

Gemeinde Spahnharrenstätte
Hauptstraße 41
49752 Spahnharrenstätte

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet"

der Gemeinde Spahnharrenstätte

Landkreis Emsland

U1/19.02.1997

B e g r ü n d u n g

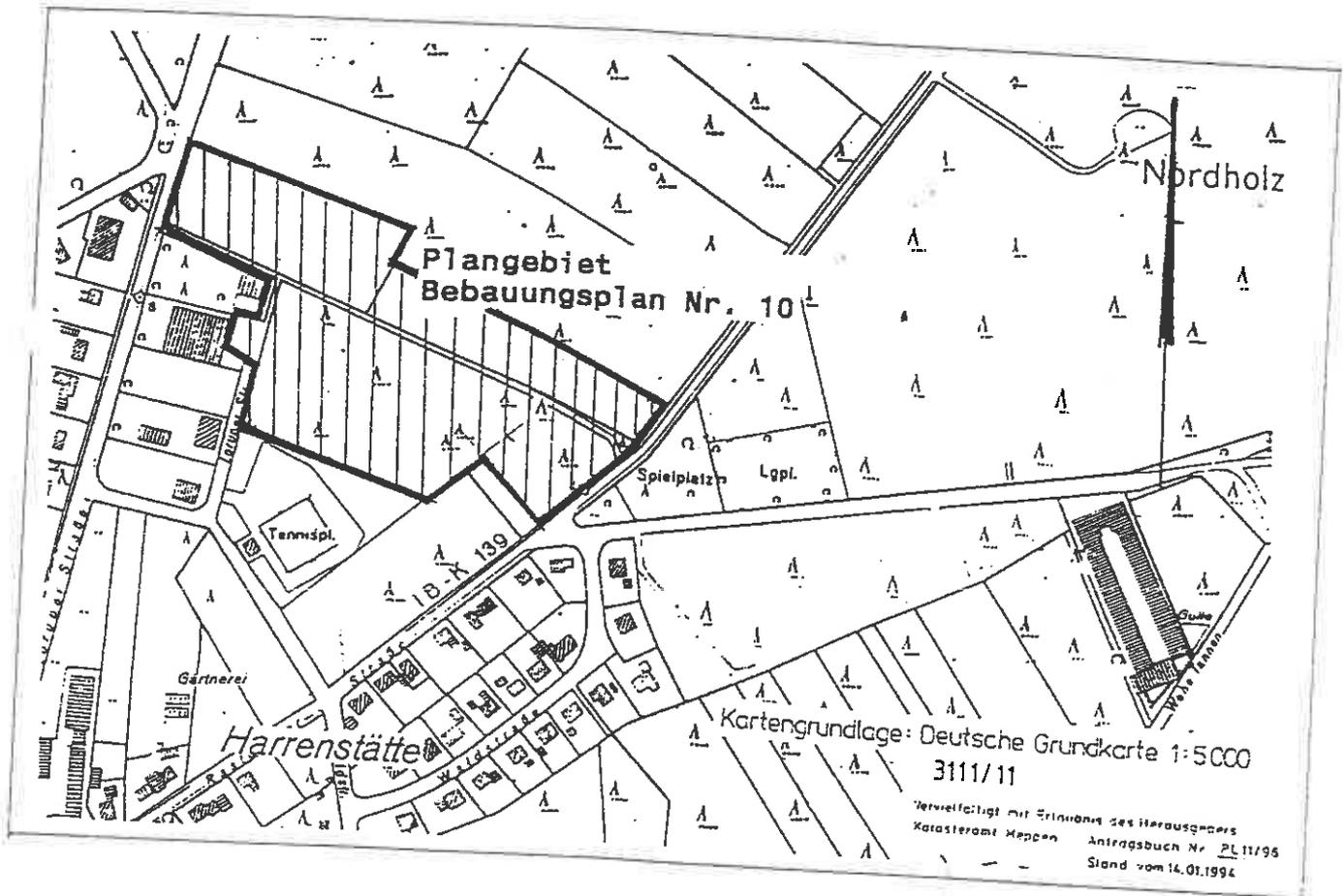
**zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet" der Gemeinde Spahnharrenstätte,
Landkreis Emsland**

Inhaltsverzeichnis:

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

Übersichtsplan

M 1 : 5.000



1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet" befindet sich im Nordosten der Gemeinde Spahnharrenstätte. Es liegt nördlich der Landesstraße L 62 im Ortsteil Harrenstätte, zwischen den Kreisstraßen K 124 „Loruper Straße“ und der K 139 „Rastdorfer Straße“.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 ergibt sich aus der Festsetzung in der Planzeichnung.

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

2.1. Größe des Gebietes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet" umfaßt eine Fläche von 3,60 ha in der Flur 8 der Gemarkung Harrenstätte.

2.2. Vorhandene Nutzung innerhalb und außerhalb des Gebietes

Die nördlichen Teilflächen des Plangebietes werden vorwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgt ausschließlich in Ost-West-Richtung. Die südlichen Teilflächen werden forstwirtschaftlich als Wald genutzt. Angrenzend schließen im Westen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 6 "An der Loruper Straße" der Gemeinde Spahnharrenstätte an. Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 wird eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 6 neu festgesetzt. Diese Flächen werden bereits baulich als MD-Gebiet genutzt.

Das Plangebiet wird im Norden, Osten sowie Süden durch weitere Waldflächen eingerahmt.

Die Kreisstraße K 124 grenzt unmittelbar westlich sowie die K 139 östlich an das Plangebiet. Entlang der Kreisstraßen hat sich auf der jeweils abgewandten Seite zur Ortsmitte Wohnbebauung angesiedelt. Südlich des Plangebietes befindet sich darüber hinaus eine Tennissportanlage sowie eine Gärtnerei.

2.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet wurde das Verfahren zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel mit der Darstellung als Gewerbegebiet und Wald abgeschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung ist am 19.01.1996 von der Bezirksregierung Weser-Ems, Oldenburg, genehmigt worden (A.Z.: 204/206.13-21101-5407). Die bebauten Flächen im südwestlichen Teilbereich sind als Gemischtbauflächen sowie die südliche Teilfläche des Waldes als Wald im Ursprungsplan des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Als nachrichtliche Übernahme wird auf die Kennzeichnung des Gebietes zur Sicherung großräumiger Wasservorkommen sowie des Salzstocks „Börger“ hingewiesen.

2.4 Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogrammes

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 1990 wird die das Plangebiet größtenteils als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Die westliche Teilfläche wird als Siedlungsbereich dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Überlagernd wird es darüber hinaus als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung dargestellt.

2.5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 stehen überwiegend für eine Realisierung der Planung zur Verfügung. Die Gemeinde Spahnharrenstätte ist bemüht, bis zum Baubeginn der Erschließungsanlagen alle Grundstücke zu erwerben, so daß eine gesetzliche Umlegung nicht erforderlich wird. Sollte ein Erwerb in Teilbereichen, insbesondere bei der Anlegung der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen, nicht möglich sein, wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches verfahren.

2.6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet" der Gemeinde Spahnharrenstätte handelt es sich mit Ausnahme der bereits bebauten Teilfläche um die erstmalige Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes. Der südöstliche Teilbereich wurde bisher durch den Bebauungsplan Nr. 6 "An der Loruper Straße" erfaßt. Mit der Überplanung treten alle Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 6 einschließlich der 1. Änderung im erfaßten Teilbereich außer Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 ist in der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als „Gewerbegebiet“ sowie „Wald“ dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.

3. Planungserfordernis und -absicht

3.1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Spahnharrenstätte hat entgegen der allgemeinen negativen Bevölkerungsentwicklung im ländlichen Raum ihre Einwohnerzahl gefestigt. Auf Grund der bestehenden Situation hat sich die Gemeinde Spahnharrenstätte in ihrer Eigenentwicklung positiv gestärkt. In den letzten 5 Jahren ist somit ein Bevölkerungszuwachs von über 8 % insbesondere aus der nachwachsenden Eigenbevölkerung entstanden. Die Gemeinde Spahnharrenstätte hat zur Zeit ca. 1420 Einwohner (Stand 11/1996).

Der Bedarf an Wohnbauflächen wird überwiegend im Bereich des Ortsteiles Neustadt nördlich der Kreisstraße K 124 gedeckt. Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Tickelbusch“ wurde hier eine ca. 6,5 ha große Wohnbaufläche geschaffen.

Das Bedürfnis der nachwachsenden Generation, in der gewohnten Umgebung bzw. in der sozialen Umwelt zu bleiben, setzt voraus, daß neben dem Vorhalten ausreichender Wohnbauflächen auch Gewerbeflächen zur Verbesserung der Arbeitsplatzsituation geschaffen werden. Die bisher zur Verfügung stehenden Mischgebietsflächen an der „Loruper Straße“ im Ortsteil Harrenstätte, wo überwiegend eine gewerbliche Nutzung stattfindet, sind vollständig erschöpft, so daß die Festsetzung weiterer gewerblich zu nutzender Bauflächen von den Bürgern angeregt und gefordert wird.

3.2. Planungsabsicht

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10 will die Gemeinde Spahnharrenstätte die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Schaffung eines Gewerbegebietes erzielen. Durch die Gewerbegebietsflächen werden investitionsfördernde Maßnahmen ermöglicht, welche zur strukturellen Verbesserung der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes im ländlichen Raum beitragen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet" soll der gewerbliche Siedlungsansatz innerhalb eines MD-Gebietes im Ortsteil Harrenstätte in nordwestlicher Richtung fortgeführt werden. Nebenbei erhalten die bereits bestehenden Betriebe innerhalb dieses Bereiches hierdurch eine weitere Entwicklungsmöglichkeit.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes beinhaltet somit gemäß § 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung, wobei die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Strukturen, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung berücksichtigt werden.

3.3. Standortwahl

In der Gemeinde Spahnharrenstätte besteht im Nordosten des Ortsteiles Harrenstätte innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 ein Siedlungsansatz der überwiegend gewerblich genutzt wird. Diese bereits vorhandenen Betriebsstätten werden von der Gemeindestraße "Loruper Straße" erschlossen. Hier befindet sich auch die Tennissportanlage der Gemeinde Spahnharrenstätte. Südlich der Sportanlage hat sich ein Gartenbaubetrieb angesiedelt, welcher sich zur Zeit in nordöstlicher Richtung entlang der „Rastdorfer Straße“ weiter entwickelt. Ein landwirtschaftlicher Betrieb schließt unmittelbar südwestlich an. Dieser Teilbereich der Ortslage zwischen der K 139 „Rastdorfer Straße“ und der K 124 „Loruper Straße“ ist somit hinsichtlich der Nutzungsstruktur als „Dorfgebiet“/ „Gewerbegebiet“ einzuordnen. Die Flächen sind durch die bezeichneten und emitierenden Nutzungen in diesem Bereich als vorbelastet einzustufen.

Der Standort des festgesetzten Gewerbegebietes beinhaltet durch die direkte Anbindung an die vorhandenen MD-Flächen eine günstige und wirtschaftliche sowie kurzfristig zu erstellende Erschließungsmöglichkeit. Gleichzeitig wird in Teilbereichen die Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen vollzogen. Die vorhandene Gemeindestraße „Loruper Straße“ stellt auf Grund ihrer direkten Anbindung an die Kreisstraße K 124 sowie der geplanten Trasse bis zum Anschluß an die K 139 eine verkehrsgünstige Erschließung sicher. Der zu erwartende Ab- und Zugangsverkehr verursacht somit keine negativen Auswirkungen auf andere empfindliche Bereiche.

Um weiterhin ortsnahe Gewerbeflächen, und somit auch wohnortsnahe Arbeitsplätze in der Gemeinde Spahnharrenstätte bereitstellen zu können, werden daher die Flächen östlich der „Loruper Straße“ im unmittelbaren Anschluß an das festgesetzte MD-Gebiet einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

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

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der baulichen Nutzung "Gewerbegebiet" wurde aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel, hier: 59. Änderung, Sögel entwickelt. Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt. Ein Gewerbegebiet erzielt hierbei eine ausreichende Entfaltungsvielfalt sowohl bei der Bebauung als auch bei der Nutzung, da keine Ansiedlung mit industriellem Charakter erfolgen soll. Die bauliche Nutzung im südöstlichen Teilbereich ist dem Bebauungsplan Nr. 6 entnommen und wird als „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Grund- und Geschoßflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet" ist entsprechend der Art baulichen Nutzung unterschiedlich bemessen. Im Bereich des „Dorfgebiet“ (MD) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Innerhalb der Gewerbegebietsflächen (GE) wird eine höhere Ausnutzung der Grundstücke angestrebt. Hier wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 sowie eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die festgesetzten GRZ und GFZ entsprechen einer angemessenen und vertretbaren Ausnutzung der Grundstücke innerhalb des ländlichen Raumes.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 im GE-Gebiet sowie 0,4 im MD-Gebiet darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden (siehe 5.2.).

4.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Geschoßzahl innerhalb des Plangebietes wurde auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Für den gesamten Bereich einschließlich des MD-Ansatzes an der „Loruper Straße“ ergeben sich somit einheitliche und klare Festsetzungen, die auch die Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe berücksichtigen. Darüber hinaus wird die Ortsrandlage des Gewerbegebietes bei der Begrenzung der Geschoßzahl berücksichtigt.

4.3. Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen

4.3.1. Bauweise

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10 wird überwiegend auf die Festsetzung der Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO verzichtet, da sich die Baukörper im Gewerbebau hauptsächlich an der betrieblichen Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit orientieren. Lediglich im Bereich des MD-Gebietes wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 die offene Bauweise, hier: nur Einzel- und Doppelhäuser, vorgeschrieben.

4.3.2. Baugrenzen

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen eingefaßt und soweit wie möglich als zusammenhängende Flächen parallel zu den Erschließungsstraßen festgesetzt. Hierdurch wird eine hohe Flexibilität bei der Errichtung der baulichen Anlagen ermöglicht. Die festgesetzten Baugrenzen halten überwiegend einen Abstand von 6,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen. Die festgesetzte Straßenbegrünung (siehe auch 5.5) erhält hierdurch einen ausreichenden Frei- und Entwicklungsraum. Zu den nördlich angrenzenden Waldflächen wird ein Mindestabstand von 10 m festgesetzt. Somit wird die Gefahr durch herabstürzende Äste und Bäume minimiert. Darüber hinaus ist ein ausreichender Abstand zum angrenzenden Waldrand sichergestellt.

4.3.3. Stellung der baulichen Anlagen

Im Bereich des MD-Gebietes hat die Stellung der baulichen Anlagen parallel zur „Loruper Straße“ zu erfolgen. Diese Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 6 entnommen. Für das MD-Gebiet wird somit eine einheitliche Ausrichtung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Innerhalb des GE-Gebietes wird wie schon bei der Festsetzung der Bauweise auf eine flexiblere Ausnutzung und Anordnung der baulichen Anlagen hin gewirkt.

4.4. Verkehrsflächen

4.4.1. Straßenverkehrsflächen

Für die Straßenverkehrsflächen sind Trassen von 10,5 m bzw. 9,0 m Breite festgesetzt. Neben den tatsächlich versiegelten Straßenflächen bleibt somit ein ausreichender unbefestigter Seitenstreifen beidseits der Fahrbahn für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwasser der Straßenflächen. Die vorgesehenen Ausbaubreiten sind ausreichend bemessen, so daß ein Begegnungsverkehr unterschiedlicher Verkehrsteilnehmer möglich ist.

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

4.4.2. Sichtdreiecke

Zur Verkehrssicherheit werden in den Einmündungsbereichen der geplanten Straßen zur K 124 bzw. K 139 Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 110 m / 10 m bzw. 200 m / 10 m festgesetzt. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Nutzung unzulässig, welche die Sicht oberhalb einer 0,80 m über beiden Fahrbahnen verlaufenden Ebene versperrt.

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

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

Zur Abschirmung und Eingrünung des Gebietes ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der Kreisstraße K 124 ein 10 m breiter Gehölzstreifen vorgesehen. Die Anpflanzungen werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen durchgeführt. Er wird lediglich durch die geplante Straßenverkehrsfläche unterbrochen.

4.5.2. Anpflanzen von Bäumen

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

4.6. Flächen für Wald

Der östliche Teilbereich des Plangebietes wird in Verlängerung des vorhandenen Waldes entlang der Kreisstraße K 139 bis zur Einmündung der Planstraße A als „Wald“ festgesetzt.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Sockelhöhe

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

5.2. Zulässige Grundfläche

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

Diese im Bebauungsplan Nr. 10 festgesetzte abweichende Regelung soll sicherstellen, daß die Versiegelung der Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß eingeschränkt wird.

5.3. Höhenlage der Grundstücke

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

5.4. Begrünung der Baugrundstücke

Innerhalb der festgesetzten Bauflächen ist je 100 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Hierdurch wird eine ausreichende Begrünung und Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild erreicht. Darüber hinaus erfolgt mit der Anpflanzung von Laubgehölzen eine Aufwertung der nicht versiegelten Flächen.

5.5. Straßenbegrünung

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

5.6. Bebauungsplan Nr. 6 „An der Loruper Straße“

Außer Kraft treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „An der Loruper Straße“ in der Fassung 08.12.1976 einschließlich der 1. Änderung in der Fassung vom 29.10.1982 die im Geltungsbereich dieses Planes liegen.

6. Erschließung und Versorgung des Gebietes

6.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Plangebiet wird über die festgesetzten Planstraßen A und B an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Durch die Planstraße A wird die Gemeindestraße „Loruper Straße“ bis zur „Rastdorfer Straße“ vorgeführt. Es entsteht somit eine direkte Verbindung zwischen den Kreisstraßen K 139 und K124.

Die Erschließung der nordwestlichen Teilfläche wird über eine weitere Straßenverkehrsfläche mit direkter Anbindung an die K 124 erfolgen.

6.2. Wasserwirtschaftliche Erschließung

6.2.1. Schmutzwasserkanalisation

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet" wird an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Die anfallenden Abwässer innerhalb der Gemeinde Spahnharrenstätte werden über eine Druckrohrleitung der Kläranlage Sögel zugeführt.

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

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

6.2.2. Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Zufahrts- und Verkehrsflächen soll nur teilweise, wo eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse sowie aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist, abgeleitet werden. Für die Ableitung des stark begrenzten Oberflächenwassers ist ein Ausbau der vorhandenen Regenwasserkanalisation im Bereich der "Loruper Straße" vorgesehen. Der überwiegende Anteil des auf den versiegelten Zufahrts- und Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers wird oberirdisch versickern. Hierfür sind beim Ausbau der Straßen ausreichende unbefestigte Seitenräume vorgesehen.

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

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

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

6.3. Brauch- und Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet" wird an das Brauch- und Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes "Hümmling" mit Sitz in Werlte angeschlossen. In der Gemeindestraßen "Loruper Straße" ist ein Versorgungsstrang bereits vorhanden.

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

6.4. Energieversorgung

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

6.5. Telekommunikation

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

6.6. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland.

7. Immissionsbelastungen

7.1. Schießplatz Meppen

Die Bundeswehr weist auf Grund des Schießplatzes der WTD 91 in der Samtgemeinde Sögel auf folgendes hin:

"Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rand des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition (WTD 91), Meppen. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung.

Auf dem Platz finden regelmäßig tags und nachts Übungs- und Versuchsschießen statt. Dabei entstehen Lärmemissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die in der TA-Lärm- und in der VDI-Richtlinie 2058 Bl.1 angegebenen Werte überschreiten können. Diese Lärmemissionen sind aus folgenden Gesichtspunkten hinzunehmen:

Für das Plangebiet besteht eine weitestgehend bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen und militärischem Übungsbetrieb eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist. Art und Ausmaß der Lärmemissionen sind bekannt. Die Lärmemissionen haben im Plangebiet die Qualität der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz erreicht.

Die Eigentümer und künftigen Erwerber der ausgewiesenen Baugrundstücke werden auf diese Sachlage ausdrücklich hingewiesen. Sie werden ferner darauf hingewiesen, daß die Bundeswehr keine Einschränkung des militärischen Übungsbetriebes akzeptieren kann. Sie ist auf die Nutzung des Platzes angewiesen und hat keine Möglichkeit, an anderem Ort den hier stattfindenden Übungs- und Versuchsbetrieb durchzuführen. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmemissionen sind nicht möglich.

Für die in Kenntnis dieses Sachverhalts errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Die Bauherren errichten bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Sie schützen sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, soweit technisch möglich, gegen die Immissionen."

7.2. Verkehrslärm

7.2.1 Landesstraße - L 62 -

Die Landesstraße -L 62- befindet sich ca. 420 m südlich des Plangebietes. Auf Grund des Abstandes sind Lärmimmissionen aufgrund der Landesstraße -L 62- innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

7.2.2. Kreisstraße K 124 und K 139

Die Kreisstraßen K 124 und K 139 befinden sich unmittelbar westlich bzw. östlich des Plangebietes. Auf Grund der dargestellten Nutzung als Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für ein GE-Gebiet gemäß DIN 18005 nicht zu erwarten.

7.3. Landwirtschaft

7.3.1. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Es ist davon auszugehen, daß im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen durch eine ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten können.

7.3.2. Landwirtschaftliche Betriebe

Im Ortsteil Harrenstätte sind im nördlichen sowie östlichen Bereich zur Zeit noch landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Nordwestlich der gewerblichen Bauflächen des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 140 m die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Im Beteiligungsverfahren zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Landwirtschaftsamt Aschendorf-Hümmling, als zuständige Fachbehörde beteiligt. Hierbei wurde festgestellt, daß gemäß Ziffer 3.2.3.1 der VDI-Richtlinie ein Immissionsradius von 278 m.

Diese Abstandsregelung wäre bei der Festsetzung eines WA/WR Gebietes zu berücksichtigen. Im vorliegenden Nutzungskonflikt handelt es sich jedoch um die Ausweisung eines Gewerbegebietes, von dem nutzungsbedingt selbst Emissionen ausgehen. Unter Anbetracht dieser Tatsache ist eine Reduzierung des Abstandes um bis zu 50 % analog dem eines dargestellten MD/MI Gebietes eher beizutreten.

Der Abstand des Gewerbegebietes zum vorgenannten landwirtschaftlichen Betrieb liegt mit 140 m über dem zur Hälfte reduzierten Richtlinienabstand. Gleichfalls wird ersichtlich, daß auch eine Nutzungseinschränkung des Gewerbegebietes für bestimmte geruchsempfindliche Betriebe, wie z.B. Lebensmittelverarbeitung, Textilbranche usw., nicht erforderlich ist.

Auf Grund der vorgenannten Situation ist sichergestellt, daß ein unzumutbarer Nutzungskonflikt zwischen Gewerbe und Landwirtschaft mit der Festsetzung des Gewerbegebietes nicht verursacht wird.

7.4. Altlasten

Zur Beurteilung des Gesamtkomplex "Altlasten" wurde das Plangebiet selbst wie auch das benachbarte Gebiet bis zu einem Abstand von 500 m untersucht. Es wird darauf hingewiesen, daß sich ca. 300 m östlich des dargestellten Gewerbegebietes die im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen erfaßte Altablagerung mit der Anlagen Nr. 454 407 404 befindet.

Neben der Altablagerung (Anlagen Nr. 454 407 404) sind gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 1 des Nds. Abfallgesetzes (NAbfG) des weiteren Flächen stillgelegter Anlagen im Bereich der gewerblichen Wirtschaft, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, als Altstandorte einzustufen bzw. als altlastenverdächtig anzusehen. Auf Grund der historischen Dokumentation und Nachforschung ist davon auszugehen, daß sich innerhalb des genannten Untersuchungsgebietes jedoch keine weiteren Altablagerungen und Altstandorte bzw. deren Verdachtsflächen befinden.

Bei der Gefährdungsabschätzung durch die Gemeinde Spahnharrenstätte wird daher als Schwerpunkt dieses Komplexes nur die v. g. Altablagerung (Anl.Nr. 454 407 404) gewertet. Die Altablagerung (Anlagen Nr. 454 407 404) befindet sich östlich des Plangebietes in einem Abstand von mehr als 300 m von dem dargestellten Gewerbegebiet. Es handelt sich hierbei um den ehemaligen Müllplatz der Gemeinde Spahnharrenstätte im "Nordholz". Im Rahmen des niedersächsischen Altlastenprogrammes wird zur Zeit eine gezielte Nachermittlung durchgeführt.

Abschließend wird daher bei der gebotenen Abwägung im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Altablagerungen, Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen festgestellt, daß nach derzeitigem Kenntnisstand und den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten (Abstand von mehr als 300 m) eine Beeinträchtigung des Plangebietes nicht vorliegt.

7.5. Zuerwartende Lärmimmissionen aufgrund des dargestellten Gewerbegebietes

7.5.1. Allgemeines und Einführung

Mit der Festsetzung des Gewerbegebietes im Bebauungsplan Nr. 10 soll der vorhandene gewerblich genutzte Ansatz im Nordosten des Ortsteiles Harrenstätte in der Gemeinde Spahnharrenstätte erweitert werden. Westlich des Plangebietes entlang der K 124 "Loruper Straße" sowie östlich entlang der K 139 "Rastdorfer Straße" befindet sich eine Bebauung (P1 - P2). Diesem vorhandenen Baubestand ist der Schutzanspruch eines "Allgemeinen Wohngebietes (55 dB (A) -tags- und 40 dB (A) -nachts-) zuzubilligen.

Der vorhandene gewerblich genutzte Ansatz östlich der Kreisstraße K 124 in der Gemeinde Spahnharrenstätte wird planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 6 abgedeckt. Die bauliche Nutzung innerhalb des v. g. Bebauungsplanes ist hierbei als "Dorfgebiet" festgesetzt.

7.5.2. Schallschutzberechnung gemäß DIN 18005

7.5.2.1. Berechnung der Schallemissionen

Für die Berechnung von Mindestabständen oder zur Feststellung der Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen wird gemäß DIN 18005, Teil 1, Abschnitt 4.5.2. bei einem Gewerbegebiet von einem flächenbezogenen A-Schalleistungspegel -tags/nachts- von $L_w = 60$ dB ausgegangen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß es sich um einen Mittelwert handelt. Bei der weiteren Ermittlung wird daher von einem A-Schalleistungspegel von $L_w = 65/50$ dB -tags/nachts- ausgegangen. Das festgesetzte „Dorfgebiet“ mit seiner überwiegenden gewerblichen Nutzung wird bei der Beurteilung nicht berücksichtigt, da es dem Schutzanspruch bereits genügen.

7.5.2.2. Berechnung des Beurteilungspegels

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

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

P 1 von 54,8/39,8 dB

P 2 von 53,7/38,7 dB

Nr. der Teilfläche	S in qm	Lw" in dB tags/nachts	s in mtr.	Ls in dB	Lm in dB tags/nachts	LR in dB tags/nachts
P 1						
1.1	3900	100,9/85,9	100	- 50	50,9/35,9	50,9/35,9
1.2	4870	101,9/86,9	160	- 54	47,9/32,9	52,9/37,9
1.3	13500	106,3/91,3	200	- 57	49,3/34,3	54,5/39,5
1.4	5250	102,2/87,2	250	- 60	42,2/27,2	54,8/39,8
P 2						
2.1	6750	103,3/88,3	130	- 52	51,3/36,3	51,3/36,3
2.2	6750	103,3/88,3	190	- 57	46,3/31,3	52,4/37,4
2.3	5200	102,2/87,2	180	- 56	46,2/31,2	53,3/38,3
2.4	8770	104,4/89,4	280	- 61	43,4/28,4	53,7/38,7

7.5.3. Beurteilung und Zusammenfassung der Schallimmissionen

Die unter Abschnitt 7.5.2.2. errechneten Beurteilungspegel entsprechen dem Schutzanspruch der Wohnbebauung im Bereich der „Rastdorfer Straße“ und „Loruper Straße“ (55/40 dB(A) -tags/nachts)-. Eine Nutzungsbeschränkung auf Teilflächen innerhalb des Plangebietes ist aus schallimmissionsrechtlichen Gründen daher nicht erforderlich.

8. Brandschutz

Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden in Absprache mit den zuständigen Stellen und dem Brandmeister erstellt. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, daß Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

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

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

9.1. Planerische und sonstige Vorgaben

9.1.1. Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland vom Juni 1990 weist das Plangebiet größtenteils als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft aus. Eine kleine Teilfläche im Westen wird als Siedlungsfläche dargestellt.

Überlagernd wird das Plangebiet als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung sowie als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung dargestellt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird.

9.1.2 Aussagen der Waldfunktionenkarte

In der Waldfunktionenkarte Niedersachsen wird das Plangebiet als Wald mit Klimaschutzfunktion dargestellt. Es wird zwischen den Wald- und Ackerflächen nicht differenziert. Etwa 400 m westlich des Plangebietes ist eine Emissionsquelle in der Waldfunktionenkarte dargestellt.

9.1.3. Wertvolle Bereiche für den Naturschutz

Die Karte der für den Naturschutz wertvollen Bereiche macht keine Aussagen zum Plangebiet und seiner näheren Umgebung.

9.1.4. Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche

Laut Darstellung der 'Karte über die naturschutzrechtlich geschützten Bereiche Niedersachsens' besteht für das Plangebiet und seinen angrenzenden Flächen kein Schutz nach dem Naturschutzgesetz.

9.1.5. Naturraum

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Sögel-Linderner Geest (592.20) zum Loruper Geestrücken (592.12). Großräumig gehören beide Naturräume der Sögeler Geest an (Hümmling / 592).

Flach gewölbte, sich in nordöstlicher Richtung erstreckende, durch Niederungen gegliederte Geestrücken bestimmen die Sögel-Linderner Geest. Parallel zu ihnen verlaufen die weiten, meist stark versumpften Niederungen (Nord-, Mittel- und Südradde). Die hügeligen Grundmoränenrücken sind vorherrschende Ackerbaugebiete (Eschböden), auf der 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.

Der Loruper Geestrücken ist ein vorwiegend sandiges Grundmoränengebiet, das stellenweise von ausgedehnten Dünenfeldern überlagert ist. Mehrere versumpfte, zum nördlich anschließenden Talsand- und Mooregebiet entwässernde Niederungen gliedern das Grundmoränengebiet in einzelne mehr oder weniger breite Rücken. Die alten Stieleichen-Birkenwald-Standorte, die zu einem großen Teil lange Zeit verheidet waren, tragen heute vorwiegend Ackerflächen und Kunstforste. Die flachmoorerfüllten Niederungen werden vorwiegend als Grünland genutzt.

9.1.6. Boden

Trockene bis sehr trockene, nährstoffarme Sandböden liegen im östlichen Teil des Plangebietes vor.

Diese lockeren Böden sind leicht verwehbar. Mäßig trockene bis frische, lehmige Sandböden sind im Westen des Plangebietes vorhanden. Hier liegt Lehm im Untergrund bzw. örtlich im Unterboden vor. Podsol-Braunerde bzw. Podsol sind die vorherrschenden Bodentypen. Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Geschiebedecksand über Geschiebelehm. Im Osten bilden Dünensande das Ausgangsmaterial der Bodenbildung. Innerhalb des Plangebietes wurden zwei Bohrungen mit einem Pürckhauer-Erdbohrstock durchgeführt (s. Anlage 1). Dabei wurde die Bodenart durch eine Fingerprobe ermittelt. Bis zur Tiefe von 1 m liegt Sand vor. Anhand des Schichtaufbaus eines Bodens wird der Bodentyp ermittelt, so daß eine Aussage über die kulturhistorische Bedeutung des Bodens gemacht werden kann. Bei beiden Bohrungen liegt ein anthropogen veränderter Boden vor, bei denen keine genaue Einordnung des Bodentyps möglich ist. Es liegt aber kein kulturhistorisch wertvoller Bodentyp vor.

9.1.7. Potentiell natürliche Vegetation (PNV)

Das Planungsgebiet ist dem Stieleichen-Birkenwald der geringen Quarzsandböden zuzuordnen. Diese sind seit Mitte des vorigen Jahrhunderts durch Weidewirtschaft großflächig zu Zwergstrauchheiden herabgewirtschaftet und seit Beginn des 20. Jahrhunderts immer mehr in Kiefern, Äcker oder Grünland umgewandelt worden. Der Stieleichen-Birkenwald setzt sich aus folgenden Gehölzen zusammen:

Baumschicht:

Stieleiche	-	Quercus robur
Sandbirke	-	Betula pendula
Zitterpappel	-	Populus tremula
Buche	-	Fagus sylvatica

Strauchschicht:

Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Faulbaum	-	Frangula alnus
Waldgeißblatt	-	Lonicera periclymenum
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Gewöhnlicher Wacholder	-	Juniperus communis
Stechpalme	-	Ilex aquifolium

9.1.8. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird geprägt von der bebauten Ortslage des Ortsteiles Harrenstätte und den Herrentannen nördlich davon. In dem vorwiegend aus Nadelhölzern bestehenden Waldgebiet sind vereinzelt Ackerflächen vorhanden. Bewaldete Wanderdünen sind stellenweise im Waldgebiet vorhanden. Die bebauten Ortslage wird von locker gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben und vermehrt errichteten Einfamilienhäusern geprägt. Kleinere Eichenbrincke und Weiden sind zwischen den Gebäuden innerhalb der Ortslage gelegen.

9.2. Bestandsaufnahme

9.2.1. Beschreibung des Plangebietes (s. Anlage 2)

Das Plangebiet liegt im nördlichen Anschlußbereich der bebauten Ortslage von Spahnharrenstätte. Es ist 3,60 ha groß und wird größtenteils ackerbaulich und forstwirtschaftlich genutzt.

Die südöstliche Teilfläche des Plangebietes wird von einem ca. 15jährigen Nadelholzbestand eingenommen. Die Bestandsaufnahme ergab hier folgende Pflanzenarten:

Gehölze:

Europäische Lärche	-	<i>Larix decidua</i>
Kiefer	-	<i>Pinus sylvestris</i>
Sandbirke	-	<i>Betula pendula</i>
Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
Salweide	-	<i>Salix caprea</i>
Vogelbeere	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwarzer Holunder	-	<i>Sambucus nigra</i>
Faulbaum	-	<i>Frangula alnus</i>
Besenginster	-	<i>Sarothamnus scoparius</i>
Brombeere	-	<i>Rubus fruticosus</i> agg.
Gemeine Zwergmispel	-	<i>Cotoneaster intergerimus</i>

Gräser:

Drahtschmiele	-	<i>Deschampsia flexuosa</i>
Quecke	-	<i>Elymus repens</i>
Rotes Straußgras	-	<i>Agrostis capillaris</i>

Kräuter:

Schafgarbe	-	<i>Achillea millefolium</i>
Brennessel	-	<i>Urtica dioica</i>
Sauerampfer	-	<i>Rumex acetosa</i>
Kleiner Sauerampfer	-	<i>Rumex acetosella</i>
Vogelmiere	-	<i>Stellaria media</i>
Gemeiner Holzzahn	-	<i>Galeopsis tetrahit</i>
Labkraut	-	<i>Galium spec.</i>

Entlang der Waldfläche verläuft ein Waldweg, der nur selten genutzt wird und somit eher einen Waldsaum darstellt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind zwei Ackerflächen vorhanden. Diese werden intensiv genutzt. Die westliche Ackerfläche schließt an das bestehende Gewerbegebiet und der Loruper Straße an. Die östliche Ackerfläche verläuft von der Rastdorfer Straße bis zur Mitte des Plangebietes.

Ein Teilstück der Loruper Straße liegt innerhalb des Plangebietes. Dieser Straßenabschnitt mit dem Wendehammer ist versiegelt. Kleinere Teilflächen der bebauten Grundstücke liegen im südwestlichen Teil des Plangebietes.

9.2.2. Angrenzende Flächen

Nördlich schließt an der westlichen Ackerfläche ein etwa 40jähriger Fichtenbestand an. Mischwald grenzt an die östliche Ackerfläche nördlich an. Hier kommt neben der Kiefer (*Pinus sylvestris*) und der Lärche (*Larix decidua*) auch die Roteiche (*Quercus rubra*) vor. Die Rastdorfer Straße verläuft entlang der östlichen Grenze. Weiter östlich sind Kiefernwälder vorhanden. Südöstlich ist das Wohngebiet an der Waldstraße vorhanden. Der Kiefernwald des Plangebietes setzt sich in südlicher sowie südöstlicher Richtung fort. Ein Tennisplatz wurde in den letzten Jahren südlich des Plangebietes hergestellt. Das bestehende Gewerbegebiet grenzt im Südwesten an das Plangebiet an. Zwischen Gewerbegebiet und der Loruper Straße (K 124) ist ein älterer Gehölzstreifen vorhanden, in dem vornehmlich die Stieleiche (*Quercus robur*) vorkommt. Entlang der westlichen Grenze verläuft die Loruper Straße. Weiter westlich liegen bebaute Grundstücke und Ackerflächen, gefolgt von einem größeren Waldgebiet. Großräumig schließt sich nördlich des Plangebietes ein zusammenhängendes Nadelwaldgebiet an. Südlich der Fläche liegt die bebaute Ortslage.

9.3. Bestandsbewertung

9.3.1. Bewertung des gegenwärtigen Zustandes

Das Plangebiet kann in fünf Biotoptypen / Nutzungsarten differenziert betrachtet werden. Die Ackerflächen, der unbefestigte Feldweg, die Waldfläche, die bestehende Verkehrsfläche und die bebauten Grundstücke werden unterschiedlich beurteilt. Neben einer textlichen Beurteilung wird den Biotoptypen ein Bewertungsfaktor in Anlehnung an das Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages zugeordnet.

Ackerfläche (AS):

Die Ackerfläche wird in zwei Teilflächen bearbeitet. Beide Teilflächen werden intensiv genutzt. Vornehmlich Waldflächen verlaufen entlang der Ackergrenze, so daß vielfältige Wechselwirkungen zwischen Wald und Acker vorhanden sind. Abschnittsweise grenzen Straßenverkehrsflächen und Gewerbefläche an die Ackerflächen an. Von diesen Seiten erfährt die Ackerfläche Beeinträchtigungen in Form von Immissionen. Hinsichtlich der Bearbeitung, Düngung und Pestizidanwendungen unterliegen die Ackerflächen anthropogenen Einflüssen. Da die Ackerfläche in direktem Kontakt zur un bebauten Landschaft und hier Waldflächen steht, wird sie von vielen Tierarten als Teillebensraum in Anspruch genommen. Die Ackerflächen werden mit dem Wertfaktor 1,0 angesetzt.

Unbefestigter Sandweg (DWS):

Der unbefestigte Sandweg am Rande des Waldes nimmt eine Saumfunktion für den Wald ein. Er wird kaum frequentiert. Die Vegetation kann sich relativ unbeeinträchtigt entwickeln. Im Zusammenhang mit dem Wald muß dieser Biotoptyp als wertvoll angesehen werden. Der unbefestigte Weg wird mit dem Wertfaktor 2,0 beurteilt.

Kiefernforst (WZK):

Der vor ca. 15 Jahren angepflanzte Wald wird teilweise am Rande von heimischen Laubgehölzen gesäumt.

Bei der Waldfläche wurde vor der Pflanzung eine Bodenbearbeitung vorgenommen. Dabei sind keine Wälle angelegt worden. Der junge Waldbestand wird durch die Ackerflächen des Plangebietes vom großen Waldgebiet abgeschnitten.

Die im Wald vorherrschenden Nadelgehölze gehören nicht der potentiell natürlichen Vegetation an. Wälder haben vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild, der Erholung und das Klima. Bei einer Überplanung gehen diese Funktionen weitestgehend verloren. Beeinträchtigungen erfährt die Waldfläche durch das angrenzende Gewerbegebiet und dem südlich neu angelegten Tennisplatz. Eine Bewertung wird in der Größenordnung von 2,0 WF vorgenommen.

Versiegelte Verkehrsflächen (X):

Die Straßenverkehrsfläche ist versiegelt. Für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat die versiegelte Fläche kleine Bedeutung. Ebenfalls liegt hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft keine Bedeutung vor, so daß diese Fläche mit dem Wertfaktor 0 angesetzt wird.

Bebaute Grundstücke:

Teilflächen der Flurstücke 42/3 und 42/4 liegen innerhalb des Plangebietes. Beide Flurstücke sind bereits bebaut und werden daher im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt.

9.3.2. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Für die zahlenmäßige Bewertung des Bestandes wird das Modell des Nds. Städtetages (Zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) angewendet, das in Abstimmung mit dem Nds. Umwelt- und Sozialministerium erstellt wurde. Entsprechend dem Modell wird der Flächenwert der Biotoptypen (Eingriffsflächenwert) ermittelt. Gleichzeitig wird besonders auf die Schutzgüter der Biotoptypen im Bereich des Plangebietes eingegangen. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gilt folgende Formel:

$$\text{Flächengröße in ha} \times \text{Wertfaktor (WF)} = \text{Flächenwert in Werteinheit (WE)}$$

Die in der Bewertung des Plangebietes aufgeführten Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren nachfolgend tabellarisch aufgeführt. Die Biotopflächen der aufgeführten Biotope werden mit dem Wertfaktor multipliziert und ergeben dann addiert den Eingriffsflächenwert in Größe von 5,48 WE.

Biotoptypen	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Acker (AS)	1,52 ha	1	1,52 WE
unbefestigter Feldweg (DWS)	0,10 ha	2	0,20 WE
Kiefernforst (WZK)	1,88 ha	2	3,76 WE
versiegelte Verkehrsfläche (X)	0,05 ha	0	0,00 WE
bebaute Grundstücke	0,05 ha	—	—
Plangebiet	3,60 ha	Eingriffsflächenwert	5,48 WE

9.4. Beeinträchtigungen durch die Planung

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild ermöglicht.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper verursacht. Durch das Entfernen des Waldes wird das Plangebiet von Erholungssuchenden kaum mehr aufgesucht. Das Planungsgebiet wird in seinem Zustand als Wald- und Ackerflächen verändert.

Der Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung. Hierdurch geht offene Vegetationsfläche verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird verringert. Die Beeinträchtigung erfolgt, wenn die den örtlichen Naturhaushalt ausmachenden Ökosysteme im Hinblick auf die in ihnen ablaufenden physikalischen, chemischen und biologischen Prozesse durch menschliche Einwirkungen nachteilig beeinflusst werden. Dazu gehört jede Veränderung der Vegetation oder Tierwelt wegen der damit verbundenen Änderung der funktionalen Beziehungen der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten zueinander. Somit schädigt die Beeinträchtigung jeder wildlebenden Tier- und Pflanzenart - das schließt das Bodenleben mit ein - den Naturhaushalt.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen weisen hinsichtlich der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild eine sehr geringe Bedeutung auf. Dem entsprechend besteht hinsichtlich der Schutzgüter kein besonderer Schutzbedarf einzelner Biotoptypen bzw. von Teilflächen.

Entscheidend für die Erheblichkeit sind u.a. die Dauer der Wirkung des Vorhabens, die Größe der beeinträchtigten Fläche und das vorhandene ökologische Potential des Plangebietes. Zusammenfassend sind die sich ergebenden Beeinträchtigungen als erheblich für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild einzustufen.

9.5. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

9.5.1. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden, setzt die Gemeinde folgende Maßnahmen im Bebauungsplan fest. Für die nachfolgende rechnerische Bilanzierung werden den künftigen Nutzungen / Biotoptypen entsprechend ihrer späteren Wertigkeit Wertfaktoren zugeordnet:

Nicht überbaubarer Bereich:

Entlang der nördlich gelegenen Waldfläche soll ein Streifen von 10 m nicht bebaut werden. Dieser Streifen wird als nicht überbaubarer Bereich festgesetzt. Somit verbleibt ein Freibereich bzw. eine Pufferzone zwischen Wald und künftigen Baukörpern. Die Waldränder werden dadurch nicht so stark beeinträchtigt.

Versickerung des Oberflächenwassers:

Das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Außenflächen und der Straßenverkehrsflächen soll in naturnah gestalteten und bepflanzten Sickerteichen auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Die Grundstücksgröße ist so zu wählen, daß ausreichende Flächen für die Versickerung zur Verfügung stehen.

Das als unbelastet geltende Dachflächenwasser soll nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Das so aufgefangene Niederschlagswasser verbleibt im Gebiet, wird nicht abgeführt und trägt somit zur Erhaltung des Grundwasserstandes bei. Ausgenommen hiervon sind private Initiativen zur Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser. Die Grundwasserneubildungsrate wird weniger beeinträchtigt und der Bau einer Regenwasserkanalisation entfällt.

Unversiegelte Flächen (X):

Die Grundflächenzahl von 0,7 darf im geplanten Gewerbegebiet und die von 0,4 im geplanten Dorfgebiet gemäß § 19 BauNVO nicht überschritten werden. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nach § 19 BauNVO mitzurechnen. Dies heißt, die verbleibenden 30 % der Grundstücksfläche werden weder überbaut noch versiegelt. Sie werden somit begrünt. Auf den einzelnen Baugrundstücken sind jeweils pro 100 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum der potentiell natürlichen Vegetation zu pflanzen. Die verbleibenden Freiräume stellen ein Potential für Flora innerhalb des Gewerbegebietes dar und tragen zum Ausgleich des Kleinklimas bei. Zur Kompensation werden die Freiflächen mit dem Wertfaktor 1 angesetzt.

Verbleibende Waldfläche (WXH):

Innerhalb des Plangebietes bleibt eine Teilfläche von 0,28 ha als Waldfläche bestehen. Derzeit stockt ein 15-jähriger Nadelholzbestand auf der Fläche. Der Nadelwald soll in einen Laubwald umgewandelt werden. Der Baumbestand soll aufgelichtet werden und mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation unterpflanzt werden. Nach entsprechendem Alter der Laubgehölze sollen die Nadelgehölze insgesamt entfernt werden, so daß als Endzustand ein Laubwald verbleibt. Der künftige Laubwald geht mit dem Wertfaktor 3 in die Bilanzierung ein.

9.5. 2. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes setzt die Gemeinde im Bebauungsplan folgende Maßnahmen fest.. Für die nachfolgende rechnerische Bilanzierung werden den Flächen der Maßnahmen entsprechend ihrer Wertigkeit Wertfaktoren zugeordnet:

Gehölzstreifen (HFN):

Entlang der Loruper Straße soll auf dem Plangebiet ein 10 m breiter Gehölzstreifen mit Gehölzen der PNV neu angelegt werden. Dieser Gehölzstreifen wird das Plangebiet in die Landschaft einbinden. Zudem entsteht ein Verbindungsbiotop zwischen den Waldflächen und dem Gehölzstreifen südlich des Plangebietes. Der Gehölzstreifen wird für eine Grundstückszufahrt in einer Breite von 10 m unterbrochen. Der Gehölzstreifen soll sich in Saum-, Strauch- und Baumschichten unterteilen. Da der Gehölzstreifen als Verbindungselement wichtige Funktionen für den Naturhaushalt übernimmt, wird er als Ausgleichsmaßnahme mit dem Wertfaktor 2 beurteilt.

Laubwald aus einheimischen Arten (WXH):

Eine 0,19 ha große Teilfläche im Osten des Plangebietes soll als Ausgleich für die Waldumwandlung mit potentiell natürlichen Laubgehölzen bepflanzt werden. Somit entsteht ein Verbindungswald für die bestehenden Waldflächen nördlich und südlich des Plangebietes. Der Wald soll neben baum- auch strauchartige Gehölze enthalten. Als Verbindungsbiotop und Laubwaldinsel wird diese Fläche im künftigen Zustand mit dem Wertfaktor 3 beurteilt.

Straßenbegleitgrün (HE):

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 100 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum der potentiell natürlichen Vegetation zu pflanzen. Je Laubbaum ist mindestens ein Pflanzbeet in der Größenordnung von 10 qm zu belassen. Die Straßenbäume werden das Plangebiet auflockern und tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Die Fläche wird im künftigen Zustand mit dem Wertfaktor 2 beurteilt.

9.5.3. Bewertung der Maßnahmen und Ermittlung des Kompensationswertes

Unter den Ziffern 9.5.1. und 9.5.2. wurden Kompensationsmaßnahmen aufgeführt und entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit mit Wertfaktoren belegt. Diese sind in der unten stehenden Tabelle aufgelistet und werden mit ihren Wertfaktoren multipliziert. Sie ergeben addiert den Kompensationswert.

Nutzungsart	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Laubwald aus einheimischen Arten (WXH)	0,47 ha	3	1,41 WE
Gehölzstreifen (HFN)	0,05 ha	2	0,10 WE
versiegelte Verkehrsfläche (X)	0,32 ha	0	0,00 WE
Straßenbegleitgrün (HE)	0,04 ha	2	0,08 WE
unversiegelte Fläche des Gewerbegebietes (Y)	0,79 ha	1	0,79 WE
versiegelte Fläche des Gewerbegebietes (X)	1,84 ha	0	0,00 WE
Bestehendes Dorfgebiet	0,05 ha	---	---
unversiegelte Fläche des geplanten Dorfgebietes (Y)	0,02 ha	1	0,02 WE
versiegelte Fläche des geplanten Dorfgebietes (X)	0,02 ha	0	0,00 WE
Eingriffsfläche	3,60 ha	Kompensationswert	2,40 WE

Auf der Eingriffsfläche liegt ein Kompensationswert in der rechnerischen Größenordnung von 2,4 WE vor.

9.5.4. Darstellung der Kompensierbarkeit der Eingriffe und Maßnahmen

Nach Abzug des Kompensationswertes (2,4 WE) vom Eingriffsflächenwert (5,48 WE) erhält man ein Kompensationsrestwert von 3,08 WE. Durch die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden, soweit möglich, Eingriffe in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt vermieden.

Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit. Es ist daher eine Ersatzmaßnahme notwendig. Diese Ersatzmaßnahme soll die gestörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wieder herstellen.

Ebenfalls geht bei der Umsetzung der Planung eine 1,6 ha große Waldfläche verloren. Hierfür ist gemäß dem Landeswaldgesetz ein Ersatz zu schaffen. Auf dem Plangebiet werden lediglich 0,19 ha neue Waldfläche geschaffen. Somit liegt noch ein Defizit von 1,41 ha vor, das andernorts ersetzt werden muß.

9.6. Ersatzmaßnahmen

9.6.1. Ersatzfläche A (siehe Anlage 3)

9.6.1.1. Lage und Abgrenzung der Ersatzfläche A

Die Ersatzfläche A liegt etwa 4 km nordwestlich der Eingriffsfläche innerhalb des Naturschutzgebietes 'Oberlauf der Ohe'. Sie setzt sich aus den Flurstücken 34 und 35 der Flur 2 der Gemarkung Spahn zusammen und hat eine Gesamtgröße von 1,81 ha.

9.6.1.2. Vorhandene Nutzung der Ersatzfläche A

Die Ersatzfläche wurde 1994 von der Gemeinde Spahnharrenstätte käuflich erworben. Bis vor dem Kauf wurde diese Fläche als Grünland genutzt (Wiese); danach wurde sie nicht mehr genutzt. Eine im Sommer 1994 durchgeführte Bestandsaufnahme ergab folgende Pflanzenarten:

Gräser:

Rotes Straußgras	-	Agrostis capillaris
Wolliges Honiggras	-	Holcus lanatus
Deutsches Weidelgras	-	Lolium perenne
Flatterbinse	-	Juncus effusus

Kräuter:

Brennessel	-	Urtica dioica
Spitzblättriger Wegerich	-	Plantago lanceolata
Scharfer Hahnenfuß	-	Ranunculus acris
Sumpfkatzdistel	-	Cirsium palustre
Sumpfhornklee	-	Lotus uliginosus
Grasstermiere	-	Stellaria graminea
Sumpfhelmkraut	-	Scutellaria galericulata
Große Bibernelle	-	Pimpinella major
Nickendes Weidenröschen	-	Epilobium nutans
Kratzdistel	-	Cirsium spec.

Entlang der nordöstlichen Grenze verläuft die Ohe. Die Ohe weist an dieser Stelle geringe Ausmaße auf. Sie ist sowohl 1 m tief als auch breit. Eine Pflanzenbestandsaufnahme ergab folgende Arten:

Gehölze:

Rohrweide	-	Salix aurita
Grauweide	-	Salix cinerea
Brombeere	-	Rubus fruticosus agg.

Gräser:

Rasenschmiele	-	Deschampsia cespitosa
Wolliges Honiggras	-	Holcus lanatus
Breitblättriger Rohrkolben	-	Typha latifolia
Flatterbinse	-	Juncus effusus

Kräuter:

Brennessel	-	Urtica dioica
Sumpfhornklee	-	Lotus uliginosus
Kleine Wasserlinse	-	Lemna minor
Sumpfschafgarbe	-	Achillea ptarmica
Gilbweiderich	-	Lysimachia vulgaris
Wiesenbärenklau	-	Heracleum sphondylium

Zwischen den beiden Grundstücken sind einige ältere Erlen (*Alnus glutinosa*) vorhanden. Die Ersatzfläche wird von kleinen Abzugsrinnen in Längsrichtung durchzogen. Entlang der südwestlichen und einem Teilstück der nordöstlichen Grenze sind unbefestigte Feldwege vorhanden. Im Umfeld der Ersatzfläche werden die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke vornehmlich als Wiesen genutzt.

9.6.1.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Ersatzfläche A ist in der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme wird auf die Kennzeichnung des Gebietes zur Sicherung großräumiger Wasservorkommen sowie des Salzstocks „Börger“ hingewiesen.

9.6.1.4. Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogramms

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 1990 weist die Fläche als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft aus und befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung und für Erholung. Darüber hinaus ist der Oberlauf der Ohe als Vorranggebiet für Natur und Landschaft gekennzeichnet.

9.6.1.5. Bewertung der Ersatzfläche A

Die Ersatzfläche hat ein hohes Potential für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insbesondere als Lebensraum für die vom Aussterben bedrohten Limnikolen (Wiesenvögel) ist dieser Bereich als sehr wertvoll anzusehen. Die Ersatzfläche ist im Zusammenhang mit den umliegenden Niedermoorwiesen zu sehen und ist Bestandteil

einer offenen Wiesenlandschaft. Diese gilt es zu erhalten und zu entwickeln. Für die Entwicklung der Ersatzfläche ist eine extensive Nutzung notwendig, um ein Verbuschen der Fläche zu verhindern. Im derzeitigen Zustand wird die Ersatzfläche als halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standort (UHF) beurteilt und mit dem Wertfaktor 3 belegt.

9.6.1.6. Beschreibung und Bewertung der Ersatzmaßnahmen

Die künftige Nutzung der Ersatzfläche A soll eine extensive Grünlandnutzung sein. Zu den in der Naturschutzgebietsverordnung aufgeführten Nutzungsrestriktionen soll zusätzlich die Düngung der Fläche eingestellt werden. Die Flächen sollen mindestens einmal bis höchstens zweimal im Jahr gemäht werden. Die erste Mahd soll nach dem 1. Juli erfolgen. Nach der ersten Mahd besteht die Möglichkeit der Nachweide in der Besatzstärke, wie in der Naturschutzgebietsverordnung angegeben, d.h. vier Milchkühe oder zwei Rinder pro Hektar. Die Entwässerung auf der Fläche kann bestehen bleiben. Die kleinen Abzugsrinnen können aufgefräst, aber nicht vertieft werden und sollen keinen Anschluß an den seitlichen Entwässerungsgräben haben. Die Mahd soll auf jeden Fall abgefahren werden, damit eine Ausmagerung des Nährstoffhaushaltes erfolgt. Jeweils 1 m von der Abzugsrinne und von den Randgräben soll der Aufwuchs nicht gemäht werden. Die Ersatzfläche soll möglichst mit leichten Geräten und Maschinen befahren werden, um die Bildung von Fahrspuren zu vermeiden. Die Ersatzfläche wird sich künftig zu einem artenreichen Feucht- oder Naßgrünland (GM) entwickeln und danach mit dem Wertfaktor 4 beurteilt.

Nach Durchführung der Maßnahmen wird sich der Wert der Ersatzfläche für den Naturhaushalt erhöhen. Es bestehen dann verbesserte Lebensbedingungen für bedrohte Tier- und Pflanzenarten, die sich künftig vermehrt ansiedeln werden.

9.6.2. Ersatzfläche B (s. Anlage 4)

9.6.2.1. Lage und Abgrenzung der Ersatzfläche B

Die Ersatzfläche B liegt ca. 2 km nordöstlich der Ortslage von Harrenstätte und grenzt an die Loruper Beeke an. Sie besteht aus Teilflächen der Flurstücke 40/1 und 40/2 der Flur 5 der Gemarkung Harrenstätte. Insgesamt ist die Fläche 5,17 ha groß.

9.6.2.2. Vorhandene Nutzung der Ersatzfläche B

Die Ersatzfläche B wurde ehemals ackerbaulich genutzt. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sollte die Ersatzfläche als Maßnahmenpool entwickelt werden und ist nach einer Ortsbesichtigung der Unteren Naturschutzbehörde nicht weiter genutzt worden. Auf der Fläche konnte folgende Vegetation festgestellt werden:

Gräser:

Rotes Straußgras	-	<i>Agrostis capillaris</i>
Weiches Honiggras	-	<i>Holcus mollis</i>
Flatterbinse	-	<i>Juncus effusus</i>
Quecke	-	<i>Elymus repens</i>
Glatthafer	-	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Lieschgras	-	<i>Phleum pratense</i>
Knickfuchsschwanz	-	<i>Alopecurus geniculatus</i>

Kräuter:

Ackerkratzdistel	-	Cirsium arvense
Stumpfbblätteriger Ampfer	-	Rumex obtusifolius
Vogelmiere	-	Stellaria media
Brennessel	-	Urtica dioica
Scharfer Hahnenfuß	-	Ranunculus acris
Weißer Taubnessel	-	Lamium album
Weißer Lichtnelke	-	Silene alba
Beifuß	-	Artemisia vulgaris
Rainfarn	-	Tanacetum vulgare
Löwenzahn	-	Taraxacum officinale
Kanadisches Berufskraut	-	Conyza canadensis
Flohknöterich	-	Polygonum persicaria
Ufer-Wolfstrapp	-	Lycopus europaeus

In drei Senken konnten jeweils hohe Bedeckungsgrade von Ufer-Wolfstrapp und Knickfuchsschwanz festgestellt werden. Die Ersatzfläche wird in Norden, Westen und Süden von Gehölzbeständen begrenzt. Die angrenzenden Hecken weisen folgende Vegetation auf:

Gehölze:

Stieleiche	-	Quercus robur
Sandbirke	-	Betula pendula
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Faulbaum	-	Frangula alnus
Spätblühende Traubenkirsche	-	Prunus serotina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Brombeere	-	Rubus fruticosus agg.

Gräser:

Rotes Straußgras	-	Agrostis capillaris
Weiches Honiggras	-	Holcus mollis
Drahtschmiele	-	Deschampsia flexuosa
Pfeifengras	-	Molinia caerulea

Kräuter:

Ackerkratzdistel	-	Cirsium arvense
Gemeiner Wurmfarne	-	Dryopteris filix-mas

Nadelwald (Lärchen) schließt im Nordosten an die Ersatzfläche an. Ackerflächen sind westlich, südlich und östlich vorhanden. Die südlichen Ackerflächen werden von Wallhecken gegliedert.

9.6.2.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Ersatzfläche B wird noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme wird auf die Kennzeichnung des Gebietes zur Sicherung großräumiger Wasservorkommen sowie des Salzstocks „Börger“ hingewiesen.

9.6.2.4. Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogramms

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 1990 weist die Ersatzfläche B als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft und für Erholung dargestellt. Die Fläche befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung.

9.6.2.5. Bewertung der Ersatzfläche B

Für die Inwertsetzung der Fläche wird im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde von einer Ackernutzung ausgegangen. Intensive Ackernutzung bedeutet heute, daß die Bearbeitung mit schweren Maschinen und Geräten erfolgt. Immer wiederkehrende Bearbeitungsschritte führen zu einer Einschränkung des Bodenlebens. Optimale Erträge werden beim Ackerbau nur durch Einsatz von Dünger und Pestiziden erzielt. Dies führt zur Beeinträchtigung der heimischen Flora und Fauna. Durch den Einsatz von Pestiziden und Dünger wird die Anbaufrucht gefördert und natürliche Elemente verdrängt, wodurch Monokulturen entstehen. Die Ersatzfläche liegt in einem Landschaftsraum, der reich strukturiert ist. Die Strukturvielfalt macht das Aufwertungspotential der Fläche deutlich. Mit dem unebenen Relief sind auf der Ersatzfläche viele unterschiedliche Standortverhältnisse vorhanden, die sich positiv auf die Aufwertung der Fläche auswirken. Die Ersatzfläche wird als Acker (AS) mit dem Wertfaktor 1 eingestuft.

9.6.2.6. Beschreibung und Bewertung der Ersatzmaßnahmen

Die Ersatzfläche B soll als Ersatzflächenpool für die Gemeinde Spahnharrenstätte langfristig entwickelt werden. Es sollen mehrere Aufwertungsmaßnahmen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf der Fläche umgesetzt werden. Im Osten soll die Waldfläche weiterentwickelt werden. Diese Teilfläche soll mit Laubgehölzen der potentiell natürlichen Vegetation bepflanzt werden. Die Größe der Pflanzfläche ist vom Bedarf an Ersatzanpflanzungen abhängig. Die erste Teilfläche soll mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10 angelegt werden. Der westliche Teil der Ersatzfläche wird als extensives Grünland entwickelt. Diese Teilfläche ist mit einer artenreichen Landschaftsrassenmischung einzusäen und künftig nicht mehr zu düngen oder mit Pestiziden zu behandeln. Das Grünland darf maximal zweimal im Jahr gemäht oder alternativ mit 1,5 GV/ha beweidet werden. Mechanische Bearbeitungen oder Umbruch des Grünlandes sind künftig nicht mehr zulässig. Das extensive Grünland und der Laubwald bilden künftig naturnahe Biotope, die die Ersatzfläche in diesem intensiv land- und forstwirtschaftlich genutzten Landschaftsraum aufwerten. Mit den vorhandenen Strukturen (Loruper Beeke im Osten, Waldfläche im Norden, Wallheckengebiet im Süden) wird die Ersatzfläche mit bestehenden Strukturen vernetzt.

Im künftigen Zustand wird der naturnahe Laubwald als Laubforst aus einheimischen Arten (WXH) mit dem Wertfaktor 3 beurteilt. Das extensiv genutzte Grünland wird sich als mesophiles Grünland (GMZ) entwickeln und ebenfalls künftig mit dem Wertfaktor 3 eingestuft.

9.7. Bilanzierung und Schlußbetrachtung

Auf der Eingriffsfläche liegt ein Kompensationsrestwert von 3,08 WE vor. Ebenfalls werden 1,41 ha an Waldfläche entfernt, die auf dem Plangebiet nicht ersetzt werden.

Beim Bebauungsplan Nr. 9 'Am Tickelbusch' ist ein Kompensationsdefizit von 0,44 WE nach dem Osnabrücker Bewertungsmodell verblieben. Dieses Defizit wurde im Rahmen der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes, in dem das Gewerbegebiet der Gemeinde Spahnharrenstätte dargestellt wurde, aufgeführt und kompensiert. Hierfür wurde die Ersatzfläche A angesetzt. Nach dem Osnabrücker Bewertungsmodell und der Berechnung in der Flächennutzungsplanänderung ist eine Fläche von 0,73 ha notwendig, um das Kompensationsdefizit des Bebauungsplanes 'Am Tickelbusch' zu kompensieren. Somit verbleibt bei der Ersatzfläche A eine Fläche von 1,08 ha, die im Rahmen dieses Bebauungsplanes zur Verfügung steht.

Der Eingriff auf dem Plangebiet findet zum Teil auf Freiflächen (Acker) und zum Teil im Wald statt. Auf der Ersatzfläche A sollen die Eingriffe der Freiflächen ausgeglichen und auf der Ersatzfläche B die Beeinträchtigungen des Waldbestandes kompensiert werden.

1,41 ha Waldfläche sollen auf der Ersatzfläche B im östlichen Teil des Ersatzflächenpools neu entstehen. Flächenmäßig findet somit auf der Ersatzfläche B ein Ausgleich statt. Mit der Neuanlage eines Laubwaldes für den zu entfernenden Nadelforst liegt funktional eine Aufwertung der Fläche vor, so daß dem Landeswaldgesetz entsprochen wird.

Die Ersatzfläche B wird im Ist-Zustand mit dem Wertfaktor 1 beurteilt und nach Durchführung der Ersatzmaßnahme mit 3. Dies bedeutet eine Aufwertung von 2. Die Flächengröße (1,41 ha) mit dem Aufwertungsfaktor multipliziert, ergibt einen Kompensationswert in der rechnerischen Größenordnung von 2,82 WE.

Auf der Ersatzfläche A liegt eine Aufwertung von 1 vor (Ist-Zustand: 3 WF; Plan-Zustand: 4 WF). Nach Abzug des Kompensationswertes auf der Ersatzfläche B (2,82 WE) von dem Kompensationsrestwert (3,08 WE), verbleibt ein Defizit von 0,26 WE, das auf der Ersatzfläche A auszugleichen ist. Hierfür ist eine Fläche von 0,26 ha anzusetzen.

Die Ersatzflächen A und B sind als Ersatzflächenpools für die Gemeinde Spahnharrenstätte ausgewiesen. Nach der Umsetzung der für diesen Bebauungsplan notwendigen Aufwertungsmaßnahmen verbleiben bei der Ersatzfläche A eine Fläche von 0,82 ha und bei der Ersatzfläche B 3,76 ha, die als Kompensationsflächen für andere Bauleitpläne angesetzt werden können.

Die Gemeinde Spahnharrenstätte führt bereits seit Sommer 96 die Kompensationsmaßnahmen auf der gemeindeeigenen Ersatzfläche A durch. Die Maßnahmen sind mit der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Anpflanzung auf der Ersatzfläche B wird in der auf die Erschließung folgenden Vegetationsperiode in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

9.8. Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar. Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch die aufgelisteten 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 Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 - 28 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) erfüllt sind.

Die Fläche der vorliegenden Planung erfüllt nicht die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 - 28 b NNatG.

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

Die beschriebenen Eingriffe, die bei der Umsetzung der festgesetzten Planung entstehen, sind aufgrund der Standortvorteile aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort nicht zu vermeiden. Die bereits begonnene Nutzung als Gewerbegebiet und die vorhandene Infrastruktur verdeutlichen die Standortqualitäten des Plangebietes. Unter Berücksichtigung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung stehen der Gemeinde Spahnharrenstätte zur Zeit andere Flächen mit einer geringeren Eingriffsintensität nicht zur Verfügung. Den Belangen der Beschaffung von Arbeitsplätzen und der Wirtschaftlichkeit wurde dabei Vorrang vor den Belangen der Naturschutzes eingeräumt.

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 3,08 WE wird durch geeignete Ersatzmaßnahmen ausgeglichen. Zudem handelt es sich bei der vom Eingriff betroffenen Fläche teilweise um Wald nach § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). Nach dem LWaldG muß vernichteter Wald im Verhältnis 1 : 1 ersetzt werden. Bei der Erläuterung der Ersatzmaßnahmen wird das LWaldG berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht die Gemeinde Spahnharrenstätte davon aus, daß der durch den Bebauungsplan Nr. 10 'Gewerbegebiet' vorbereitete Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt soweit wie möglich ausgeglichen ist. Somit ist den Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 (5) Ziffer 7 BauGB entsprochen.

9.9. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung

Die bislang landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der bebauten Ortslage von Spahnharrenstätte werden als "Gewerbegebiet" festgesetzt. Insofern wird sich eine Belastung der Umwelt, insbesondere der angrenzenden Flächen des Außenbereiches durch Staub- und Lärmimmissionen ergeben. Diese negativen Einflüsse auf die angrenzenden Flächen des Außenbereiches werden als zumutbar eingestuft, da sie nur in einem vertretbaren Rahmen auftreten werden. Dem Wohnbaubestand entlang der „Rastdorfer Straße“ und „Loruper Straße“ wird dem Schutzanspruch eines WA nachweislich entsprochen. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bereits unter Punkt 9.1. - 9.8. dargelegt.

10. Städtebauliche Werte

10.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobaulandfläche	3,60 ha	= 100 %
Verkehrsflächen		
- Straßenverkehrsfläche	0,36 ha	= 10,0 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,05 ha	= 1,4 %
Wald	0,47 ha	= 13,0 %
Nettobauland	2,72 ha	= 75,6 %
- davon MD-Gebiet	0,07 ha	
GE-Gebiet	2,65 ha	

max. Grundrißfläche

GE GRZ (o,7)	x 26.500 qm	= 18.550 qm
MD GRZ (o,4)	x 700 qm	= 280 qm

max. Geschoßfläche

GE GFZ (1,2)	x 26.500 qm	= 31.800 qm
MD GFZ (o,8)	x 700 qm	= 560 qm

10.2. Kosten der Erschließung

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

a) für die Anlage der Straßen einschl.

Straßenbeleuchtung

ca. 2.700 qm x 85,-- DM 229.500,-- DM

- b) Schmutzwasserkanalisation
ca. 250 lfdm x 190,-- DM (47.500,-- DM)
Haushalt der Samtgemeinde Sögel
- c) Oberflächenentwässerung
ca. 250 lfdm x 200,-- DM 50.000,-- DM
- d) Anpflanzungen
ca. 500 qm x 15,-- DM/qm 7.500,-- DM

Der Gemeinde Spahnharrenstätte voraussichtlich entstehende Gesamtkosten in Höhe von ca. 287.000,00 DM.

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

11. Hinweise

11.1. Meldepflicht bei archäologischen Funden

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

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

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

11.2. Dorferneuerung

Für die Gemeinde Spahnharrenstätte ist eine Dorferneuerungsplanung erstellt worden. Nach den z. Zt. gültigen Dorferneuerungsrichtlinien sind die Dorferneuerungsplanung und die Bauleitplanung aufeinander abzustimmen.

11.3. Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, daß entlang der Kreisstraße K 124 und K 139 gemäß § 24 Abs. 1 Nds.Str.G die Bauverbotszone (20 m vom äußeren Fahrbahnrand) sowie gemäß § 24 Abs. 2 Nds.Str.G die Baubeschränkungszone (40 m vom äußeren Fahrbahnrand) zu beachten ist.

12. Bearbeitung

Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet“ der Gemeinde Spahnharrenstätte wurden ausgearbeitet von der

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

13. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

14. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 (1) BauGB hat die Gemeinde Spahnharrenstätte die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Sie hat allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt. Die Gemeinde Spahnharrenstätte legte den Entwurf des Bebauungsplanes mit Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

15. Abwägung

Landkreis Emsland
Verfügung vom 07.01.1997

Die im Bebauungsplan Nr. 10 als nachrichtliche Übernahme eingetragenen Sichtdreiecke werden entsprechend den Aussagen der o.g. Verfügung geändert. Auf die Freihaltung der Sichtdreiecke wird sowohl bei den Anpflanzungen im Bereich der Bauverbotszone sowie des Waldes geachtet. Ein Widerspruch zur Festsetzung der „Fläche für Wald“ ist nicht gegeben, da die Nutzungsbeschränkungen lediglich den Waldrand mit seiner Strauch- und Saumschicht betreffen. Hier ist zur Ausbildung des Waldrandes eine niedrige und abgestufte Anpflanzung vorgesehen, so daß die Sicht oberhalb einer Höhe von 0,80 m nicht eingeschränkt wird. Die Lage des Einmündungsbereiches in die Kreisstraße K 124 soll aus städtebaulichen Gründen zur ortszugewandten Seite beibehalten werden.

Bei der Versickerung des Oberflächenwassers in den Untergrund wird zwischen den Sickerflächen und dem höchsten Grundwasserstand ein Abstand von mehr als 1 m beachtet und eingehalten. Die nach dem Niedersächsischen Wassergesetz für die Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde eingeholt.

Die aus brandschutztechnischer Hinsicht aufgeführten Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung berücksichtigt.

Staatliches Amt für Wasser und Abfall

Stellungnahme vom 18.12.1996

In der Begründung wird unter 6.2.2. dargelegt, daß eine Ableitung des Oberflächenwasser nur teilweise, wo eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse sowie aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist, erfolgt. Die im Schreiben vom 18.12.1996 dargelegten Hinweise zur Versickerung des Oberflächen- und Niederschlagswassers sind zur Kenntnis genommen und werden bei der Durchführung der Planung beachtet.

Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Landwirtschaftsamt ASD

Stellungnahme vom 13.12.1996

Die im Schreiben vom 13.12.1996 dargelegten Ausführungen zur Festlegung des Mindetsabstandes und einer Nutzungsbeschränkung werden unter Punkt 7.3.2. der Begründung bereits ausreichend zurück gewiesen.

Im Beteiligungsverfahren wird von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Landwirtschaftsamt Aschendorf-Hümmling, als zuständige Fachbehörde festgestellt, daß auf Grundlage der VDI-Richtlinie 3471 ein Immissionsradius von 278 m erforderlich ist..

Diese Abstandsregelung wäre jedoch bei der Festsetzung eines WA/WR Gebietes zu berücksichtigen. Im vorliegenden Nutzungskonflikt handelt es sich um die Ausweisung eines Gewerbegebietes, von dem nutzungsbedingt selbst Emissionen ausgehen. Unter Anbetracht dieser Tatsache wird seitens der Gemeinde Spahnharrenstätte einer Reduzierung des Abstandes um bis zu 50 % analog dem eines dargestellten MD/MI Gebietes beigetreten.

Der Abstand des Gewerbegebietes zum vorgenannten landwirtschaftlichen Betrieb liegt mit 140 m über dem zur Hälfte reduzierten Richtlinienabstand. Gleichfalls wird ersichtlich, daß auch eine Nutzungseinschränkung des Gewerbegebietes für bestimmte geruchsempfindliche Betriebe, wie z.B. Lebensmittelverarbeitung, Textilbranche usw., nicht erforderlich ist.

Auf Grund der vorgenannten Situation ist sichergestellt, daß ein unzumutbarer Nutzungskonflikt zwischen Gewerbe und Landwirtschaft mit der Festsetzung des Gewerbegebietes nicht verursacht wird.

Die zu dem Bebauungsplan vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland sowie mit der Oberen Naturschutzbehörde der Bezirksregierung Weser-Ems abgestimmt. Die im Schreiben dargelegten Ausführungen werden daher unter Hinweis auf die erfolgte Absprache mit den Naturschutzbehörden zurück gewiesen.

Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Fortsamt Meppen

Stellungnahme vom 19.12.1996

Die Festsetzung des Standortes ist mit der Inanspruchnahme von Waldflächen verbunden. Bereits mit der Darstellung im Flächennutzungsplan wurde zugunsten der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Spahnharrenstätte abgewogen. Dieses Abwägungsergebnis ist auch Grundlage für die Standortwahl zur Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10.

In der Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde vom 07.01.1997 wird daher auch hervorgehoben: „Landesplanerische bzw. regionalplanerische Vorgaben stehen dem geplanten Vorhaben in diesem Bebauungsplan nicht entgegen. Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch ist somit gegeben.“ Ebenso wurden Bedenken seitens der Unteren Naturschutzbehörde nicht erhoben.

Die in der Bestandsaufnahme als Acker dargestellte Fläche wird seit mehreren Jahren landwirtschaftlich genutzt. Sollte ein Waldumwandlung für diesen Teilbereich erfolgt sein, so könnte sie nur vor dem 01.08.1973 durchgeführt worden sein. Entgegen der Darstellung der Nds. Waldfunktionskarte ist dieser Teilbereich somit nicht als Wald zu bewerten. Die Flächen können daher als Ersatzaufforstung gewertet werden.

Den bisher in der Begründung dargelegten Ausführungen zur Eingriffsbilanzierung und zu den Ersatzmaßnahmen entsprechend dem Landeswaldgesetz bedarf es somit keiner Ergänzung.

Ebenso ist seitens der Gemeinde Spahnharrenstätte nicht ersichtlich, daß der verbleibende Gehölzbestand zusammen mit der Ersatzaufforstung in einer Breite von 60 m entlang der Kreisstraße K 139 nicht als Wald bewertet wird. Nach Durchführung der Maßnahme wird eine Verbindung und Vernetzung mit dem nördlich angrenzenden Gehölzbestand erfolgen. Der festgesetzte Abstand zum Wald und dem überbaubaren Bereich mit 10 m wird im o. g. Schreiben als zu gering bewertet. Diese Beurteilung wird seitens der Gemeinde Spahnharrenstätte zurück gewiesen.

Staatliches Forstamt Lingen

Stellungnahme vom 27.11.1996

Bereits mit der Darstellung im Flächennutzungsplan wurde zugunsten der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Spahnharrenstätte abgewogen. Dieses Abwägungsergebnis ist auch Grundlage für die Standortbestimmung zur Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10. In der Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde vom 07.01.1997 wird daher auch hervorgehoben: „Landesplanerische bzw. regionalplanerische Vorgaben stehen dem geplanten Vorhaben in diesem Bebauungsplan nicht entgegen. Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch ist somit gegeben.“ Ebenso wurden Bedenken seitens der Unteren Naturschutzbehörde nicht erhoben.

Die in der Bestandsaufnahme als Acker dargestellte Fläche wird seit mehreren Jahren landwirtschaftlich genutzt. Sollte ein Waldumwandlung für diesen Teilbereich erfolgt sein, so könnte sie nur vor dem 01.08.1973 durchgeführt worden sein. Entgegen der Darstellung der Nds. Waldfunktionskarte ist dieser Teilbereich somit nicht als Wald zu bewerten. Die Flächen können daher als Ersatzaufforstung gewertet werden.

Den bisher in der Begründung dargelegten Ausführungen zur Eingriffsbilanzierung und zu den Ersatzmaßnahmen entsprechend dem Landeswaldgesetz bedarf es somit keiner Ergänzung.

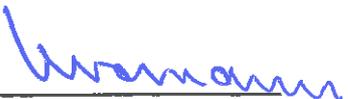
Erschließungsbaulastträger

Die Hinweise der Erschließungsbaulastträger bezüglich ihrer jeweiligen Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen. Der Beginn, Ablauf und die Durchführung der Erschließungsanlagen im Planbereich wird rechtzeitig angezeigt und wird mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

16. Verfahrensvermerk

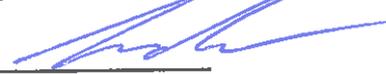
Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 in der Zeit vom 05.12.1996 bis einschließlich 06.01.1997 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung Spahnharrenstätte sowie bei der Samtgemeindeverwaltung in Sögel ausgelegt.

Spahnharrenstätte, den 06.01.1997

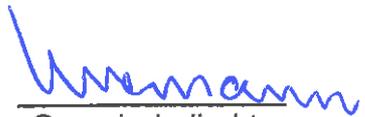

- Gemeindedirektor -

Diese Begründung war zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 10 Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 19.02.1997.

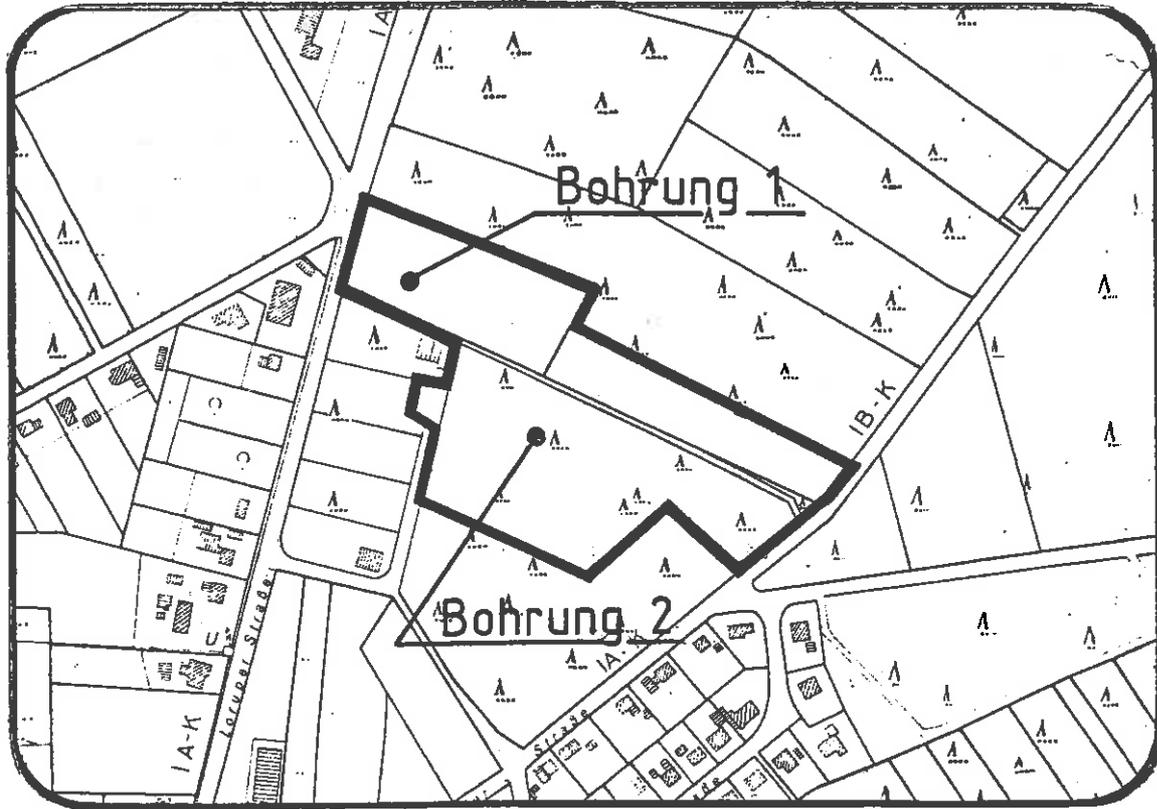
Spahnharrenstätte, den 19.02.1997


- Bürgermeister -

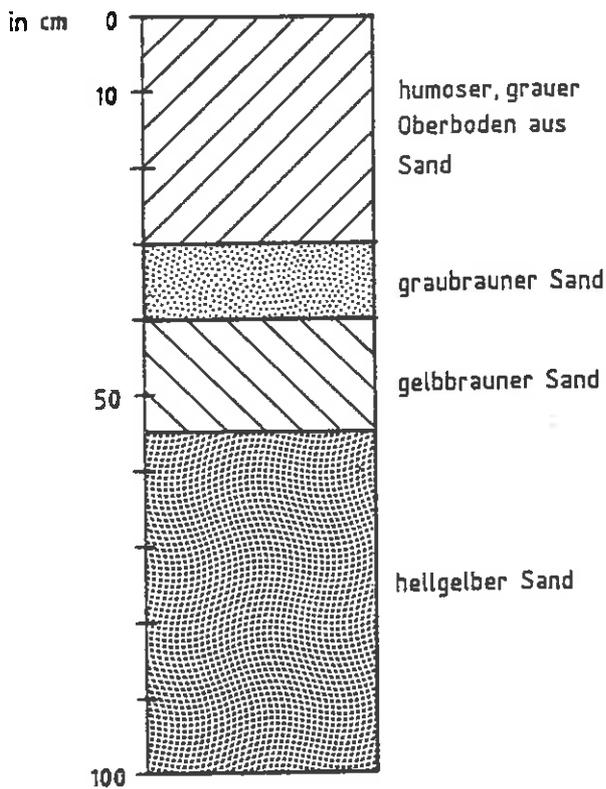



- Gemeindedirektor -

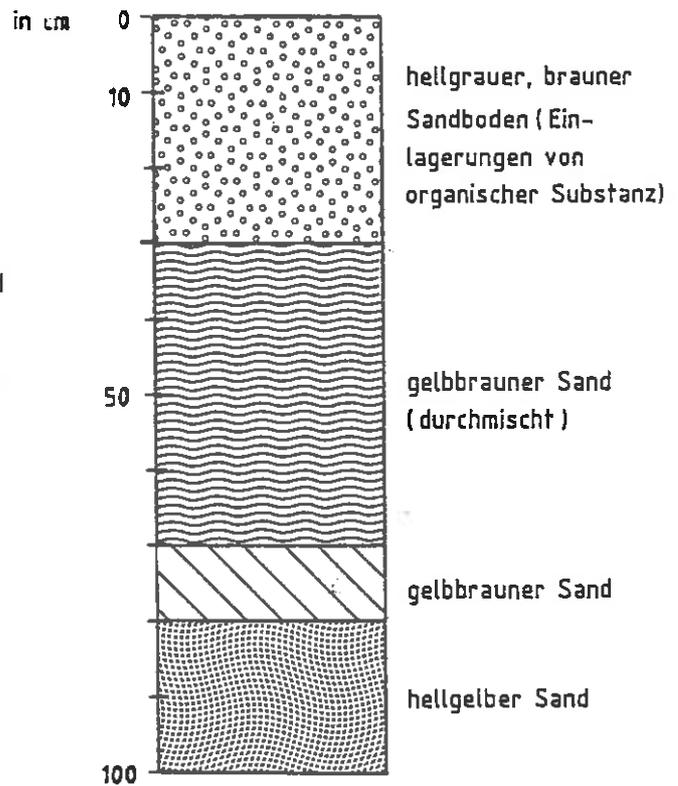
- Bodenprofile -

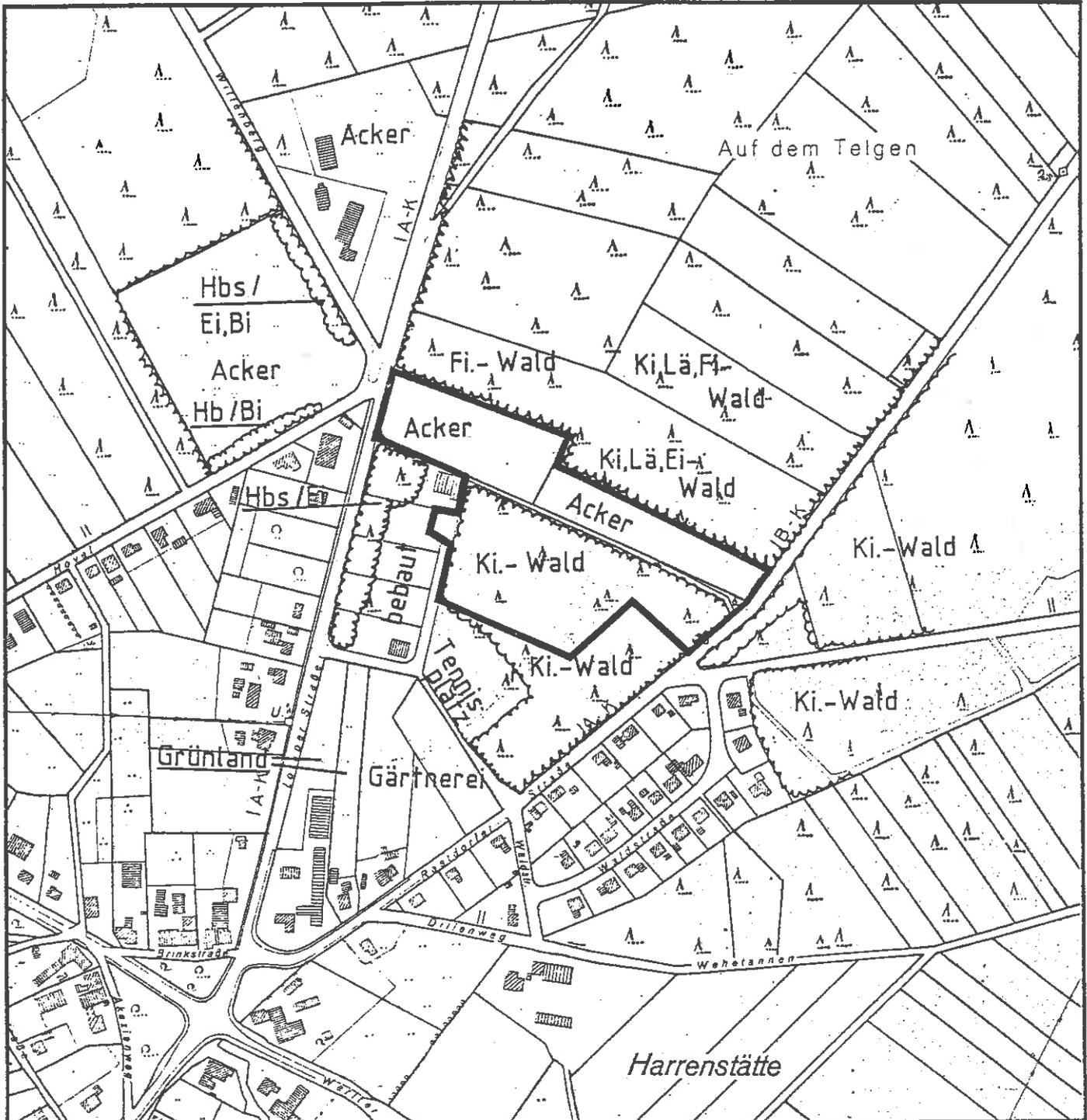


Bohrung 1



Bohrung 2





Legende:

Feldhecke

Hb	Bäume
Hs	Sträucher
Hbs	Bäume u. Sträucher

Feldgehölze:

Wallhecke

WHb
WHs
WHbs

Baumgruppe

Baumreihe	BG
Einzelbaum	BR
Sträucher	EB
	S

Hauptbestandsbildner:

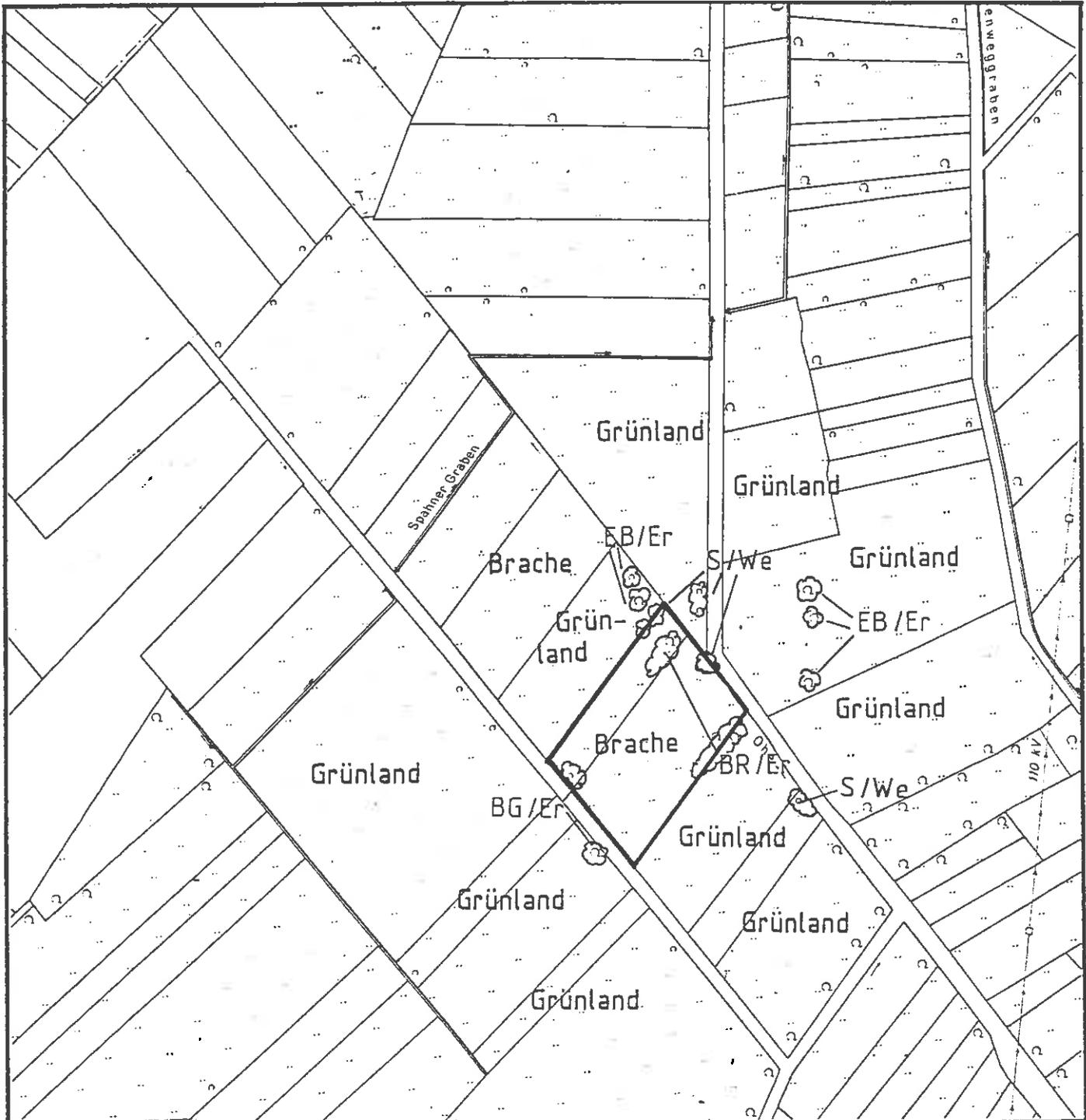
Ahorn	Ah	Fichte	Fi	Vogelbeere	Vo
Akazie	Ak	Ginster	Gi	Weide	We
Birke	Bi	Kiefer	Ki	Weißdorn	Wd
Brombeere	Br	Kirsche	Kr		
Buche	Bu	Lärche	Lä		
Eiche	Ei	Linde	Li		
Erle	Er	Obstbäume	Ob		
Esche	Es	Pappel	Pa		

Gemeinde Spahnharrenstätte

Bebauungsplan Nr. 10
"Gewerbgebiet"

Plangebiet

- Bestandsplan -



Legende:

Feldhecke

Hb	Bäume
Hs	Sträucher
Hbs	Bäume u. Sträucher

Feldgehölze:

Wallhecke

WHb
WHs
WHbs

Baumgruppe

<u>Baumreihe</u>
<u>Einzelbaum</u>
<u>Sträucher</u>

BG
BR
EB
S

Hauptbestandsbildner:

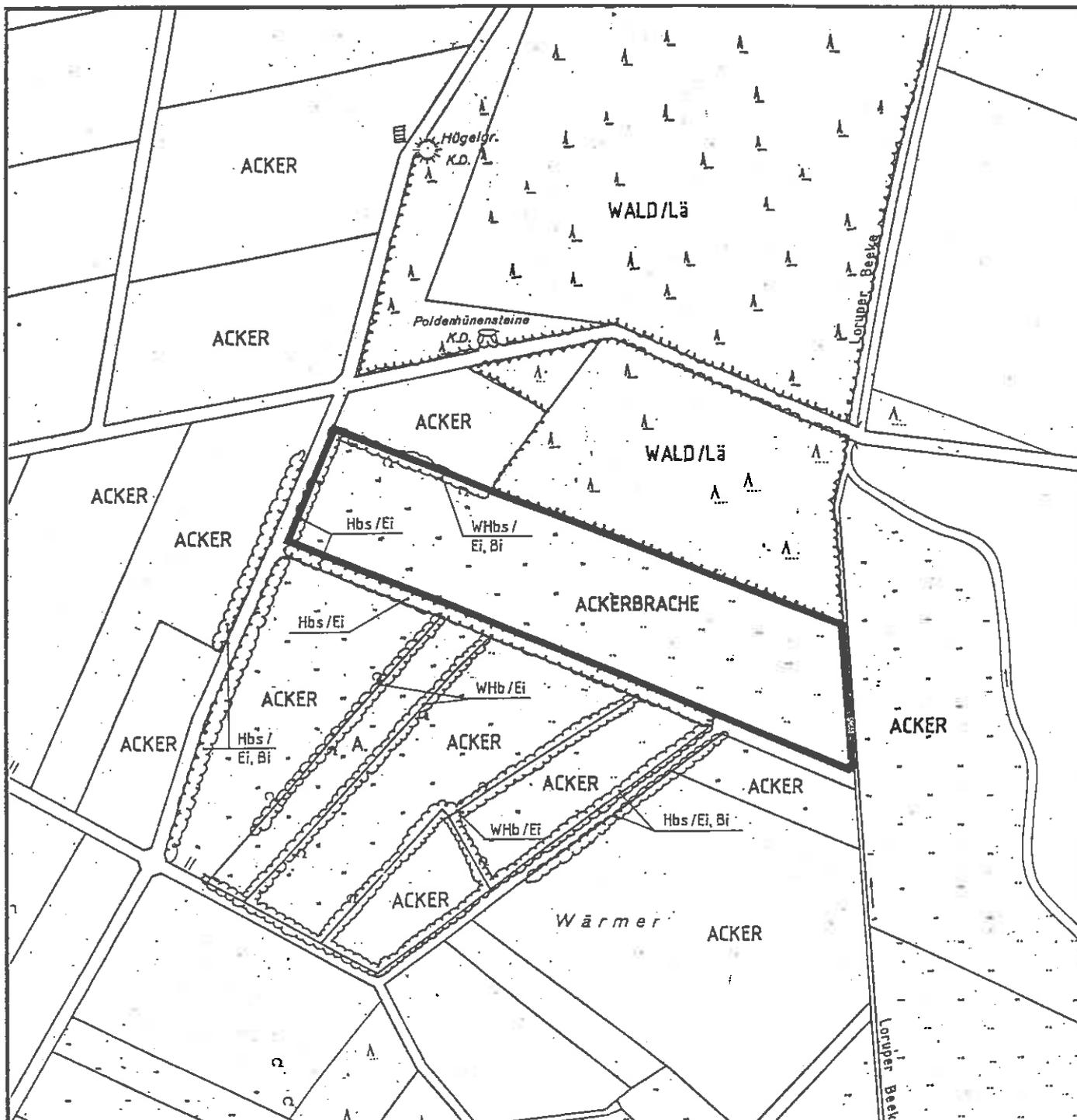
Ahorn	Ah	Fichte	Fi	Vogelbeere	Vo
Akazie	Ak	Ginster	Gi	Weide	We
Birke	Bi	Kiefer	Ki	Weißdorn	Wd
Brombeere	Br	Kirsche	Kr		
Buche	Bu	Lärche	Lä		
Eiche	Ei	Linde	Li		
Erle	Er	Obstbäume	Ob		
Esche	Es	Pappel	Pa		

Gemeinde Spahnharrenstätte

**Bebauungsplan Nr. 10
"Gewerbgebiet"**

Ersatzfläche A

- Bestandsaufnahme -



Legende:

Feldgehölze:

Feldhecke

Hb	Bäume
Hs	Sträucher
Hbs	Bäume u. Sträucher

Wallhecke

WHb
WHs
WHbs

Baumgruppe

Baumreihe
Einzelbaum
Sträucher

BG
BR
EB
S

Hauptbestandsbildner:

Ahorn	Ah	Fichte	Fi	Vogelbeere	Vo
Akazie	Ak	Ginster	Gi	Weide	We
Birke	Bi	Kiefer	Ki	Weißdorn	Wd
Brombeere	Br	Kirsche	Kr		
Buche	Bu	Lärche	Lä		
Eiche	Ei	Linde	Li		
Erle	Er	Obstbäume	Ob		
Esche	Es	Pappel	Pa		

Gemeinde Spahnharrenstätte

**Bebauungsplan Nr. 10
"Gewerbgebiet"**

Ersatzfläche B

- Bestandsaufnahme -