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB

Gemäß § 1a (2) Satz 1 soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere die Möglichkeiten der Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung wird das bestehende Gewerbegebiet in Richtung Süden erweitert. Damit wird das vorhandene Gewerbegebiet am Siedlungsrand städtebaulich sinnvoll erweitert. Der vorliegende Bedarf kann in der Ortslage durch Möglichkeiten der Innenentwicklung nicht gedeckt werden. Es muss

deshalb die vorliegende landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen werden.

Für die vorliegende Planung werden insgesamt ca. 1,5 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen.

Das Maß der möglichen Bodenversiegelung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl auf 0,7 begrenzt. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,7 wird der Höchstwert der nach § 17 BauNVO möglichen Obergrenze von 0,8 unterschritten und damit dem voraussichtlichen Bedarf des sich ansiedelnden Betriebes entsprochen. Durch die Schaffung zusätzlicher Gehölzstrukturen wird der Anteil der Freiflächen vergrößert. Darüber hinaus wird auf einer externen Kompensationsfläche eine Nutzungsextensivierung stattfinden.

Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel sowohl im Hinblick auf die erforderliche Gebietsausweisung als auch im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen ist.

4.3.2.7 Eingriffsregelung

a) Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen z.T. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 19 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene in den vorherigen Kapiteln schutzgutbezogen beschriebenen Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

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

Weil auch andere für den Naturschutz wertvollen Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Belange der Wirtschaft mit der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ein bedeutsamer öffentlicher Belang sind, sind nach Überzeugung der Gemeinde Klein Berßen die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

b) Eingriffsbilanzierung

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

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2006) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

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

c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotopflächen aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Die Biotopflächen wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Städtetagmodell wird den Biotopflächen des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet.

Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Acker (A)	14.619 qm	1 WF	14.619 WE
Gesamtfläche:	14.619 qm		
Eingriffsflächenwert:			14.619 WE

d) Ermittlung des Kompensationswertes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs beschrieben. Im Wesentlichen ist dies die Anlage eines 10 m breiten Gehölzstreifens am südlichen Rand des Plangebietes. Den Maßnahmen wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtetagmodell zugeordnet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert:

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Gewerbegebiet (GRZ 0,7)	13.719 qm	–	–
versiegelt (70%), (X)	9.603 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (30 %), (Y)	4.116 qm	1 WF	4.116 WE
Pflanzstreifen (HSE)	900 qm	3 WF	2.700 WE
Gesamtfläche:	14.619 qm		
Kompensationswert:			6.816 WE

e) Externe Kompensationsmaßnahmen (Anlage 6)

Als Kompensationsfläche stehen der Gemeinde mehrere aneinander grenzende Flurstücke (Gemarkung Klein-Berßen, Flur 11 Flst. 100/5, 101/4, 101/6, 102/1, 102/3) zu insgesamt 5.933 qm zur Verfügung.

Die Kompensationsfläche befindet sich westlich der Ortslage von Klein Berßen direkt an der Nordradde beidseitig der Gemeindestraße Klein Berßen - Klein Stavern.

Die nördliche Teilfläche (Flst. 102/1) der Kompensationsfläche ist Bestandteil einer größeren sich in Richtung Norden erstreckenden Ackerfläche. Die Fläche wird durch einen ausgeräumten Graben von der Straße abgetrennt.

Der südlich der Straße gelegene, größere Teilbereich der Kompensationsfläche setzt sich aus drei unterschiedlichen Flächen zusammen. Der südöstliche Abschnitt ist Teil einer größeren Ackerfläche die sich zwischen Nordradde und einem parallel verlaufenden Feldweg erstreckt. Nordwestlich grenzt im Bereich einer Geländekante eine Baumgruppe an das Teilstück der zur Verfügung stehenden Ackerfläche. Die Gehölzstruktur besteht in der Baumschicht aus Eiche, Birke und Kiefer. In der Strauchschicht ist Spätblühende Traubenkirsche und Brombeere dominant. Die Baumgruppe umfasst an zwei Seiten eine kleinere Brachfläche. Diese grenzt sowohl an die Gemeindestraße als auch an die Nordradde. Die Brachfläche wird von häufigen Süßgräsern (Quecke, Knäuelgras, Rispengras u.a.) sowie einigen krautigen Arten wie z.B. Beifuß, Wiesen-Sauerampfer, Vogelmiere, Brennessel u.a. beherrscht. Von der Nordradde mit deren begleitendem Unterhaltungsweg wird die Brache von einem unregelmäßigen, kurzen Heckenabschnitt aus Eiche, Birke und Erle abgetrennt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Radde befindet sich eine mit Erlen aufgeforstete Fläche (Kompensationsfläche).

In Absprache mit der Naturschutzbehörde sollen die nicht mit Gehölzen bestandenen Teile (3.783 qm) der vorliegenden Kompensationsfläche mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden, so dass sich gemeinsam mit den bestehenden Gehölzstrukturen eine zusammenhängende Waldfläche ergibt. Durch die Bepflanzung der Ackerflächen wird eine Aufwertung um den Wertfaktor 2 erreicht. Es stehen somit **7.566 WE zur Verfügung**.

f) Schlussberechnung

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von 6.816 WE. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (14.619 WE) verbleibt ein Kompensationsdefizit von 7.803 WE. Zum Ausgleich ist eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich.

Die zur Verfügung stehenden 7.566 WE werden vollständig dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 16 zugeordnet. Danach verbleibt noch ein Defizit von 237 WE. Dieses Defizit wird aber, unter Berücksichtigung der Größe und künftigen Wertigkeit dieser Flächen in unmittelbarer Nähe zur Nordradde, als vernachlässigbare Größe angesehen und nicht kompensiert.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der externen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Klein Berßen davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 16 vorbereitete Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen ist und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen wurde.

4.3.3 Kultur und sonstige Sachgüter

Da im Plangebiet und angrenzend keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt sind, sind Auswirkungen auf Kulturgüter nicht zu erwarten.

4.3.4 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen.

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und der Berücksichtigung der Festsetzungen zum Schallschutz auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Mit der vorliegenden Planung eines Gewerbegebietes entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter), die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

4.3.5 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die intensive ackerbauliche Nutzung des Plangebietes fortgeführt. Mögliche negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt durch die Bewirtschaftung (Bodenverdichtung, Erosion, Stoffeinträge) würden bestehen bleiben. Das Niederschlagswasser könnte, abgesehen von einer Beeinträchtigung durch Bodenverdichtung, den natürlichen Bodenverhältnissen entsprechend, versickern. Die derzeitige Ackerfläche mit der Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes bliebe erhalten. Das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander würde bestehen bleiben. Das Landschaftsbild mit seinen derzeitigen Sichtbeziehungen bliebe erhalten.

Da Kultur- und sonstige Sachgüter im Gebiet nicht bekannt sind, sind veränderte Auswirkungen auf diese Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Wie bereits in Kapitel 1.2 erläutert, sind die bestehenden Gewerbeflächen in Klein Berßen vollständig bebaut oder vergeben. Der Gemeinde Klein Berßen liegt eine konkrete Nachfrage nach einer gewerblichen Baufläche vor.

Da es städtebaulich sinnvoll ist, bestehende Standorte zu erweitern und dadurch den Landschaftsverbrauch zu minimieren, ergibt sich eine grundsätzliche Alternative für den gewählten Standort direkt angrenzend zum bestehenden Gewerbegebiet nicht. Zudem müsste wegen des konkreten Bedarfes dann an anderer Stelle ein entsprechendes Gebiet ausgewiesen werden.

Insgesamt ergänzt das Plangebiet städtebaulich sinnvoll das vorhandene Gewerbegebiet in Klein Berßen und beugt damit einer nicht gewollten unnötigen Zersiedlung der Landschaft vor.

Auch die Ausweisung von weniger Fläche drängt sich aufgrund des vorliegenden konkreten Bedarfes nicht auf. Grundsätzliche Alternativen zur vorliegenden Planung ergeben sich nach Auffassung der Gemeinde Klein Berßen somit nicht.

4.5 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Besondere Regelungen bezüglich der Vermeidung von Emissionen sowie des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern werden im Rahmen der vorliegenden Planung nicht getroffen. Derartige Festlegungen können im Rahmen der konkreten Baugenehmigungen erfolgen.

Regelungen bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sind nicht getroffen worden. Der Einsatz spezieller Technologien ist den zukünftigen Grundstückseigentümern jedoch, unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen, freigestellt. Spezielle Regelungen im Hinblick auf die Vermeidung weiterer Emissionen werden nicht getroffen.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips zu berücksichtigen. Durch die vorliegende geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität nicht zu erwarten.

4.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.6.1 Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Im Rahmen der Eingriffsregelung kam die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2006)“ zur Anwendung. Die Beur-

teilung der Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften wurde anhand avifaunistischer Untersuchungen vorgenommen.

Zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen wurde eine Berechnung der Schallimmissionen gemäß der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der DIN 45691 „Emissionskontingentierung“ durchgeführt.

Die Ermittlung von Verkehrslärm und landwirtschaftlichen Immissionen war nicht erforderlich.

4.6.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden im Plangebiet Maßnahmen, die bei ihrer Durchführung erhebliche Umweltauswirkungen eintreten lassen, planerisch vorbereitet.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung jedoch nicht zu erwarten.

Die Umsetzung der geplanten Anpflanzungen wird von der Gemeinde durch Inaugenscheinnahme überwacht. Die Dauer der erforderlichen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sollte 3 Jahre betragen.

Sofern die Maßnahmen ordnungsgemäß hergestellt sind und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden, so dass eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich ist. Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen.

Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde auf Flächen, die der Gemeinde für die geplante Maßnahme dauerhaft zur Verfügung stehen. Die Gemeinde wird regelmäßig, d.h. mind. alle 5 Jahre eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen.

4.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung zusätzlicher gewerblicher Betriebe in Klein Berßen geschaffen werden.

Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen, insbesondere angrenzende Wohnnutzungen, sind aufgrund der Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes (Gewerbelärm) nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes sind unverträgliche Immissionen (Landwirtschaft, Verkehrslärm) nicht zu erwarten. Die Immissionen des westlich gelegenen Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle 91 sind hinzunehmen, da es sich um eine bestandsgebundene Situation handelt, in der hinsichtlich von

Wohnen und militärischem Übungsbetrieb eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist, weil Art und Ausmaß der Lärmimmissionen bekannt sind.

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes am vorliegenden Standort kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen Ackerflächen verloren. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Anlage 4) kommt zu dem Ergebnis das artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Belebter Oberboden wird durch die Bebauung versiegelt. Es wird damit ebenfalls Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate verringert, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses.

Durch die gleichzeitige Anlage von siedlungsnahen Gehölzstrukturen sowie die Zuordnung von externen Kompensationsmaßnahmen verbleiben jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft.

Die Beeinträchtigungen des Bodens und des Wassers durch die Versiegelung werden z.T. im Plangebiet kompensiert. Die verbleibenden Beeinträchtigungen können auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll grundsätzlich vor Ort möglichst auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in großen Teilen des Plangebietes jedoch nicht möglich. Das nicht versickerbare Oberflächenwasser wird daher über eine Regenrückhalteanlage gedrosselt in den Regenwasserkanal der Handelsstraße eingeleitet, so dass keine Abflussverschärfungen hervorgerufen werden bzw. das anfallende Oberflächenwasser soweit möglich versickert wird. Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes außerhalb des Plangebietes können somit vermieden werden.

Da keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet oder angrenzend bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

5 Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung (Kap. 4 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Plangebiet könnten sich Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (z.B. Lärmeinwirkungen und visuelle Beeinträchtigungen) ergeben.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten können die Lärmemissionen des Plangebietes jedoch so kontingentiert werden, dass die Lärmzusatzbelastung im Sinne der TA-Lärm keinen relevanten Beitrag im Bereich der nächsten Wohnnachbarschaft hervorruft.

Bezüglich des Verkehrslärms sind im Plangebiet aufgrund des großen Abstandes zur nächstgelegenen überörtlichen Straße keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Immissionen des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle 91 sind hinzunehmen, da es sich um eine bestandsgebundene Situation handelt, die Immissionen bekannt sind und diese als ortsübliche Vorbelastung anerkannt werden.

Da in der Umgebung des Plangebietes landwirtschaftliche Stallanlagen nicht vorhanden sind, sind erhebliche Immissionen aus der Landwirtschaft im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

Etwaige visuelle Beeinträchtigungen durch die entstehenden Baukörper werden durch eine randliche Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 10 m weitestgehend kompensiert.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und werden, soweit möglich, im Plangebiet ausgeglichen. Der übrige entstehende Kompensationsbedarf kann ebenfalls auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

Im Plangebiet fällt nach dem angewandten Kompensationsmodell ein Eingriffsflächenwert von 14.619 WE an, diesem steht ein Kompensationswert von 6.816 WE durch die vorgesehenen Maßnahmen gegenüber. Das entstehende Kompensationsdefizit von 7.803 WE kann auf der zur Verfügung stehenden Kompensationsfläche durch Aufwertungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser werden durch die Versickerung bzw. Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers weitgehend vermieden.

Die Gemeinde Klein Berßen stellt daher insgesamt die Belange des Menschen hinsichtlich der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen vor die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, so dass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann.

6 Verfahren

a) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde Klein Berßen hat gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

b) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

c) Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom 18.08.2008 bis 18.09.2008 öffentlich im Gemeindebüro der Gemeinde Klein Berßen aus-
gelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 29.09.2008.

Klein Berßen, den 29.09.2008


.....

Bürgermeister

Anlagen

1. Bodenuntersuchung
2. Bodenprofil
3. Biotoptypen des Plangebietes
4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
5. Schallimmissionsberechnung
6. Externe Kompensationsfläche -Biotoptypen- / -Zuordnung-

Anlage 1

Bodenuntersuchung

Büro für Geowissenschaften
Meyer & Overesch GbR
Südstr. 26 b

49751 Sögel



Bodenuntersuchungen

Projekt: 0109-2008

Bodeneignungsbewertung zur Machbarkeitsstudie

Gewerbegebiet 3. Erweiterung Klein Berßen

Auftraggeber: Gemeindeverwaltung Klein Berßen
Am Jugendheim 1
49777 Klein Berßen

Planendes Büro: Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Wehmer Str. 3
49757 Werlte

Auftragnehmer: Büro für Geowissenschaften
M&O GbR
Südstr. 26 b
49751 Sögel

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Ingo-Holger Meyer

Datum: 29. Mai 2008

Büro für Geowissenschaften M&O GbR
Südstr. 26 b ♦ 49751 Sögel ♦ Tel.: (05952) 903388 ♦ Fax: (05952) 903391 ♦ e-mail: info@bfg-soegel.de

Die Vervielfältigung des vorliegenden Gutachtens in vollem oder gekürztem Wortlaut sowie die Verwendung zur Werbung ist nur mit unserer schriftlichen Genehmigung zulässig.

1	Anlass der Untersuchung.....	2
2	Untersuchungsunterlagen.....	2
3	Geologische Verhältnisse	2
4	Durchführung der Untersuchungen	2
5	Bodenverhältnisse	3
5.1	Bodenschichtung	3
5.2	Grundwasserverhältnisse und Sedimentdurchlässigkeit	3
5.3	Bodengruppen- und klassen	4
6	Schlusswort.....	5

1 Anlass der Untersuchung

Das Büro für Geowissenschaften M&O GbR, Sögel, wurde von der Gemeinde Klein Berßen, im Rahmen der geplanten Erweiterung des im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 liegende

Gewerbegebiet Klein Berßen

mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im westlichen Randbereich der Gemeinde Klein Berßen westlich der Landesstraße L 54 (Sögeler Str.) im Gewerbegebiet Klein Berßen.

2 Untersuchungsunterlagen

- Übersichtskarte -Lage der Untersuchungspunkte-
- Ergebnisse der Geländeuntersuchungen (Profil der Rammkernbohrung und Ergebnisse der Körnungsanalysen)

3 Geologische Verhältnisse

Das Untersuchungsgebiet wird laut Geologischer Übersichtskarte (Blatt Bremerhaven CC 3110; M 1:200.000) von Geschiebelehmablagerung der Saale-Kaltzeit (Drenthe-Stadium) in einer Ausprägung als kiesig, sandige, tonige Schluffe gebildet.

4 Durchführung der Untersuchungen

Zur Erschließung der Bodenverhältnisse wurden am 21.05.08 an den auf dem Lageplan (s. 'Lage der Untersuchungspunkte' in der Anlage) gekennzeichneten Ansatzpunkten 2 Rammkernbohrungen nach DIN 4021 an den Ansatzpunkten RKS 1 - RKS 2 bis auf eine Tiefe von 3,00 m unter GOK niedergebracht. Des Weiteren sind 2 gestörte Einzelproben dem Bohrgut entnommen und laboranalytisch untersucht worden. Die Entnahmetiefen der Probenentnahmen sind den Bohrprofilen zu entnehmen.

5 Bodenverhältnisse

5.1 Bodenschichtung

Die Bodenschichtung beginnt in dem Bereich der Untersuchungsstellen mit einem ca. 0,80m mächtigen mineralischen Mutterbodenhorizont (OH). Es handelt sich hierbei vermutlich um einen Plaggeneschboden.

Unterhalb dieses Auflagehorizontes beginnt der mineralische Boden mit Geschiebeablagerungen der Saale-Kaltzeit.

Diese nach DIN 18196 in der Bodenklassifikation einzuordnenden Sand-Schluff-Gemische (SU) stellen sich als rotbraune schwach schluffige, mittelsandige Feinsande dar.

Entsprechend der DIN 18300 ist diese überwiegend auftretende Bodengruppe SU der Bodenklasse 3 (leicht lösbare Bodenart) zuzuordnen, die untergeordnet auftretenden enggestuften Sande mit der Bodengruppe (SE) sind ebenfalls der Bodenklasse 3 zuzuordnen.

Der ausgeführte Bodenaufschluss gibt eine exakte Aussage über die Baugrundsichtung nur für den jeweiligen Untersuchungspunkt. Für andere Bereiche sind nur Wahrscheinlichkeitsaussagen möglich.

Ein detaillierter Überblick der Schichtenfolge ist dem Bohrprofil in der Anlage zu entnehmen.

5.2 Grundwasserverhältnisse und Sedimentdurchlässigkeit

Zur Zeit der Untersuchungsarbeiten wurde am Untersuchungspunkte RKS 2 Stauwasser in einer Bodentiefe von ca. 1,80m unter GOK festgestellt. Die stauende Schicht befindet sich vermutlich in einer Tiefe von ca. 2,80m unter GOK (s. Anlage).

Bezüglich ihrer Durchlässigkeit lassen sich die Böden als relativ einheitlich bewerten. Die überwiegend auftretenden Sand-Schluff-Gemische (SU) sind nach DIN 18130 als durchlässige bis schwach durchlässige Böden einzustufen. Der Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) liegt hier bei der Bodengruppe (SU) zwischen ca. $1,0 \cdot 10^{-6}$ [m/s] und $1,0 \cdot 10^{-7}$ [m/s].

Die Durchlässigkeit der enggestuften Sande (SE) kann nach DIN 18130 als durchlässig eingestuft werden. Der Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) kann bei diesen Böden mit ca. $1,0 \cdot 10^{-4}$ [m/s] und $1,0 \cdot 10^{-5}$ [m/s] abgeschätzt werden.

Allgemein können die angetroffenen Substrate als durchlässig bis schwach durchlässig beschrieben werden. Lediglich die unterhalb der Plaggeneschauflage angetroffenen enggestuften Sande (SE) könne als durchlässig beschrieben werden. Ab einer Bodentiefe von ca. 2,80m unter GOK steigt der Feinanteil im Bodensubstrat auf ca. 13% an. Dies hat zur Folge, dass die Wasserdurchlässigkeit stark herabgesetzt wird und sich das Wasser zum Zeitpunkt der Untersuchung oberhalb dieser stauenden Schicht bis auf eine Tiefe von ca. 1,80m unter GOK angestaut hat. Hierbei stellt sich ein kf-Wert ein, welcher unterhalb einer Durchlässigkeit von $5,0 \cdot 10^{-6}$ [m/s] liegt. Entsprechend dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) Arbeitsblatt A 138 kommt eine

Regenwasserversickerung nur bei einer Bodendurchlässigkeit von größer $5,0 \cdot 10^{-6}$ [m/s] in Frage.

Aus diesem Grund kann eine Regenwasserversickerung auf der untersuchten Fläche als nicht praktikabel eingestuft werden.

5.3 Bodengruppen- und klassen

Gemäß DIN 18196, 18300 bzw. ZTVE-StB 94 -Fassung 97- können die angetroffenen Böden in folgende Bodengruppe, -klassen sowie Frostempfindlichkeits- und Verdichtbarkeitsklassen eingeteilt werden. Die detaillierte schichtenbezogene Darstellung der Bodengruppen und -klassen ist den Bohrprofilen in der Anlage zu entnehmen.

Tab.1: Klassifikation der festgestellten Böden in Bodengruppen und -klassen, Frostempfindlichkeit- und Verdichtbarkeitsklassen

Bodenart	Bodengruppe gemäß DIN 18196	Bodenklasse gemäß DIN 18300	Frostempfindlichkeitsklasse gemäß ZTVE-StB '94 Fassung 1997	Verdichtbarkeitsklasse gemäß ZTVE-StB '94 Fassung 1997
organogene und Böden mit organischen Beimengungen				
gemischtkörnige Böden mit Beimengungen humoser Art; nicht brenn- oder nicht schwelbar organische Beimengungen bis 40%	OH ^{*1)}	2-4 ^{*2)}	F2	-
grobkörnige Böden				
intermittierend gestufte Sand-Kies-Gemische; (Fein-Mittel und Grobsande, Kiese) $< 5\% \leq 0,06$ [mm]	SE	3	F1	V1
gemischtkörnige Böden				
Sand-Schluff-Gemische; über $5-15\% \leq 0,06$ [mm]	SU	3	F2 ^{*3)}	V1

F1 = nicht frostempfindlich

F2 = gering bis mittel frostempfindlich

F3 = sehr frostempfindlich

Bodenklasse 2 = fließende Bodenarten

Bodenklasse 3 = leicht lösbare Bodenarten

Bodenklasse 4 = mittelschwer lösbare Bodenarten

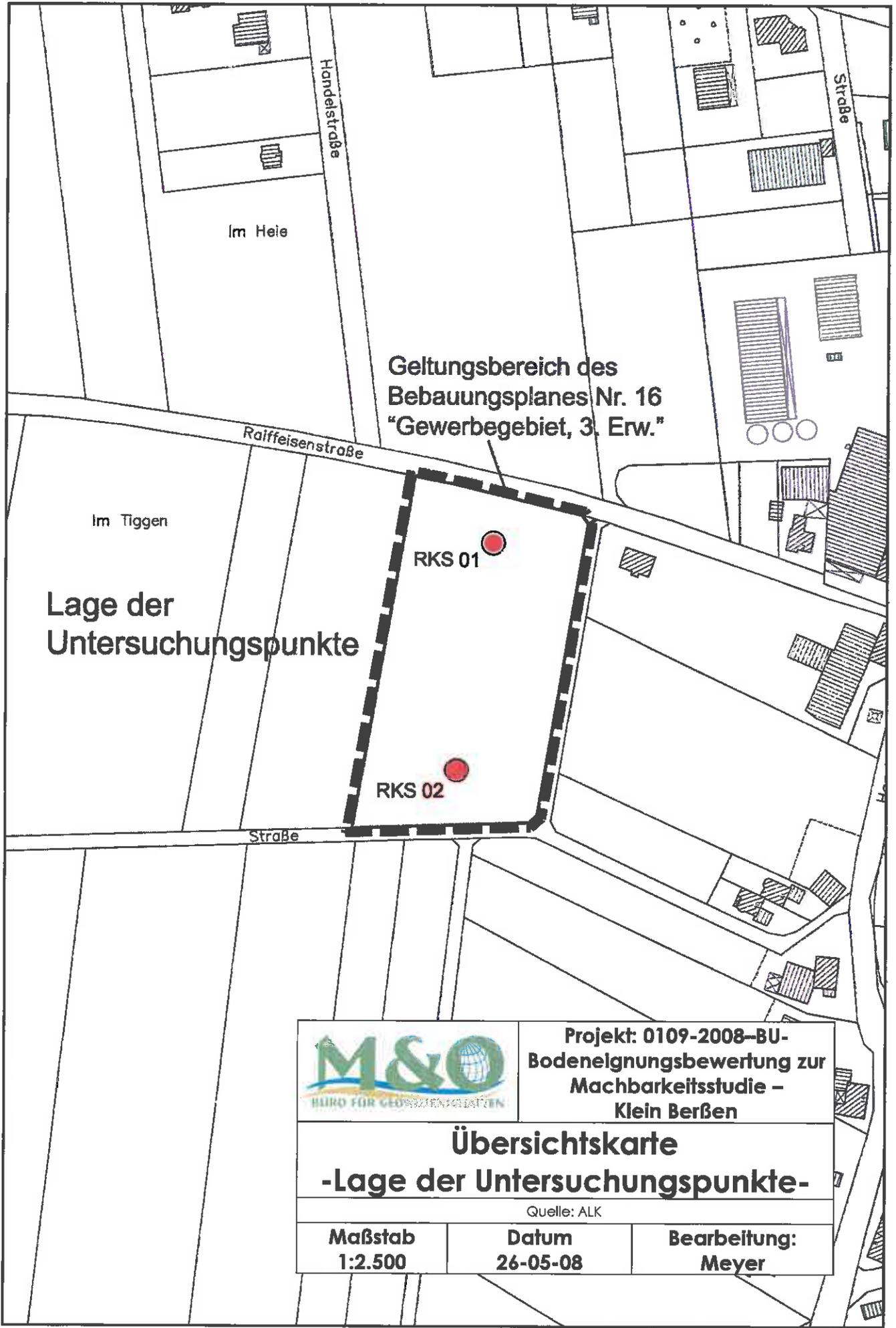
- *1) Beimengungen pflanzlicher Art, meist dunkle Färbung, Modergeruch (Fäulnisgeruch) mit einem Glühverlust bis etwa 20%.
- *2) Unter Wasser bzw. Wasserzutritt sind die erbohrten feinkörnigen Böden der **Bodenklasse 2** zugehörig bzw. können in diese übergehen. Lediglich im entwässerten bzw. abgetrockneten Zustand sind diese Böden der **Bodenklasse 4** zugehörig.
- *3) zu **F1** gehörig bei einem Anteil an Korn unter 0,063mm von 5,0 Gew.-% bei $U \geq 5,0$ oder 15,0 Gew.-% bei $U \leq 6,0$, ansonsten zu **F2**

6 Schlusswort

Sollten sich hinsichtlich der vorliegenden Bearbeitungsunterlagen und der zur Betrachtung zugrunde gelegten Angaben Änderungen ergeben oder bei der Bauausführung abweichende Boden- und Grundwasserverhältnisse angetroffen werden, ist der Gutachter sofort zu informieren.

Falls sich Fragen ergeben, die im vorliegenden Gutachten nicht oder nur abweichend erörtert wurden ist ebenfalls der Gutachter zu einer ergänzenden Stellungnahme aufzufordern.

Sögel, 29. Mai 2008



Geltungsbereich des
 Bebauungsplanes Nr. 16
 "Gewerbegebiet, 3. Erw."

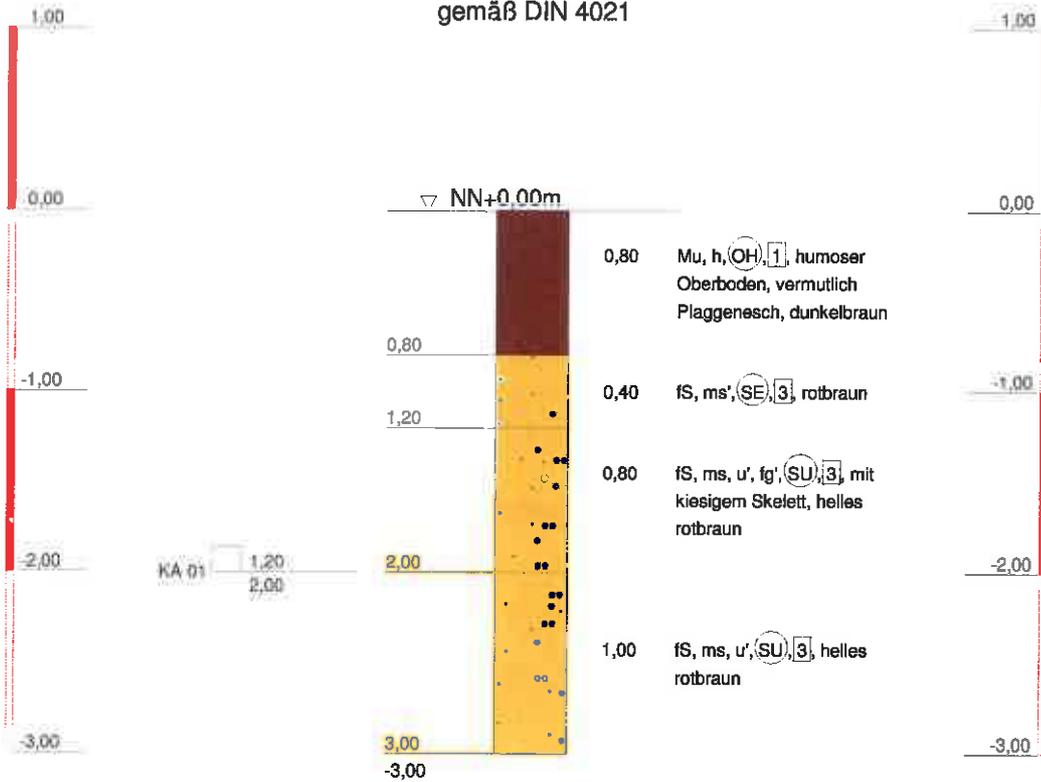
Lage der
 Untersuchungspunkte

		Projekt: 0109-2008-BU- Bodeneignungsbewertung zur Machbarkeitsstudie - Klein Berßen	
Übersichtskarte -Lage der Untersuchungspunkte-			
Quelle: ALK			
Maßstab 1:2.500	Datum 26-05-08	Bearbeitung: Meyer	

NN+m

RKS 01
gemäß DIN 4021

NN+m



Bauvorhaben:

Erweiterung Gewerbegebiet Klein Berßen

Planbezeichnung:

Profildarstellung der Rammkernsondierung

Plan-Nr:

Maßstab: 1 : 40

**Büro für Geowissenschaften
Meyer und Overesch GbR**

Südstr. 26 b

49751 Sögel

Tel.: 05952/903388 / Fax: 05952/903391

e-mail: info@bfg-soegel.de

Bearbeiter: Meyer

Datum:

Gezeichnet:

21.05.08

Geändert:

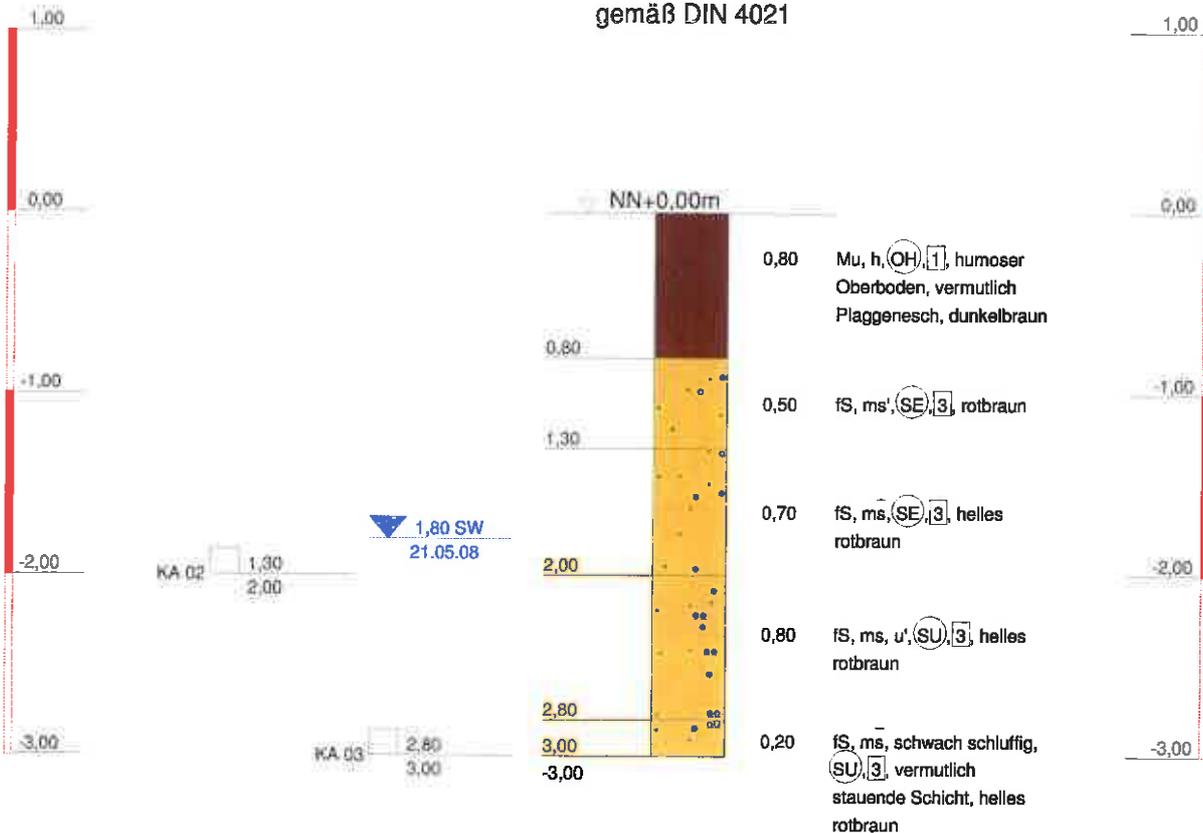
Gesehen:

Projekt-Nr: 0109-2008

NN+m

RKS 02
gemäß DIN 4021

NN+m



Bauvorhaben:

Erweiterung Gewerbegebiet Klein Berßen

Planbezeichnung:

Profildarstellung der Rammkernsondierung

Plan-Nr:

Maßstab: 1 : 40

**Büro für Geowissenschaften
Meyer und Overesch GbR**

Südstr. 26 b

49751 Sögel

Tel.: 05952/903388 / Fax: 05952/903391

e-mail: info@bfg-soegel.de

Bearbeiter: Meyer

Datum:

Gezeichnet:

21.05.08

Geändert:

Gesehen:

Projekt-Nr: 0109-2008



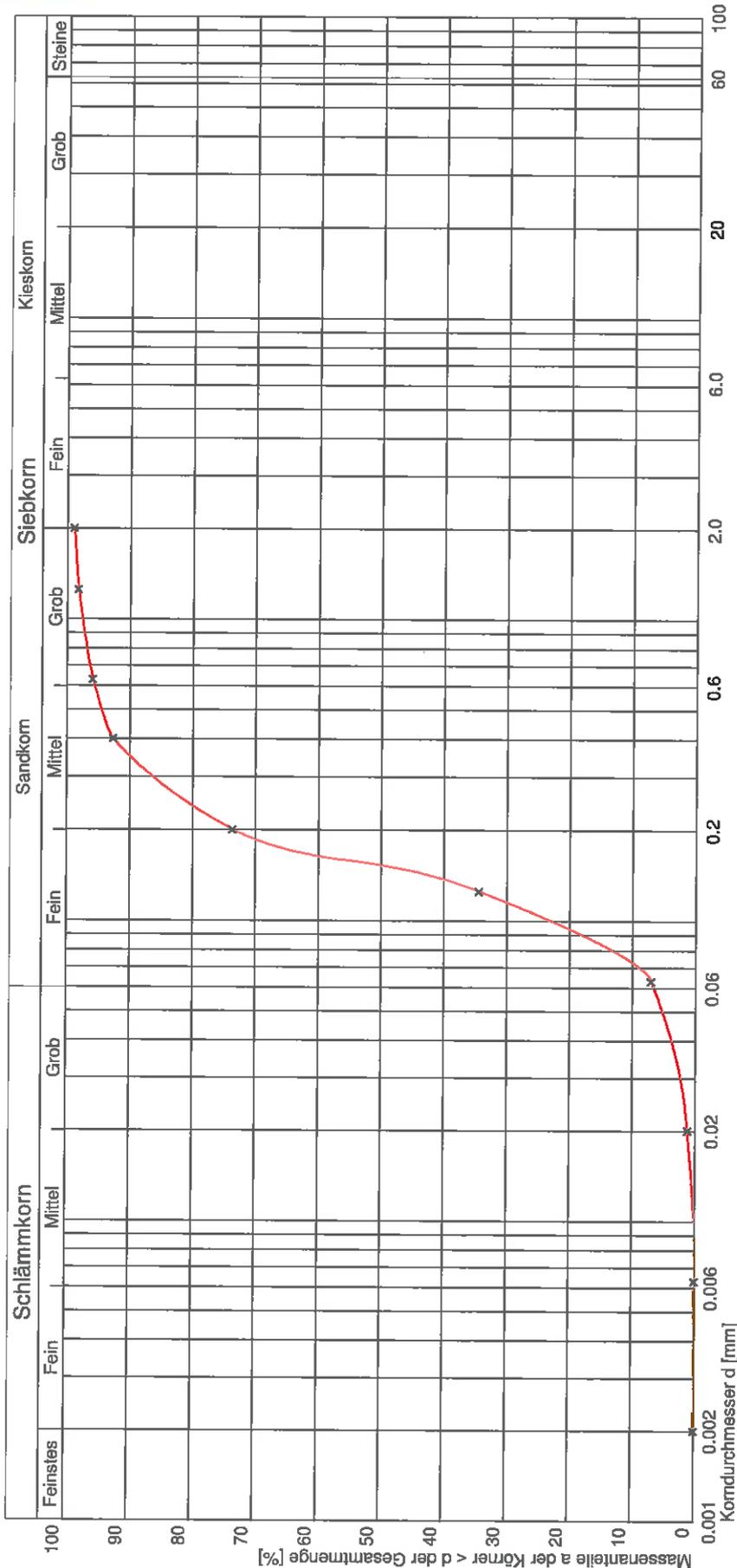
Büro für Geowissenschaften
 M&O GbR
 Südstr. 26 b - 49751 Sögel
 Tel.: 05952 903388

Prüfungs-Nr. : 0109-2008-KA-01
 Anlage :
 zu :

Entnahmestelle : RKS 01
 Station :
 Entnahmetiefe : 1,20 - 3,00 m unter GOK
 Bodenart :
 Art der Entnahme : gestört
 Entnahme am : 21.05.2008 durch : Meyer

Bestimmung der Korngrößenverteilung
 kombinierte Sieb-/Schlämmanalyse
 nach DIN 18 123

Prüfungs-Nr. : 0109-2008-KA-01
 Bauvorhaben : Erweiterung Gewerbegebiet
 Klein Berßen
 Ausgeführt durch : Meyer
 am : 22.05.2008
 Bemerkung :



Kurve Nr.:		Bemerkung (z.B. Kornform)
Arbeitsweise		
U = d60/d10 / C _u	2,24	1,11
Bodengruppe (DIN 18196)	SU	
Geologische Bezeichnung		
kt-Wert		
Kornkennziffer:	/ 1 9 0 0	f _S ,ms,u'



Büro für Geowissenschaften
M&O GbR
Südstr. 26 b - 49751 Sögel
Tel.: 05952 903388

Prüfungs-Nr. : 0109-2008-KA-02

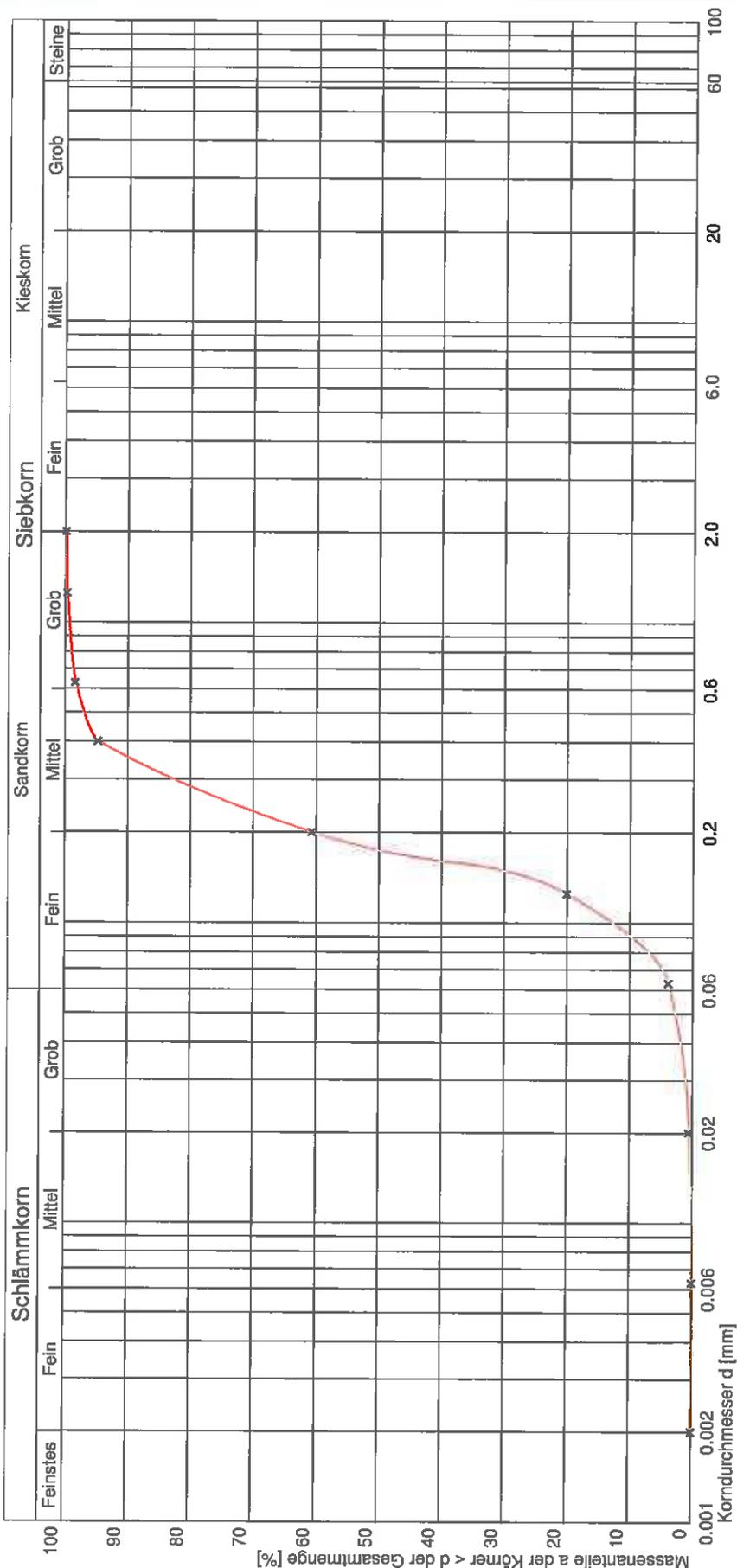
Anlage :

zu :

Entnahmestelle : RKS 02
Station :
Entnahmetiefe : 1,30 - 3,00 m unter GOK
Bodenart :
Art der Entnahme : gestört
Entnahme am : 21.05.2008 durch : Meyer

Bestimmung der Korngrößenverteilung
kombinierte Sieb-/Schlämmanalyse
nach DIN 18 123

Prüfungs-Nr. : 0109-2008-KA-02
Bauvorhaben : Erweiterung Gewerbegebiet
Klein Berßen
Ausgeführt durch : Meyer
am : 22.05.2008
Bemerkung :



Kurve Nr.:		Bemerkung (z.B. Kornform)
Arbeitsweise		
U = d ₆₀ /d ₁₀ / C _u	2,17	
Bodengruppe (DIN 18196)	SE	
Geologische Bezeichnung		
kt-Wert		
Kornkennziffer:	10 0 10 0 0	fS.ms*



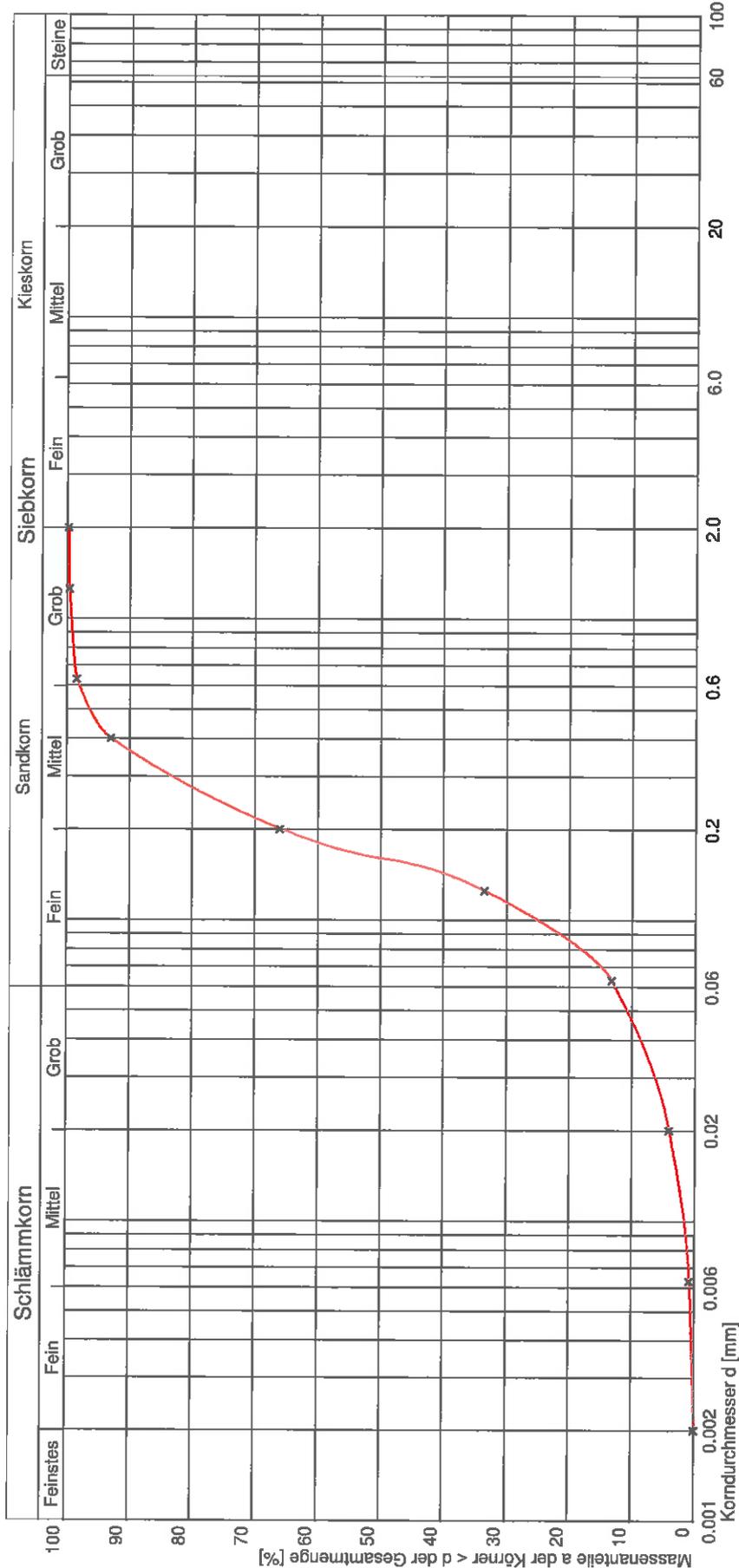
Büro für Geowissenschaften
M&O GbR
Südstr. 26 b - 49751 Sögel
Tel.: 05952 903388

Prüfungs-Nr. : 0109-2008-KA-03
Anlage :
zu :

Entnahmestelle : RKS 02
Station :
Entnahmetiefe : 2,80 - 3,00 m unter GOK
Bodenart :
Art der Entnahme : gestört
Entnahme am : 21.05.2008 durch : Meyer

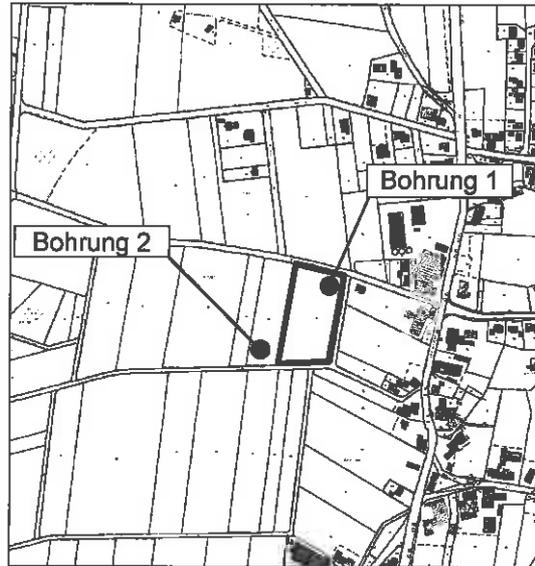
Bestimmung der Korngrößenverteilung
kombinierte Sieb-/Schlämmanalyse
nach DIN 18 123

Prüfungs-Nr. : 0109-2008-KA-03
Bauvorhaben : Erweiterung Gewerbegebiet
Klein Berßen
Ausgeführt durch : Meyer
am : 22.05.2008
Bemerkung :

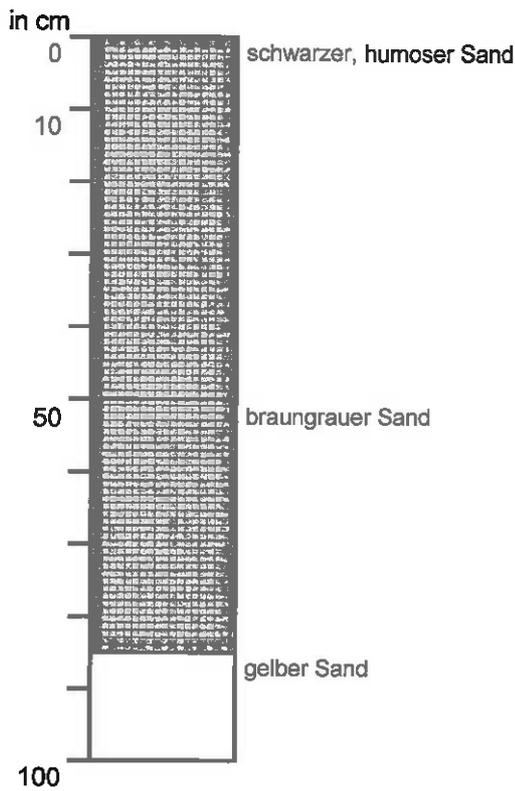


Kurve Nr.:		Bemerkung (z.B. Kornform)
Arbeitsweise		
U = d60/d10 / C _u	3,85	
Bodengruppe (DIN 18196)	SU	
Geologische Bezeichnung		
kt-Wert		
Kornkennziffer:	0 1 9 0 0	f _{S,ms} ·u'

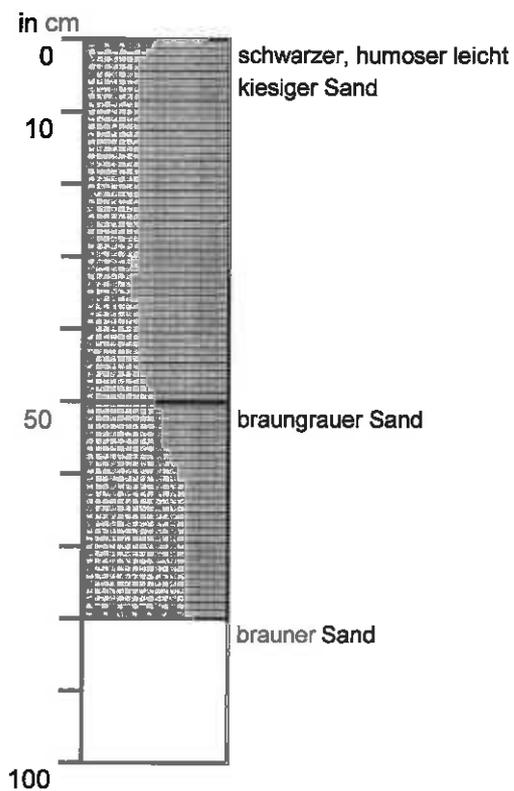
- Bodenprofil -



Bohrung 1



Bohrung 2





Legende: M 1 : 5.000
Biotoptypen nach Drachenfels (2004)
 A Acker
 GI Intensivgrünland
 HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten
 OG Gewerbegebiet

Hauptbestandsbildner:

Ahorn	Ah	Ginster	Gi	Pappel	Pa
Birke	Bi	Hainbuche	Hu	Robinie	Ro
Brombeere	Br	Hartriegel	Ha	Vogelbeere	Vo
Buche	Bu	Kiefer	Ki	Weide	We
Eiche	Ei	Traubeneiche	Tr	Weißdorn	Wd
Erle	Er	Lärche	Lä		
Esche	Es	Linde	Li		
Fichte	Fi	Obstbäume	Ob		

Gemeinde Klein Berßen

**Anlage 3
 zum
 Bebauungsplan Nr.16
 „Gewerbegebiet,
 3. Erweiterung“
 Plangebiet**

- Bestandsaufnahme -

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

zum

Bebauungsplan Nr.16 „Gewerbegebiet, 3. Erweiterung“

Gemeinde Klein Berßen

Brutvögel

Juli 2008

BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPLOMINGENIEUR RICHARD GERTKEN

Wehmer Straße 3 49757 Werlte
Tel. : 05951 - 95100 FAX: 05951 – 951020
e-mail: r.gertken@bfl-werlte.de

bearbeitet durch
Dipl.-Ing., Dipl.-Biol. Frank Sinning

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Zielsetzung	3
2.	Rechtliche Grundlagen	3
3.	Vorgehensweise	5
4.	Ergebnisse	5
4.1	Brutvögel.....	5
5.	Prüfung der Verbotstatbestände	5
5.1	Brutvögel.....	6
6.	Artenschutzrechtliches Fazit	6

1. Anlass und Zielsetzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 liegt westlich der Landesstraße 54, westlich der Ortslage von Klein Berßen.

Der Bereich ist planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen. Für die geplante Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Rahmen dieser Bauleitplanung ist ausschließlich die Überplanung von Ackerflächen vorgesehen.

Mit der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung soll die artenschutzrechtliche Verträglichkeit des Bebauungsplanes Nr. 16 überprüft werden. Gemäß Abstimmung mit dem Amt für Naturschutz und Forsten des Landkreises Emsland wurden mittels fünf Brutvogelbegehungen von Ende April bis Juni Aussagen zu Brutvögeln gewonnen. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten weiterer Tiergruppen sind für diesen Ackerstandort nicht zu erwarten. Aufgabenstellung war es insbesondere, die Brutvögel der Freiflächen zu ermitteln, um prüfen zu können, ob hier besondere Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenfenster) erforderlich werden. Gehölze gibt es auf der Planfläche nicht, so dass Gehölzbrüter dementsprechend von den Planungen nicht betroffen sind.

Nachfolgend werden die Rechtsgrundlagen des speziellen Artenschutzes dargelegt, soweit sie für die vorliegenden Planungen von Belang sind. Zunächst werden die einschlägigen Verbotsstatbestände sowie deren Anwendungsbereich erläutert. Anschließend werden erforderlichenfalls Hinweise zu (Ausnahme- und) Befreiungsmöglichkeiten gegeben.

2. Rechtliche Grundlagen

Mit Urteil vom 10.01.2006 stellte der Europäische Gerichtshof (EuGH) klar, dass die nationalrechtlichen Regelungen der Bundesrepublik Deutschland die Vorgaben der europäischen FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat Richtlinie; 92/43/EWG) nicht ausreichend umsetzen (EuGH, Urteil vom 10.01.2006 – C 98/03). Insbesondere die Pauschalausnahme des § 43 Abs. 4 BNatSchG wurde für europarechtswidrig erklärt.

In Folge des Urteils wurde das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) novelliert. Durch das Erste Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873) wurde das BNatSchG an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Die den Artenschutz betreffenden Änderungen sind am 18.12.2007 in Kraft getreten.

Die Verbotstatbestände in § 42 Abs. 1 BNatSchG wurden an die FFH- und Vogelschutzrichtlinie angepasst. Der § 43 Abs. 4 BNatSchG a.F. wurde in seiner bisherigen Form aufgehoben.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL und der Europäischen Vogelarten nach VRL ergeben sich aus § 42 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende zusammengefasste Verbote, auf die das Vorhaben zu überprüfen ist:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Entsprechend § 42 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG können zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. dem Erhaltungszustand vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Diese haben unmittelbar an dem voraussichtlich betroffenen Bestand anzusetzen und müssen mit diesem räumlich und funktional in Verbindung stehen. Zeitlich sind die Maßnahmen so durchzuführen, dass zwischen dem Maßnahmenerfolg und dem Eingriff keine Lücke entsteht.

Ausnahmen von den Verboten sind in § 43 BNatSchG Abs. 8 geregelt.

„(8) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sowie im Falle des Verbringens aus dem Ausland das Bundesamt für Naturschutz können von den Verboten des § 42 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

- 1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
- 2. zum Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenwelt,*
- 3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
- 4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
- 5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht der Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen nach Satz 1 Nr. 1 bis 5 auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen.“

Die nur nach nationalem Recht „besonders geschützten Arten“ werden im Rahmen der saP nicht im Einzelnen betrachtet. Sie werden wie bisher durch die Berücksichtigung der Auswirkungen auf die jeweiligen Biotoptypen generalisierend erfasst. Die im Rahmen der Eingriffsregelung vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. externe Kompensationsmaßnahmen dienen auch dem Schutz der nur „besonders geschützten Arten“.

3. Vorgehensweise

In Abstimmung mit dem Amt für Naturschutz und Forsten des Landkreises Emsland wurden im vorliegenden Plangebiet insbesondere die Brutvögel der Freiflächen ermittelt.

Mittels fünf Begehungen von Ende April bis Juni wurden Aussagen zu Brutvögeln gewonnen. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten weiterer Tiergruppen sind für den vorliegenden Ackerstandort nicht zu erwarten. Die Brutvögel der Freiflächen wurden ermittelt, um prüfen zu können, ob hier besondere Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenfenster) erforderlich werden. Da es auf der Planfläche keinerlei Gehölzstrukturen gibt, sind Gehölzbrüter von den Planungen nicht betroffen.

4. Ergebnisse

4.1 Brutvögel

Fünf Brutvogelbegehungen wurden am 23.04., 07.05., 30.05., 06.06. und am 12.06.2008 durchgeführt. Am 06.06. handelte es sich um eine Nachtbegehung zur Erfassung von Wachteln.

Auf der Planfläche wurden bei sämtlichen Begehungen keine Brutvogelarten festgestellt. Im Umfeld des Plangebietes wurden Arten wie z.B. Meisen, Sperlinge, Schwalben, Fitis, Zilpzalp, Waldohreule und andere beobachtet.

Hingewiesen wird jedoch auf je ein Feldlerchenrevier etwas westlich und südlich des Vorhabens sowie auf die Beobachtung eines Fasanenhahnes etwas südwestlich der Planfläche.

Aktuelle Brutvögel sind auf der Planfläche somit nicht vorhanden. Die Beobachtungen von Fasan und Feldlerche im Umfeld zeigen jedoch, dass dieses in anderen Jahren oder bei anderer Feldfrucht unter Umständen auch anders aussehen kann.

5. Prüfung der Verbotstatbestände

Die Überprüfung der nachfolgend genannten Verbotstatbestände nach § 42 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie externer Kompensationsmaßnahmen.

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

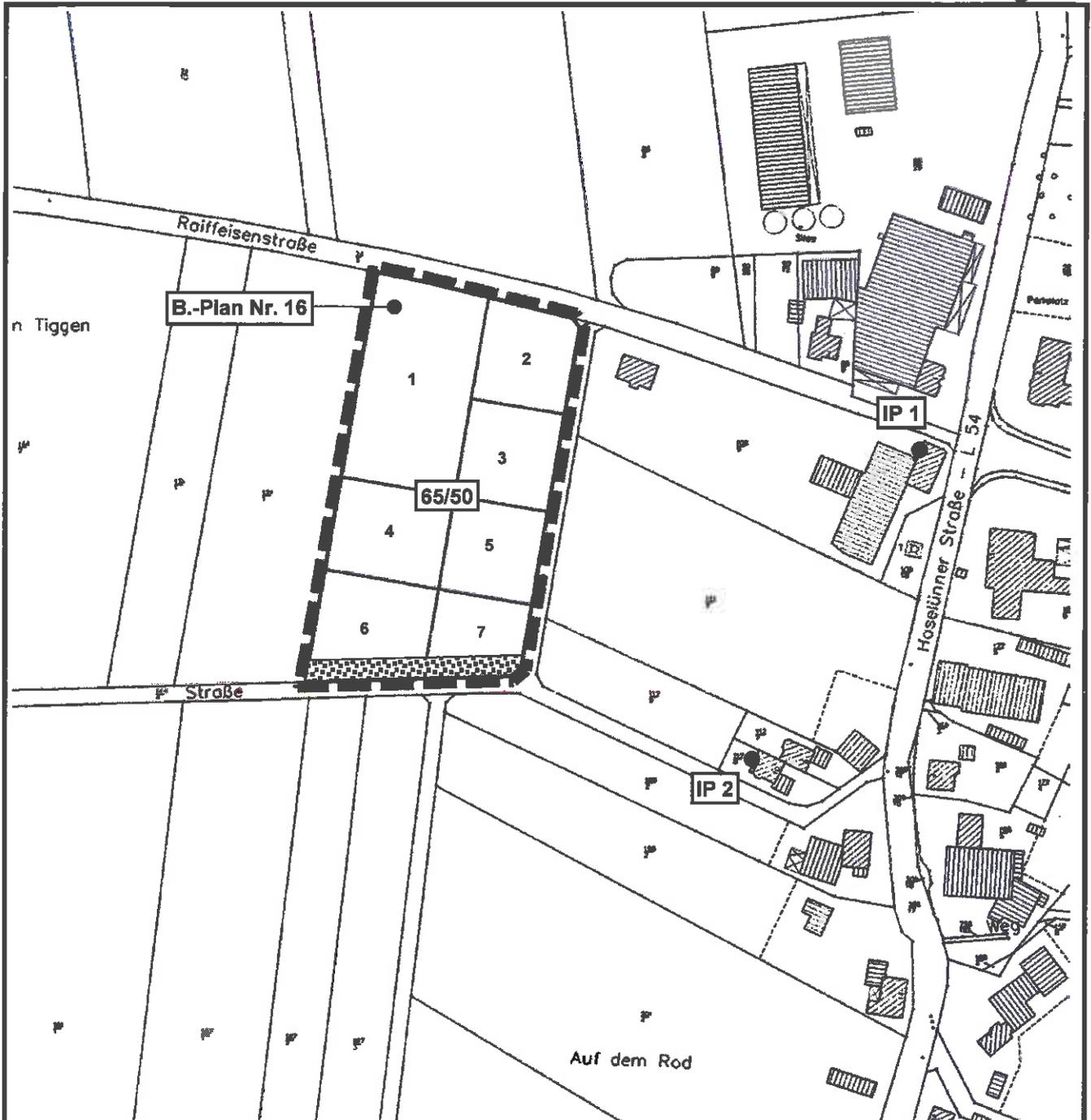
5.1 Brutvögel

Mit der Beseitigung von landwirtschaftlich genutzter Fläche geht potenzieller Nahrungsraum einiger Vogelarten verloren. Der Verlust von potenziellen Brutplätzen kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Da jedoch im räumlichen Zusammenhang ausreichend ähnliche oder gleiche Biotopstrukturen vorhanden sind, werden gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG die Verbotstatbestände der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erfüllt. Durch die Anwendung des § 37 Abs. 4 NNatG, wonach in der Zeit vom 1. Februar bis 30. September in der freien Natur und Landschaft Bäume mit Horsten oder Bruthöhlen nicht gefällt werden dürfen, sowie Abs. 3, nachdem in der Zeit vom 1. März bis 30. September keine Hecken und Gebüsche heimischer Arten und außerhalb des Waldes stehende Bäume nicht zurückgeschnitten, gerodet oder erheblich beschädigt oder zerstört werden dürfen, kann darüber hinaus eine Verletzung oder Tötung (§ 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) von Individuen ausgeschlossen werden. Gleichzeitig kann durch die zeitliche Begrenzung der Bauflächenvorbereitung, eine Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzuchs- und Mauserzeit vermieden werden. Maßnahmen zur Bauflächenvorbereitung sollten daher nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (Mitte März bis Ende Juli) erfolgen. Andernfalls wäre das Nichtvorhandensein von Bodenbrütern im entsprechenden Jahr unmittelbar vor dem Eingriff nochmals nachzuweisen. Da angrenzend oder im näheren Umfeld des Plangebietes Biototypen gleicher Ausstattung weiterhin vorhanden sein werden, ist ein Fortbestand der betroffenen lokalen Populationen im derzeitigen Erhaltungszustand (§ 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) gegeben. Darüber hinaus werden im Plangebiet durch die neu anzulegenden Gehölzstrukturen auf den bisherigen Ackerflächen in größerem Umfang neue Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensräume geschaffen.

6. Artenschutzrechtliches Fazit

Im Rahmen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie wird die Vereinbarkeit der Bauleitplanung der Gemeinde Klein Berßen mit den gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes geprüft.

Grundlage dieser Prüfung bilden in Abstimmung mit dem Amt für Naturschutz und Forsten des Landkreises Emsland fünf Begehungen, in denen Aussagen zu Brutvögeln gewonnen wurden. Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass keine Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG durch das vorliegende Vorhaben erfüllt werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben damit nicht entgegen.



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 16
- IP 1 Immissionspunkt
- 65/50 Mögliche Emissionskontingente in dB (A) /qm tags/nachts
- ▨ Pflanzstreifen

Gemeinde Klein Berßen

**Anlage 1 zum
Bebauungsplan Nr. 16**

**Berechnung der
Schallimmissionen**

M 1 : 2.500

Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Klein Berßen

Berechnung der Schallimmissionen durch Gewerbelärm mit Hilfe von Emissionskontingenten (L_{EK}) nach DIN 45691

Immissionsort IP 1 – Wohnhaus im Außenbereich

Fläche	Fläche (s _i) in qm	Abstand (s) in m	Δ L _{ij} Ausbreitungsdämpfung in dB	L _{EK} Emissionskontingent in dB		Anteil Immissionspegel in dB am IP 1 L _{EK} - Δ L _{ij}	
				tags	nachts	tags	nachts
F1	4205	214	21,36	65	50	43,64	28,64
F2	1680	170	23,35	65	50	41,65	26,65
F3	1680	172	23,45	65	50	41,55	26,55
F4	1950	225	25,14	65	50	39,86	24,86
F5	1600	185	24,29	65	50	40,71	25,71
F6	1625	238	26,42	65	50	38,58	23,58
F7	970	197	27,01	65	50	37,99	22,99
				Beurteilungspegel L _r am IP 1			
				10 lg Σ 10 ^{0,1(L_{EK}-ΔL_{ij})} =		49,39	
						34,39	

Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Klein Berßen

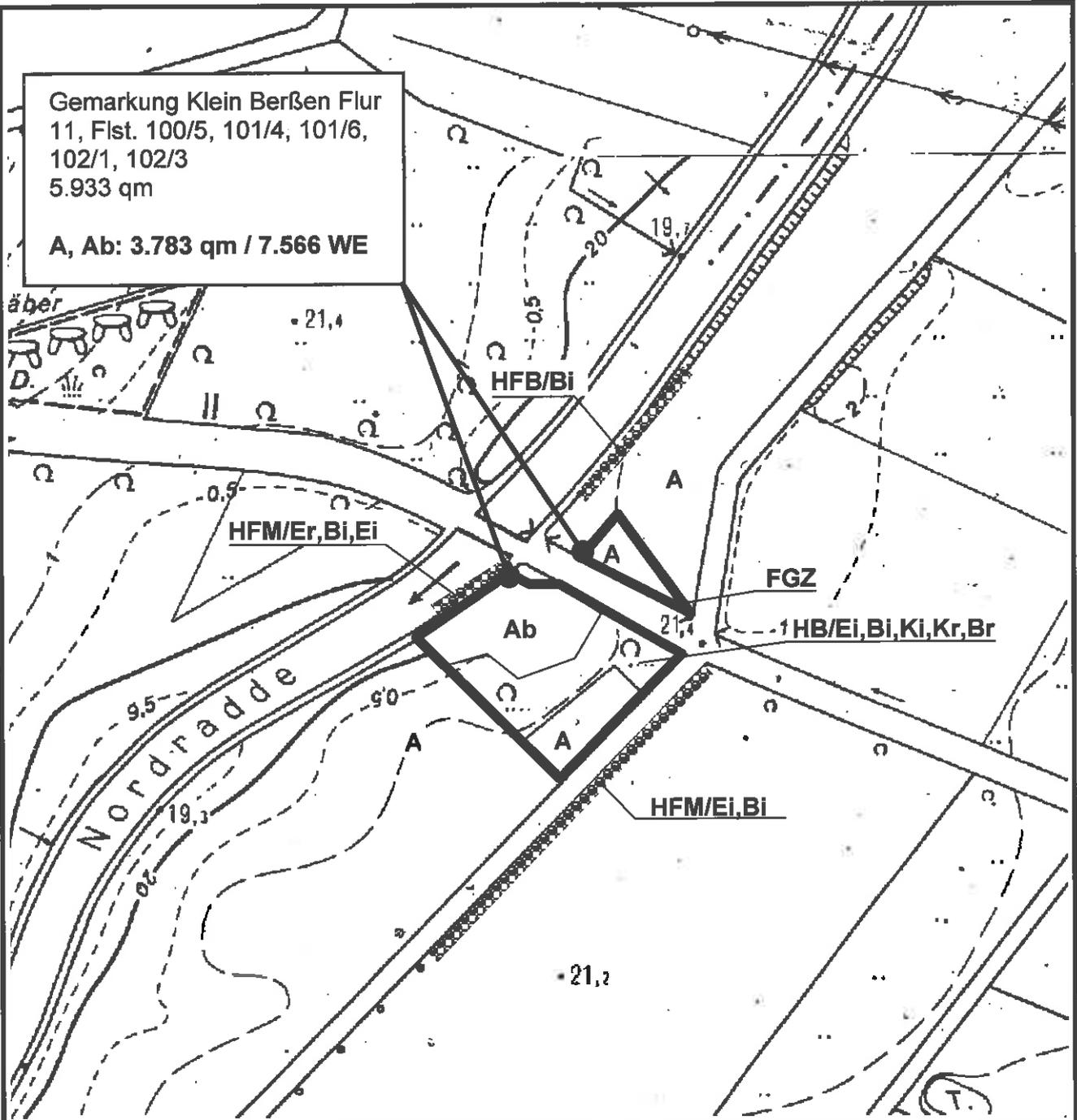
Berechnung der Schallimmissionen durch Gewerbelärm mit Hilfe von Emissionskontingenten (L_{EK}) nach DIN 45691

Immissionsort IP 2 – Wohnhaus im Außenbereich

Fläche	Fläche (s_i) in qm	Abstand (s) in m	ΔL_{ij} Ausbreitungsdämpfung in dB	L_{EK} Emissionskontingent in dB		Anteil Immissionspegel in dB am IP 2 $L_{EK} - \Delta L_{ij}$	
				tags	nachts	tags	nachts
F1	4205	213	21,32	65	50	43,68	28,68
F2	1680	195	24,54	65	50	40,46	25,46
F3	1680	165	23,09	65	50	41,91	26,91
F4	1950	182	23,29	65	50	41,71	26,71
F5	1600	140	21,87	65	50	43,13	28,13
F6	1625	168	23,39	65	50	41,61	26,61
F7	970	126	23,13	65	50	41,87	26,87
				Beurteilungspegel L_r am IP 2			
				$10 \lg \Sigma 10^{0,1(L_{EK} - \Delta L_{ij})} =$			
				50,61			
				35,61			

Gemarkung Klein Berßen Flur
11, Flst. 100/5, 101/4, 101/6,
102/1, 102/3
5.933 qm

A, Ab: 3.783 qm / 7.566 WE



Legende:

M 1 : 2.500

Biotoptypen nach Drachenfels (2004)

A	Acker
FGZ	Sonstiger Graben
HB	Einzelbaum/Baumbestand
HFB	Baumhecke
HFM	Strauch-Baumhecke

Hauptbestandsbildner:

Ahorn	Ah	Ginster	Gi	Pappel	Pa
Birke	Bi	Hainbuche	Hu	Robinie	Ro
Brombeere	Br	Hartriegel	Ha	Vogelbeere	Vo
Buche	Bu	Kiefer	Ki	Weide	We
Eiche	Ei	Traubenkirsche	Kr	Weißdorn	Wd
Erle	Er	Lärche	Lä		
Esche	Es	Linde	Li		
Fichte	Fi	Obstbäume	Ob		

Gemeinde Klein Berßen

**Anlage 6
zum
Bebauungsplan Nr. 16
"Gewerbegebiet,
3. Erweiterung"**

**Externe Kompensationsfläche
- Bestandsaufnahme -**

Büro für Landschaftsplanung, Werlte; 02/2006

Gemeinde Klein Berßen

Der Bürgermeister



49777 Klein Berßen
Am Jugendheim 1

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

1. Ziel der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet, 3. Erweiterung“ der Gemeinde Klein Berßen liegt westlich der Landesstraße 54 und auch westlich der Ortslage.

Der Gemeinde Klein Berßen liegen konkrete Anfragen auf Errichtung und die Erweiterung von Gewerbebetrieben vor. Die Nachfrage ergibt sich durch gewerbliche Betriebe, die in der Ortslage vorhanden sind und dort keine Erweiterungsmöglichkeiten haben bzw. aus dem angrenzenden Gewerbegebiet.

Ziel der vorliegenden Planung ist es daher, Flächen für die Errichtung und die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe in Klein Berßen zu schaffen. Damit soll gleichzeitig die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze ermöglicht werden. Da die benötigten Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen und die geplante Nutzung daher ohne Bauleitplanung nicht zulässig ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.02.2008 durch Zusendung der Planunterlagen mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 20.03.2008.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der o. g. Planungsabsicht unterrichtet und um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Rahmen dieser Beteiligung gingen keine Stellungnahmen ein, die wesentliche Planänderungen zur Folge hatten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bezüglich der allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurde im Rahmen einer Bürgersprechstunde/Anhörung am 20.03.2008 im Rathaus der Klein Berßen durchgeführt. Der Termin wurde von der Öffentlichkeit nicht in Anspruch genommen.

Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 18.08.2008 bis einschließlich 18.08.2008 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange erfolgte durch Zusendung der Planzeichnung mit der Begründung inklusive Umweltbericht.

Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren Änderungen der Planzeichnung und der Begründung inklusive Umweltbericht nicht erforderlich.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen die durch die geplante Nutzung im Plangebiet in angrenzenden Bereichen hervorgerufen werden können, wurde eine Schallermittlung gemäß der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ durchgeführt. Die zulässigen Lärmkontingente wurden dabei so gewählt, dass eine möglichst gute Ausnutzung des Plangebietes erfolgen kann und gleichzeitig keine erheblichen zusätzlichen Geräuschimmissionen im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft im Sinne der TA Lärm hervorgerufen werden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Betriebe, von denen Emissionen ausgehen könnten, sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sind von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen keine Bedenken vorgebracht worden, so dass Immissionskonflikte in Bezug auf landwirtschaftliche Immissionen im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

Artenschutz

Es ist eine faunistische Untersuchung des Plangebietes durchgeführt worden (Brutvögel: Fünf Begehungen von April bis Juni). Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften entsteht, wenn die Bauflächenvorbereitung außerhalb der Brutzeit durchgeführt wird.

Natur und Landschaft

Es wurde eine Biotoptypenkartierung und eine Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt. Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte auf Grundlage einer flächendeckenden Biotoptypenkartierung. Im Rahmen der Eingriffsregelung kam die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2006)“ zur Anwendung.

Ein Großteil der ermittelten Beeinträchtigungen der Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens können durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Erhebliche verbleibende Beeinträchtigungen der Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens können durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Sonstiges

Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind auf Grund der vorgesehenen gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht zu erwarten.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen oder durch Altlasten auf Grund der großen Abstände zu derartigen Emissionsquellen zu erwarten.

4. Abwägungsvorgang

Durch die vorliegende Planung eines Gewerbegebietes können sich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ergeben. Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie die Veränderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind hier besonders zu nennen.

Im vorliegenden Fall können Beeinträchtigungen der Schutzgüter jedoch durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes gemindert und ausgeglichen werden, so dass der ermöglichte Eingriff letztendlich zulässig ist.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die spätere Bebauung aufgrund der angrenzenden Gehölzbestände und der geplanten Anpflanzungen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Menschen durch Immissionen ergeben sich weder im Plangebiet noch im angrenzenden Bereich.

Da sich das festgesetzte Gewerbegebiet sinnvoll an die Ortslage von Klein Berßen anfügt und erhebliche Konflikte mit anderen Nutzungen oder Schutzgütern nicht bestehen bzw. der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden kann, ist die vorliegende Planung durchgeführt worden.

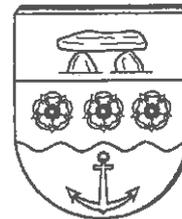
Der Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet, 3. Erweiterung“ der Gemeinde Klein Berßen ist somit am 29.09.2008 als Satzung beschlossen worden.

Klein Berßen, den 29.09.2008


(Kröger)

AMTSBLATTSM

für den Landkreis Emsland



2008

Ausgegeben in Meppen am 28.11.2008

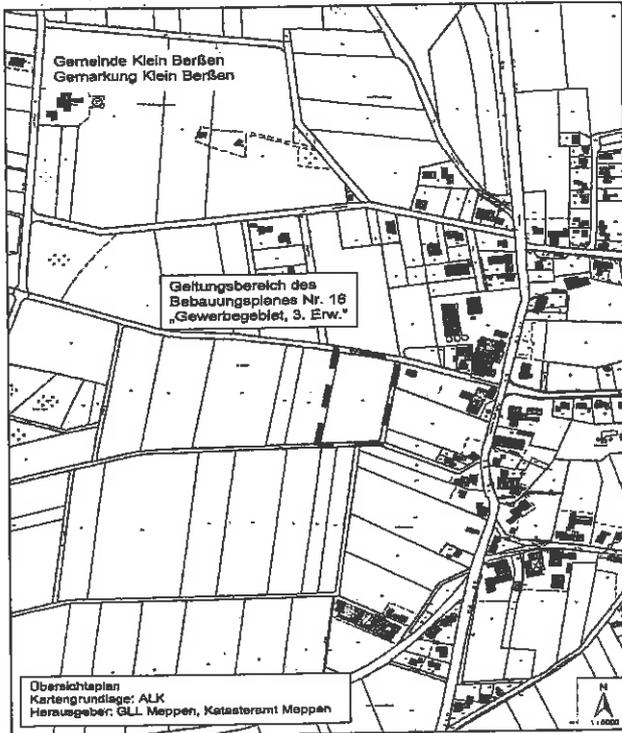
Nr. 28

	Inhalt	Seite		Inhalt	Seite
A.	Erlasse, Bekanntmachungen und Verfügungen von Landesbehörden		C.	Satzungen, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Verbände	
B.	Satzungen, Verordnungen, Rundverfügungen und Bekanntmachungen des Landkreises		531	Bekanntmachung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a „Erweiterung des Gewerbegebietes an der Osterbrocker Straße“ der Gemeinde Bawinkel	395
520	Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Natur	392	532	Bekanntmachung der Stadt Haren (Ems) über den Bebauungsplan „Industriepark zwischen Hünteler Straße und B 70, Teil I – 4. Änderung“, Ortschaft Emmeln	396
521	Sitzung des Ausschusses für Beteiligungen	392	533	Satzung über die Festlegung von Schulbezirken für die Schulen in Trägerschaft der Stadt Haren (Ems)	397
522	Sitzung des Ausschusses für Arbeit und Soziales	393	534	Bekanntmachung über die Bauleitplanung der Gemeinde Klein Berßen; Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet, 3. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften, Inkrafttreten des Bebauungsplanes, Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)	398
523	Bekanntmachung über das Verfahren gemäß § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG); Franz Landwehr, Oberlangen	393	535	Satzung der Gemeinde Lähden über eine Veränderungssperre (Bebauungsplan Nr. 57 „Sondergebiet Tierhaltungsanlagen“)	398
524	Bekanntmachung einer Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz; Hans-Hermann Papen, Surwold	393	536	Bekanntmachung der Gemeinde Lorup über den Bebauungsplan Nr. 27 „Kirchkamp II“	398
525	Bekanntmachung über das Verfahren gemäß § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG); Bernhard Holterhus, Lengerich	393	537	Bekanntmachung der Gemeinde Neubörger über das Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortszentrum“ im vereinfachten Verfahren	399
526	Bekanntmachung über das Verfahren gemäß § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG); Bernhard Rolfes, Lorup	394	538	I. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der I. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Oberlangen für das Haushaltsjahr 2008	400
527	Bekanntmachung einer Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz; Johannes Hermann Haschenhermes, Meppen	394	539	I. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der I. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Renkenberge für das Haushaltsjahr 2008	400
528	Bekanntmachung einer Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz; Franz-Josef Hemelt, Meppen	394	540	I. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der I. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Vrees für das Haushaltsjahr 2008	401
529	Bekanntmachung einer Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz; Rudolf Langen, Neubörger	395	541	Verbandsordnung des Zweckverbandes „Fleischzentrum Emsland“ in Lingen (Ems)	401
530	Bekanntmachung über das Verfahren gemäß § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG); Hermann Riekehoyen, Papenburg	395	542	Satzung über die Gewährung von Aufwandsentschädigung und Sitzungsvergütungen an die Vertreter der Verbandsmitglieder und sonstige Organe des Zweckverbandes Fleischzentrum Emsland in Lingen (Ems)	403

534 Bekanntmachung über die Bauleitplanung der Gemeinde Klein Berßen; Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet, 3. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften; Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Klein Berßen hat in seiner Sitzung am 29.09.2008 den Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet, 3. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften und Begründung sowie dem Umweltbericht als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet, 3. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan Nr. 16 nebst örtlichen Bauvorschriften liegt mit Begründung einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung bei der Gemeinde Klein Berßen, Am Jugendheim 1, 49777 Klein Berßen, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 16 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

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

Klein Berßen, 20.11.2008

GEMEINDE KLEIN BERßEN
Der Bürgermeister

535 Satzung der Gemeinde Lähden über eine Veränderungssperre (Bebauungsplan Nr. 57 „Sondergebiet Tierhaltungsanlagen“)

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i. V. mit den §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575) hat der Rat der Gemeinde Lähden in seiner Sitzung am 17.11.2008 folgende Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen:

§ 1

Sicherungszweck und räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

- (1) Die Satzung über die Veränderungssperre dient der Sicherung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Sondergebiet Tierhaltungsanlagen“.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Sondergebiet Tierhaltungsanlagen“.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre wird durch die 6 Karten im Anhang verdeutlicht.

§ 2

Verbote

Auf den von der Veränderungssperre betroffenen Grundstücken dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeige-pflichtig sind,

nicht vorgenommen werden.

§ 3

Ausnahmen

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Lähden Ausnahmen von der Veränderungssperre zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Veränderungssperre tritt nach 2 Jahren außer Kraft. Die Veränderungssperre ist vor Fristablauf ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Lähden, 17.11.2008

GEMEINDE LÄHDEN

Pleus
Gemeindedirektor

van der Ahe
Bürgermeister

Anhang:
Übersichtskarten 1 bis 6 auf den Seiten 405 - 410

536 Bekanntmachung der Gemeinde Lorup über den Bebauungsplan Nr. 27 „Kirchkamp II“

Der Rat der Gemeinde Lorup hat in seiner Sitzung am 06.11.2008 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplan Nr. 27 „Kirchkamp II“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht nebst Anlagen dazu beschlossen.