



- 1. Textliche Festsetzungen:** gemäß § 9 (1) BauGB / BauNVO 1990)
- 1.1 Sockelhöhe:**  
Die Sockelhöhe darf 0,50 m gemessen zwischen der Oberkante des fertigen Fußbodens (O.K.F.) des Erdgeschosses und der Oberkante (O.K.) der Straße in der Mitte des Gebäudes nicht überschreiten.
- 1.2 Zulässige Grundfläche:**  
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- 1.3 Höhenlage der Grundstücke:**  
Die Höhenlage der Grundstücke darf nicht verändert werden. Die Straßen- und Gebäudehöhen (Sockelbereich) haben sich der vorhandenen natürlichen Höhenlage anzupassen.
- 1.4 Begrünung der Baugrundstücke:**  
Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen.
- 1.5 Straßenbegrünung:**  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen.
- 2. Hinweise:**
- 2.1** Auf Grund des Scheitbetrages auf dem Gelände der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition - WTD 91 - Messen sind zeitweise Immissionen hinzunehmen.
- 2.2** Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 10 in der Begründung vom 06.02.2007 dargelegt sind.
- 2.3** Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

- 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
    - WA Allgemeines Wohngebiet
  - Maß der baulichen Nutzung
    - (0,6) Geschossflächenzahl als Höchstmaß
    - 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (siehe textl. Fests. 1.2)
    - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Bauweise, Baugrenzen
    - Baugrenze
    - Nicht überbaubare Grundstücksflächen.
    - Überbaubare Grundstücksflächen.
    - O Offene Bauweise
    - ZED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Verkehrsflächen - öffentlich -
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Hier  = Verkehrsbehaltiger Bereich
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Boden, Natur und Landschaft
    - Übergrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
  - Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BPP Nr. 10

Landkreis Emsland  
Gemeinde: Stavern  
Gemarkung: Klein Stavern  
Flur: 3  
Maßstab 1 : 1000  
angeliefert durch: Dipl.-Ing. Christian Schreiber  
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur  
AZ A 061019-3

Die Planunterlagen enthalten den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der Grenzen und bauliche Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmungen der neu zu veröffentlichten Angaben aus dem Liegenschaftskataster mit den eigenen, nichtgewerblichen Zwecken gestattet. (Paragraf 5 und Paragraf 9 Nr. 10 vom 12.12.2002 - Nielsen, GVBl. 1/2003)

Messen, den: 30.08.2007

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Stavern hat in seiner Sitzung am 18.05.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 nebst örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 20.09.2006 ebenfalls bekannt gemacht worden.

Stavern, den 20.09.2006

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

**Samtgemeinde Sögel**  
Der Samtgemeindebürgermeister  
Ludmillastraße, 49751 Sögel

Der Rat der Gemeinde Stavern hat in seiner Sitzung am 18.05.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 nebst örtlichen Bauvorschriften und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.11.2006 ersichtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 nebst örtlichen Bauvorschriften und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 30.11.2006 bis 30.12.2006 gemäß § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Stavern, den 30.12.2006

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Stavern hat in seiner Sitzung am 28.02.2007 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 nebst örtlichen Bauvorschriften und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschlossene Beteiligung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 28.02.2007 durchgeführt.

Stavern, den 28.02.2007

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Stavern hat den Bebauungsplan Nr. 10 nebst örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.02.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Stavern, den 06.02.2007

Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 10 "Beim Sportplatz" nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Stavern ist gemäß § 10 BauGB am 28.02.2007 im Amtsblatt der Gemeinde Stavern bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 10 nebst örtlichen Bauvorschriften ist mit Bekanntmachung am 28.02.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Stavern, den 28.02.2007

Bürgermeister

Inhalts von zwei Lehren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10 nebst örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Stavern, den 30.08.2007

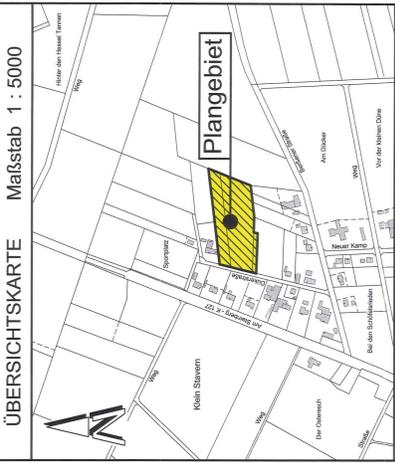
Bürgermeister

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 57 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Stavern in der Sitzung am 06.02.2007 den Bebauungsplan Nr. 10 "Beim Sportplatz" bestehend aus der Planzeichnung und den nebstliegenden textlichen Festsetzungen sowie dem folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Stavern, den 06.02.2007

Bürgermeister



Gemeinde Stavern  
Landkreis Emsland

**URSCHRIFT**

**Bebauungsplan Nr. 10**

**" Beim Sportplatz "**

Mit örtlichen Bauvorschriften

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG**  
GIESELMANN UND MÜLLER GMBH  
Raumordnung • Städtebau • Bauleitplanung  
Vorhaben- und Erschließungspläne • Objektplanung

Wolker Straße 3  
49757 Werlte  
Tel.: (05651) 95 15 12  
Fax.: (05651) 95 15 20

BPT0\_EKLDWVG

# Gemeinde Stavern

Der Bürgermeister

49777 Stavern  
Sögeler Straße 2 a

## **URSCHRIFT**

### **Begründung mit Umweltbericht**

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

### **Bebauungsplan Nr. 10 "Beim Sportplatz"**

nebst örtlichen Bauvorschriften

### **der Gemeinde Stavern**

Landkreis Emsland

U1/06.02.2007

## **Begründung mit Umweltbericht**

gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 10 „Beim Sportplatz“  
nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Stavern, Landkreis Emsland

### **Gliederung**

1. Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes
  - 1.1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich
  - 1.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme
  - 1.3. Übergeordnete Planungsvorgaben
  - 1.4. Planungsanlass und Entwicklungsziel
  - 1.5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
  - 1.6. Erschließung, Ver- und Entsorgung
  - 1.7. Flächenbilanz
  
2. Umweltbericht
  - 2.1. Einleitung
  - 2.2. Bestandsaufnahme
  - 2.3. Prognose und Maßnahmen
  - 2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)
  - 2.5. Zusätzliche Angaben im Umweltbericht
  
3. Abwägung
  
4. Hinweise
  
5. Beteiligungsverfahren
  
6. Bearbeitung
  
7. Verfahrensvermerke
  
8. Anlagen

## **1. Ziel, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes**

### **1.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 "Beim Sportplatz" befindet sich im Bereich des Ortsteiles Klein Stavern in der Gemeinde Stavern. Es liegt unmittelbar östlich der Gemeindestraße „Dükerstraße“.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 ergibt sich aus der beiliegenden Planzeichnung.

### **1.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

#### **1.2.1. Größe des Gebietes**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 10 "Beim Sportplatz" umfasst in der Gemeinde Stavern, Gemarkung Klein Stavern, Flur 3 eine Größe von insgesamt 1,45 ha.

#### **1.2.2. Vorhandene Nutzung innerhalb und außerhalb des Gebietes**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches stellen sich überwiegend als landwirtschaftliche Nutzflächen in Form von Grünlandflächen dar.

Im westlichen Teilbereich entlang der Gemeindestraße „Dükerstraße“ werden zur Zeit zwei Wohngebäude errichtet. Im Baugenehmigungsverfahren erfolgte die planungsrechtliche Beurteilung der Baumaßnahmen gemäß § 34 BauGB.

Der Geltungsbereich schließt westlich unmittelbar an die vorhandene WA/MI-Bebauung der Ortslage von Klein Stavern an. Östlich des Plangebietes sind landwirtschaftliche Nutzflächen vorzufinden. Die Kreisstraßen K 127 und K 162 verlaufen ca. 100 m westlich bzw. südlich des Plangebietes. Nördlich des Geltungsbereiches ist der Sportplatz des Ortsteiles Klein Stavern vorzufinden, der jedoch nur geringfügig genutzt wird.

Bei der städtebaulichen Bestandsaufnahme wird auch auf die unmittelbare Nähe der gesamten Ortslage von Stavern zum Schießplatz der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition -WTD 91- verwiesen.

#### **1.2.3. Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 stehen für eine Realisierung der Planung soweit erforderlich zur Verfügung. Die Gemeinde Stavern hat bereits diese Grundstücke erworben, so dass eine gesetzliche Umlegung nicht erforderlich wird.

#### **1.2.4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 "Beim Sportplatz" der Gemeinde Stavern handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 wird in der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als "Wohnbaufläche" dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.

## **1.3. Übergeordnete Planungsvorgaben**

### **1.3.1. Darstellung im Flächennutzungsplan**

Für das Plangebiet wurde das Verfahren zur 96. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel mit der Darstellung als Wohnbaufläche durchgeführt und mit Verfügung des Landkreises Emsland vom 23.08.2006; Az.: 65-630-523-01/96 genehmigt. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 15.09.2006 im Amtsblatt des Landkreises Emsland.

### **1.3.2. Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogramms**

Im Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland von 2000 wird das Plangebiet dem Siedlungsbereich zugeordnet.

Gemäß RROP sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Vorrang- und Vorsorgegebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

(Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm 2000 Landkreis Emsland )

## **1.4. Planungsanlass und Entwicklungsziel**

### **1.4.1. Planungserfordernis**

Die Gemeinde Stavern liegt im südwestlichen Bereich der Samtgemeinde Sögel und grenzt unmittelbar an den Schießplatz der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition -WTD 91-. Auf Grund des militärischen Übungsgebietes und den damit verbundenen Auswirkungen ist die Entwicklung der Gemeinde Stavern stark eingeschränkt. Trotz der vorgenannten Situation hat sich in der Gemeinde Stavern aus der nachwachsenden Eigenbevölkerung ein jährlicher Zuwachs entwickelt. Die Gemeinde Stavern hat zurzeit ca. 1.090 Einwohner (Stand 11/2006).

Soziale und kulturelle Einrichtungen sind in der Gemeinde Stavern nach dörflichem Maßstab in einem ausreichenden Spektrum vorhanden und überwiegend im Ortsteil Groß Stavern vorzufinden. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs hingegen kann durch den ortsansässigen Handel nur teilweise gedeckt werden. Ein breites Freizeit- und Sportangebot ist ebenfalls in der Gemeinde Stavern durch ein aktives Vereinsleben vorhanden.

Die ursprünglichen Ortslagen von Groß- und Klein Stavern werden stark durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Als weitere Einschränkung in der städtebaulichen Entwicklung ist die bereits erwähnte WTD 91 anzusprechen.

Die bisherige Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Stavern wurde insbesondere durch die großflächige Wohnbebauung im Norden des Ortsteiles Groß Stavern vollzogen.

In dem siedlungsstrukturell sowie siedlungshistorisch eigenständigen Dorfbereich von Klein Stavern ist Wohnbauung im Bereich der „Dükerstraße“ sowie im Süden „An den kleinen Tannen“ vorzufinden. Die vorbeschriebenen Siedlungsansätze sind bereits vor Jahrzehnten entstanden und konnten den bisher geringfügigen Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Klein Stavern ausreichend decken.

Die verfügbaren Flächen sind jedoch zwischenzeitlich vollständig erschöpft, so dass die Festsetzung weiterer Bauflächen von den Bürgern immer wieder angeregt und gefordert wird.

Hierbei ist das Bedürfnis der nachwachsenden Generation in der gewohnten Umgebung bzw. im sozialen Umfeld zu bleiben besonders stark ausgeprägt. Da außerdem der Wunsch nach Eigentumbildung, insbesondere der Bau eines Eigenheimes, in der hiesigen Region traditionell sehr hoch ist, ist eine Nachfrage nach Baugrundstücken auch weiterhin zu verzeichnen.

Das Bedürfnis der nachwachsenden Generation, in einer zukunftssicheren bzw. vertrauten Umgebung unter Wahrung einer sozialgerechten und sozialverträglichen Umwelt miteinander zu leben, setzt voraus, dass auch weiterhin ausreichende Wohnbaugebiete vorgehalten werden.

Die Gemeinde Stavern sieht hier das Erfordernis, gemäß § 1 BauGB das Plangebiet als Wohngebiet festzusetzen.

### **1.4.2. Planungsabsicht**

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10 will die Gemeinde Stavern die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Schaffung eines Wohnbaugebietes im Bereich der „Dükerstraße“ im Ortsteil Klein Stavern erzielen. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet soll der Gemeinde Stavern zur Deckung des mittelfristigen Wohnraumbedarfs für den Ortsteil Klein Stavern dienen.

Nach dem vorliegenden Aufteilungsplan des Baugebietes könnten aus der festgesetzten Wohnbaufläche ausschließlich der ersten Bauzeile östlich der „Dükerstraße“ 9 Baugrundstücke entwickelt werden. Mit dem vorliegenden Plangebiet kann der Flächenbedarf für bis zu ca. 5 Jahren gedeckt werden.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes beinhaltet somit gemäß § 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung, wobei die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt werden.

Auf Grund der vorstehenden Ausführungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 angemessen, orientieren sich an dem bestehenden Bedarf und tragen zur Erhaltung der noch vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Grundschule und Kindergarten bei.

### **1.4.3. Standortwahl**

Die Standortwahl zur Festsetzung von weiteren Wohnbauflächen im Bereich der Gemeinde Stavern wurde im Rahmen der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes eingehend abgehandelt. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher zusammenfassend nochmals dargelegt, dass die Gemeinde Stavern durch die Ortsteile Groß und Klein Stavern gebildet werden. Die bebauten Ortslagen der Ortsteile liegen ca. 2 km auseinander. Sie werden insbesondere durch das Waldgebiet „Hesseltannen“ von einander getrennt.

Die ursprünglich bebauten Ortslagen beider Ortsteile stellen sich als typische Haufendörfer im ländlichen Bereich dar. Die Wohnbauflächenerweiterung in der Gemeinde Stavern erfolgte überwiegend im Ortsteil Groß Stavern. So entstand insbesondere südlich und nördlich der Gemeindestraße „Holtberg“ eine zusammenhängende Wohnbebauung. Das Gewerbegebiet der Gemeinde Stavern ist ebenfalls im Norden des Ortsteiles Groß Stavern angesiedelt. Die Siedlungsform der Gemeinde Stavern, insbesondere des Ortsteiles Groß Stavern, wurde hierdurch stark in nördlicher Richtung geprägt.

Der Ortsteil Klein Stavern weist neben den landwirtschaftlichen Betrieben zwei Siedlungsansätze auf. Im Norden des Ortsteiles ist eine Bebauung im Bereich der „Dükerstraße“ sowie im Süden ein Wohngebiet im Bereich „An den kleinen Tannen“ vorzufinden. Eine weitere städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der Festsetzung von Wohnbauflächen hat es im Ortsteil Klein Stavern nicht gegeben.

Der Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Klein Stavern konnte durch die vorgenannten Standorte bisher gesichert werden. Darüber hinaus erfolgte vereinzelt eine Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben, soweit hierfür eine privilegierte planungsrechtliche Grundlage gemäß § 35 BauGB vorlag (Altenteiler usw.).

Teilweise entschieden sich jedoch insbesondere junge Familien den Ortsteil Klein Stavern auf Grund mangelnder Wohnbauflächen zu verlassen und anderweitig außerhalb des Gemeindegebietes zu bauen.

Von der Bevölkerung aus den Ortsteilen Groß und Klein Stavern wird bereits seit Jahren ein Zusammenwachsen der beiden Ortsteile angestrebt. Dieses Planziel musste jedoch auf Grund des Waldgebietes „Hesseltannen“ zurück gestellt werden. Bei der

Standortsuche zur Festsetzung weiterer Wohnbauflächen wurden in der Vergangenheit überwiegend Bereiche im Ortsteil Groß Stavern aufgeführt. Dem Ortsteil Klein Stavern wurde hingegen kaum eine städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der Festsetzung von weiteren Wohnbauflächen eingeräumt. Auf Grund der in den vergangenen Jahren gestiegenen Nachfrage im Bereich des Ortsteiles Klein Stavern wird nunmehr auch hier ein Bedarf an weiteren Wohnbauflächen ersichtlich.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 soll der vorhandene Siedlungsansatz im Bereich der „Dükerstraße“ im Ortsteil Klein Stavern der Gemeinde Stavern weiter fortgeführt und verdichtet werden.

Der Standort der festgesetzten Wohnbauflächen beinhaltet auf Grund der direkten Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung im Bereich des Ortsteiles Klein Stavern eine vorteilhafte Erschließungsmöglichkeit. Gleichzeitig wird in Teilbereichen die Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen vollzogen. Die Flächen sind somit für die Schaffung von mittelfristig benötigtem Wohnraum für den Ortsteil Klein Stavern geeignet. Die Fortführung des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes und die Verdichtung der Ortslage entsprechen den Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## **1.5. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **1.5.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der baulichen Nutzung wurde aus dem Flächennutzungsplan; hier: 96. Änderung der Samtgemeinde Sögel entwickelt. Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein "allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 10 passt sich somit an die vorhandene Bebauung an. Ein allgemeines Wohngebiet erzielt hierbei eine ausreichende Entfaltungsvielfalt sowohl bei der Bebauung als auch bei der späteren Nutzung.

### **1.5.2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **1.5.2.1. Grund- und Geschossflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Beim Sportplatz“ ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ und GFZ entsprechen einer angemessenen und vertretbaren Ausnutzung der Wohnbauflächen innerhalb des ländlichen Raumes. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird ebenfalls entsprochen, wobei eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet wird.

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

#### **1.5.2.2. Zahl der Vollgeschosse**

Die festgesetzte eingeschossige Bauweise entspricht dem Charakter und der vorgesehenen Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes im hiesigen Raum. Gleichfalls wird hierdurch eine Anpassung an die angrenzende Bebauung vollzogen.

### **1.5.3. Bauweise, Baugrenzen**

#### **1.5.3.1. Bauweise**

Die Bebauung soll im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet in offener Bauweise erfolgen. Damit wird die Siedlungsstruktur des Ortes kontinuierlich weitergeführt. Das Einzel- bzw. Doppelhaus prägt darüber hinaus die Bebauung im Bereich der Ortsrandlage

der Gemeinde Stavern. Es ist im Bebauungsplan Nr. 10 daher eine differenzierte Festsetzung der offenen Bauweise durch Einzel- und Doppelhäuser erfolgt.

#### **1.5.3.2. 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 3,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den angrenzenden Flächen.

#### **1.5.4. Verkehrsflächen**

##### **1.5.4.1. Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so angelegt, dass jedes später vorgesehene Grundstück erreicht werden kann. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 sind die inneren Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Mit dem verkehrsberuhigten Ausbau der geplanten Verkehrsflächen beabsichtigt die Gemeinde Stavern ein Optimum an Wohnqualität durch eine stark reduzierte Verkehrsgeschwindigkeit und Verkehrsdichte zu erzielen.

Die vorgesehenen Ausbaubreiten der Erschließungsstraßen 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.

##### **1.5.4.2. Sichtdreiecke**

Auf die Festsetzung von Sichtdreiecken im inneren des Plangebietes wird verzichtet, da es sich hier um eine Wohnlage mit überwiegend verkehrsberuhigtem Ausbau handelt. Ebenso erfolgt im Einmündungsbereich zur „Dükerstraße“ keine Festsetzung von Sichtdreiecken.

#### **1.5.5. Grünflächen - öffentlich -**

##### **1.5.5.1. Kinderspielplatz**

Innerhalb des Plangebietes ist kein gesonderter Spielplatz festgesetzt. Die vorhandenen Spielplätze im Bereich der Ortslage von Klein Stavern können auch dem Bebauungsplan Nr. 10 zugeordnet werden.

Darüber hinaus werden bei der hiesigen und ortsüblichen Bauweise und Nutzung der Baugrundstücke ausreichende Bewegungs-, Spiel- und Freiflächen für Kinder innerhalb des Plangebietes bestehen bleiben.

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

##### **1.5.6.1. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen**

Zur Abschirmung und Eingrünung des Gebietes ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ein Gehölzstreifen in Breite von 5,00 m vorgesehen. Die Anpflanzungen werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen durchgeführt. Diese Fläche ist daher als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen“ im Bebauungsplan festgesetzt.

## **1.5.8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.5.8.1. 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.

### **1.5.8.2. 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.

### **1.5.8.3. Höhenlage der Grundstücke**

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

### **1.5.8.4. Begrünung der Baugrundstücke**

Innerhalb der festgesetzten Bauflächen ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Hierdurch wird eine ausreichende Begrünung und Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild erreicht. Darüber hinaus erfolgt mit der Anpflanzung von Laubgehölzen eine Aufwertung der nicht versiegelten Flächen.

### **1.5.8.6. Straßenbegrünung**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Ergänzend zu den bereits unter Abschnitt 1.5.6. festgesetzten Bäumen wird eine Bepflanzung innerhalb des Straßenraumes festgesetzt, die ebenfalls zur Durchgrünung des Baugebietes beiträgt.

## **1.6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **1.6.1. Verkehrsmäßige Erschließung**

Das Wohnbaugebiet wird über die vorhandene Gemeindestraße „Dükerstraße“ mit Anbindung zur Kreisstraße K 127 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Erschließung der inneren Flächen wird über die festgesetzten Planstraßen erfolgen. Die Trassen der geplanten Erschließungsstraßen ermöglichen eine wirtschaftliche Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen.

### **1.6.2. Wasserwirtschaftliche Erschließung**

#### **1.6.2.1. Schmutzwasserkanalisation**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 "Beim Sportplatz" wird an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Die anfallenden Abwässer innerhalb des Plangebietes werden der Kläranlage Berßen/Stavern zugeleitet. Der Ausbau der Schmutzwasserkanalisation innerhalb des Plangebietes ist kurzfristig

vorgesehen, so dass bis zur Fertigstellung der baulichen Anlagen 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.

#### **1.6.2.2. Oberflächenentwässerung**

Auf Grund des hohen Durchlässigkeitswertes des anstehenden Bodens ist eine ober- bzw. unterirdische Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers uneingeschränkt möglich und vorgesehen.

Das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen, sowie der Zu- und Abfahrten von Garagen ist in Anlehnung an § 14 Abs. 4 NBauO daher auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das als unbelastend geltende Dach- und Terrassenflächenwasser ist ebenfalls auf den jeweiligen Grundstücken ober- bzw. unterirdisch versickern.

Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen wird unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften im Bereich der Straßenparzelle versickern. Es wird auf eine sparsame Versiegelung der Bauflächen hingewirkt.

Für die Versickerung 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.

#### **1.6.3. Trink- und Brauchwasserversorgung**

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch den „Wasserbeschaffungsverband Hümmling“ mit Sitz in Werlte erfolgen.

#### **1.6.4. Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch den zuständigen Telekommunikationsträger. Die Leitungen sind hierbei unterirdisch zu verlegen.

#### **1.6.5. Energieversorgung**

Die Energieversorgung Weser-Ems AG, Oldenburg, sichert die ausreichende Versorgung mit Strom und Erdgas. Eine Befeuerung mit Erdgas sollte vorrangig angestrebt werden.

#### **1.6.6. 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. Für das geplante Wohngebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/sec. Vorhanden ist (Durchmesser der Leitung mind. 100 mm).

#### **1.6.7. Sonstige Erschließung**

Die Löschwasserversorgung wird in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr sowie nach den technischen Regeln -Arbeitsblatt W 405, aufgestellt vom DVGW- erstellt. Zur

vorgesehen, so dass bis zur Fertigstellung der baulichen Anlagen 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.

#### **1.6.2.2. Oberflächenentwässerung**

Auf Grund des hohen Durchlässigkeitswertes des anstehenden Bodens ist eine ober- bzw. unterirdische Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers uneingeschränkt möglich und vorgesehen.

Das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen, sowie der Zu- und Abfahrten von Garagen ist in Anlehnung an § 14 Abs. 4 NBauO daher auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das als unbelastend geltende Dach- und Terrassenflächenwasser ist ebenfalls auf den jeweiligen Grundstücken ober- bzw. unterirdisch versickern.

Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen wird unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften im Bereich der Straßenparzelle versickern. Es wird auf eine sparsame Versiegelung der Bauflächen hingewirkt.

Für die Versickerung 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.

#### **1.6.3. Trink- und Brauchwasserversorgung**

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch den „Wasserbeschaffungsverband Hümmling“ mit Sitz in Werlte erfolgen.

#### **1.6.4. Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch den zuständigen Telekommunikationsträger. Die Leitungen sind hierbei unterirdisch zu verlegen.

#### **1.6.5. Energieversorgung**

Die Energieversorgung Weser-Ems AG, Oldenburg, sichert die ausreichende Versorgung mit Strom und Erdgas. Eine Befeuerung mit Erdgas sollte vorrangig angestrebt werden.

#### **1.6.6. 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. Für das geplante Wohngebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/sec. Vorhanden ist (Durchmesser der Leitung mind. 100 mm).

#### **1.6.7. Sonstige Erschließung**

Die Löschwasserversorgung wird in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr sowie nach den technischen Regeln -Arbeitsblatt W 405, aufgestellt vom DVGW- erstellt. Zur

Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Stavern sollen bisherige landwirtschaftliche Nutzflächen in Größe von insgesamt 1,4575 ha einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden. Die Flächen liegen hierbei im Bereich des Ortsteiles Klein Stavern der Gemeinde Stavern.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Überbaubarkeit des Bodens vorbereitet. Durch die dauerhafte Versiegelung der Bodenflächen können erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere entstehen. Aufgezeigt werden darüber hinaus Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm sowie der WTD 91 auf das Schutzgut Mensch. Im gleichen Sinne werden vorhandene landwirtschaftliche Immissionen betrachtet. Aufgrund der Festsetzungen wird eine ortsübliche Bebauung im unmittelbaren Bereich der vorhandenen Ortslage vorbereitet. Folge dessen werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet.

## **2.1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung**

### **2.1.2.1. 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 der § 18 (Eingriffe in Natur und Landschaft), § 19 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und § 21 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

### **2.1.2.2. 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 gesondert Vorschriften zur Anwendung kommen.

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

### **2.1.2.3. Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 5 NNatG**

In dem von der Naturschutzbehörde aufzustellenden Landschaftsrahmenplan werden 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.

Das Plangebiet ist als Raum sekundärer Planungspriorität im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland von 2001 gekennzeichnet. In solchen Bereichen sollten laut Landschaftsrahmenplan allgemein gültige Maßnahmen zur Verbesserung, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen werden. Das Plan- und Untersuchungsgebiet betreffend lässt sich daraus z.B. die Anreicherung der

Feldflur mit Kleinstrukturen ableiten. In den Siedlungsbereichen sollte auf eine „Durchlässigkeit“ für Arten und Lebensgemeinschaften geachtet werden. Die dargelegten Aussagen des LRP werden in den nachfolgenden Ausführungen soweit möglich berücksichtigt.

#### **2.1.2.4. Landschaftsplan (LP) nach § 6 NNatG**

Der Landschaftsplan soll die Zielsetzungen des LRP konkretisieren und Konflikte zwischen der vorbereitenden 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. In der Gemeinde Stavern ist kein Landschaftsplan aufgestellt. Zu berücksichtigen sind daher die Angaben des LRP.

#### **2.1.2.5. Bundesimmissionsschutzgesetz**

Nach dem § 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 so weit wie möglich vermieden werden.

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Innerhalb des Plangebietes sind die Orientierungswerte der DIN 18005 entsprechend eines „Allgemeines Wohngebiet“ von 55/40 dB (A) tags/nachts bzw. 55/45 dB/(A) bei Verkehrslärm einzuhalten.

#### **2.1.2.6. FFH- und Vogelschutzgebiete**

Das geplante Baugebiet Nr. 10 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.

### **2.2. Bestandsaufnahme**

#### **2.2.1. Bestehende Nutzungsstruktur, Schutzgut Mensch**

Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend unbebaut und grenzen unmittelbar an die vorhandene Ortslage der Gemeinde Stavern.

Bezüglich vorhandener Immissionen wird wie folgt dargelegt:

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

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 WTD 91 Meppen. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz finden regelmäßig tags und nachts Übungs- und Versuchsschießen statt. Dabei entstehen Lärmemissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die in der TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1 angegebenen Werte überschreiten können. Diese Lärmemissionen sind aus folgenden Gesichtspunkten hinzunehmen: Für das Plangebiet besteht eine weitestgehend bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen und militärischem Übungsbetrieb eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen

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

#### b) Straßenverkehrslärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 befindet sich ca. 90 m östlich der Kreisstraße K 127 sowie 110 m nördlich der K 162. Auf Grund der Entfernung sind diesbezüglich Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

#### c) Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Es ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen durch eine ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten können und als zumutbar eingestuft werden.

#### d) Landwirtschaftliche Betriebe

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat die Landwirtschaftskammer Weser-Ems mit Schreiben vom 10.10.2006 mitgeteilt, dass das Plangebiet außerhalb von Immissionsschutzradien landwirtschaftlicher Betriebe liegt.

Seitens der Gemeinde Stavern wird daher eine Beurteilung nach TA-Luft für nicht erforderlich gehalten.

Es ist daher festzustellen, dass Auswirkungen auf das Plangebiet auf Grund landwirtschaftlicher Betriebe und deren Immissionen nicht zu erwarten sind.

#### e) Altlasten

Zur Beurteilung des Gesamtkomplexes "Altlasten" wurde das Plangebiet selbst wie auch das benachbarte Gebiet bis zu einem Abstand von 500 m untersucht.

Neben Altablagerungen 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.

Nach Prüfung der im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen erfassten Altablagerungen ist festzustellen, dass keine „Altlasten“ im o. g. Untersuchungsbereich vorzufinden sind.

Abschließend wird daher bei der gebotenen Abwägung im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Altablagerungen, Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen festgestellt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand und Prüfung der vorhandenen Unterlagen eine Beeinträchtigung des Plangebietes ausgeschlossen werden kann.

## 2.2.2. Beschreibung der Umwelt

### 2.2.2.1. 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)

### **2.2.2.2. Landschaftsbild / Ortsbild**

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 wird das Landschaftsbild von der am Siedlungsrand gelegenen kleinteiligen, landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Eine entlang der Kreisstraße 127 („Am Steinberg“) vorhandene einzeilige Bebauung wird von zum Plangebiet ausgerichteten Gärten mit Fichtenhecken von der die das Plangebiet begrenzenden „Dükerstraße“ abgeschirmt. Die Fichtenhecken stellen dabei nicht dorftypische Anpflanzungen dar und wirken sich dementsprechend negativ auf das Landschaftsbild aus. In den Gärten zum Teil noch vorhandene Obstbaumwiesen und Nutzgärten sind hinter den Hecken nur noch abschnittsweise zu erkennen und können daher ihre positive Wirkung auf das Landschaftsbild nicht entfalten. Die kleinteilige landwirtschaftliche Nutzung mit dem Wechsel von Grün- und Ackerland wirkt sich z.T. positiv aus. Allerdings fehlen weiteruntergliedernde Elemente wie Einzelbäume, Hecken oder Ackerrandstreifen. Ein südlich des Plangebietes gelegenes Gebäude weist rückwärtig keine Begrünung auf, dementsprechend wirkt es störend in Richtung der freien Landschaft und dem Plangebiet.

Nach dem LRP ist der Bereich des Plangebietes nicht als „wichtiger Bereich“ hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft (Landschaftsbild) zu beurteilen.

### **2.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten**

Nach Auswertung der Bodenübersichtskarte (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, M 1 : 50.000, Hannover 1997) liegt im Plangebiet Flugsand über glazifluvialen Ablagerungen vor. Es hat sich daraus ein Podsol gebildet.

Der Podsol ist gekennzeichnet durch ein geringes Ertragspotenzial, ein geringes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen, eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden und eine geringe Pufferkapazität. Darüber hinaus besitzt er eine Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen und ist wenig verdichtungsempfindlich. Gleichzeitig besteht eine Erosionsgefahr durch Wind und eine Beregnungsbedürftigkeit.

Zur genauen Bestimmung des Bodentyps wurden zwei Bodenbohrungen mit dem Pürckhauer Bohrstock bis in eine Tiefe von einem Meter eingebracht (s. Anlage 1). Der dabei festgestellte Bodenaufbau bestätigte die Angaben der Bodenübersichtskarte.

Innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden Umgebung befinden sich keine natürlichen oder anthropogenen Oberflächengewässer. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt im langjährigen Mittel 300 – 400 mm im Jahr. Die Gefährdung des Grundwassers im oberen Hauptgrundwasserstockwerk gilt aufgrund einer mehr als 10 m mächtigen grundwasserüberdeckenden Sandschicht als gering.

(Quelle: Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen 1 : 200.000, 1988)

Der Gemeinde Stavern liegen zurzeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im

Geltungsbereich des Plangebietes Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

#### **2.2.2.4. Klima / Luft**

Der Bereich des Plangebietes zählt klimatisch zur 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 Naturraumpotentials 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 TA Luft) auch nicht annähernd. Kleinräumige Belastungen durch vielbefahrene Straßen oder hohe Tierkonzentrationen können aber vorkommen.

(Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland, 2001)

#### **2.2.2.5. Arten und Lebensgemeinschaften**

##### **2.2.2.5.1. 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, kleinräumig auch mit geringem Eichenanteil entwickeln. Bei aktueller Ackernutzung wäre auch ein Übergang zum Flattergras- und Waldmeister-Buchenwald denkbar.

Die Hauptbaumart ist die Rot-Buche. Als Baumarten der Sukzessionsphasen und seltene Begleiter der Schlusswaldgesellschaft treten Hänge-Birke, Hainbuche, Zitterpappel, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Eberesche und Winter-Linde auf.

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

##### **2.2.2.5.2. Fauna**

Im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen sind keine gesonderten faunistischen Untersuchungen durchgeführt worden. Es ist auf Datenmaterial des LRP zurückgegriffen worden. Im Rahmen des LRP wurde die Avifauna flächendeckend untersucht. Sie stellt einen adäquaten Bioindikator dar.

Zur Betrachtung des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche werden die einzelnen Biotope zu übergeordneten Strukturen zusammengefasst.

###### **a) Siedlungsflächen**

Das Vogelvorkommen im Siedlungsbereich ist im Wesentlichen abhängig von der Höhe des Versiegelungsanteils. Im Bereich des Plangebietes herrscht eine lockere dörfliche Bebauung vor.

Auf die Vogelwelt wirken sich das günstige Kleinklima mit höheren Temperaturen als im Umland, bei gleichzeitig höherem Nahrungsangebot aufgrund der Gartenanlagen,

Kleinviehhaltung und Winterfütterung positiv aus. In Siedlungsgebieten konnten bis zu 44 regelmäßig vorkommende Arten festgestellt werden. In bäuerlichen Siedlungen ist die Artenzahl mit bis zu 28 am höchsten. Die Populationen gelten dabei als stabil. Es handelt sich dabei überwiegend um allgemein häufige Arten. „Rote-Liste-Arten“ sind mit 1 – 2 Arten in Abhängigkeit von der Biotopausstattung nur sehr schwach vertreten.

Die häufigsten Vögel im Siedlungsbereich gehören zur Gruppe der Baum- und Gebüschbrüter sowie der Gebäudebrüter. Die am regelmäßigsten vorkommenden Arten sind: Haussperling, Heckenbraunelle, Buchfink, Amsel, Rauchschwalbe, Star und Ringeltaube. Ebenfalls stetig vorkommend sind Grünfink, Bachstelze, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Mehlschwalbe und Türkentaube.

Besondere Charakterarten des Siedlungsbereichs mit mehr oder weniger starker Bindung an menschliche Siedlungen sind Gierlitz, Hausrotschwanz, Mauersegler, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Haussperling, Türkentaube, Grünfink, Grauschnäpper, Elster, Heckenbraunelle, Feldsperling und Star.

Aufgrund der Siedlungsrandlage des Plangebietes ist neben den o.g. Arten des Siedlungsbereichs auch mit einigen Arten der vom Ackerbau geprägten Kulturlandschaft zu rechnen.

#### b) landwirtschaftliche Nutzflächen

Innerhalb von Nutzflächen der Landwirtschaft geprägten Gebieten wird die Zusammensetzung der Vogelmenschen wesentlich vom Vorkommen linearer Gehölzstrukturen bestimmt. Dabei spielt Alter, Struktur- und Artenzusammensetzung der Gehölzbestände eine bedeutende Rolle. Hecken und Baumreihen aus Arten der potenziell natürlichen Vegetation sind direkt angrenzend an das Plangebiet nicht vorhanden. Es überwiegen die typischen Ziergartengehölze. Nördlich (ca. 70 m entfernt) befindet sich ein von der Kiefer dominiertes Gehölzquartier. So dass davon auszugehen ist, dass auch das Plangebiet von so genannten Randlinienbesiedlern (Vogelarten der Waldsäume) geeignete Lebensbedingungen vorfinden. Je höher der Anteil an Gehölzen ist, desto mehr Waldvogelarten treten auf. Je gehölzärmer die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind, desto mehr Arten der offenen Landschaft (z.B. Feldlerche) treten hinzu. Der aktuell betrachtete Raum grenzt direkt an die Siedlungsbereiche mit Gärten einschließlich entsprechender Gehölzstrukturen und im Norden in einiger Entfernung befinden sich einige flächige Gehölzbestände.

Es ist somit insgesamt von einer relativ hohen Artenvielfalt und Individuendichte im Randbereich zwischen den landwirtschaftlichen Nutzflächen und den Siedlungsflächen auszugehen.

#### 2.2.2.5.3. Biotoptypen

Der Bebauungsplan umfasst eine Flächengröße von 1,45 ha. Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2004). Der Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 2.

Das Plangebiet wird mit Ausnahme der kürzlich erfolgten einzeiligen Bebauung entlang der „Dükerstraße“ fast vollständig von einer Grünlandfläche (GI) eingenommen. Südlich grenzen weitere als Weidegrünland (GI) genutzte Flächen an. Im Norden ist neben einem bebauten Grundstück (OD) mit umgebenden Garten (PHZ) und einer weiteren kleinen Weidefläche (GI) kleinflächige Ackernutzung (A) vorhanden. Auch östlich schließt sich Ackernutzung an. Westlich wird das Plangebiet von der Dükerstraße begrenzt.

Die verhältnismäßig kleinteiligen Grünlandflächen im Plangebiet und im Umfeld werden in der Grasnarbe überwiegend von Deutschem Weidelgras dominiert. Daneben kommen Stumpfbblätteriger Ampfer, Weißklee, Löwenzahn, Vogelmiere, Weicher Storchschnabel, Quecke und Ackerkratzdistel am häufigsten vor.

Die Bedeutung des Grünlandes für den Naturhaushalt ist aufgrund der intensiven Beweidung gering. Es können sich nur verhältnismäßig anspruchslose, tritt- und verbissfeste Arten dauerhaft behaupten. Durch die ganzjährige Beweidung gelangen nur wenige Pflanzen zur Blühreife. Dies wirkt sich z.B. negativ auf das Insektenvorkommen aus. Für Wiesenvögel hat das Grünland aufgrund der Kleinräumigkeit keine Bedeutung. Entlang der Dükerstraße ist beidseitig ein durchschnittlich 1,5 m breiter Streifen Begleitgrün vorhanden. Das Begleitgrün wird entsprechend einer augenscheinlich regelmäßig durchgeführten Pflege von anspruchslosen und trittresistenten, häufigen Süßgräsern und Kräutern gebildet. Es sind Quecke, Honiggras, Knäuelgras, Draht-Schmiele, Schafgarbe, Spitz-Wegerich u.a. zu finden. In den im Umfeld vorhandenen Gärten sind neben Abpflanzungen aus Fichten (HSN), anderen Ziergehölzen, Rasen- und Nutzgärten auch einige ältere Obstbäume vorhanden.

### **2.2.3. Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der Gemeinde Stavern sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen bzw. keine wertvollen Kultur- oder sonstige Sachgüter, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, bekannt.

## **2.3. Prognose und Maßnahmen**

### **2.3.1. Auswirkungen auf den Menschen/Immissionsschutz**

Das festgesetzte Baugebiet Nr. 10 wird im Westen von der Gemeindestraße „Dükerstraße“ begrenzt. Es handelt sich hierbei um einen Verkehrsweg, der keine städtischen oder regionalen Verbindungs- bzw. Durchgangsverkehrsfunktionen übernimmt. Durch den zusätzlichen Ziel- und Abgangsverkehr der ca. 12 neuen Bauplätze sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

### **2.3.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft/Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen**

#### **2.3.2.1. Landschaftsbild/Ortsbild**

Das Landschaftsbild ist im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 vom Siedlungsrand und dem Übergang zur freien, weiträumig un bebauten Landschaft geprägt. Das festgesetzte Wohngebiet wird sich direkt an den schon bestehenden Siedlungsansatz anschließen. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Pflanzstreifen angelegt. Dieser wird die Eingrünung des Wohngebietes in die offene Landschaft sicherstellen. Mit einem Pflanzgebot von Straßenbäumen wird ein Mindestmaß an Durchgrünung innerhalb der Straßenverkehrsfläche des Baugebietes gewährleistet.

Insgesamt kommt es aufgrund der Wahl des Standortes und der Festsetzungen im Bebauungsplan bei der Realisierung des Wohngebietes an dieser Stelle zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Bei nicht Durchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung weiter fortgeführt. Einzeilig entlang der Dükerstraße wird im Rahmen des § 34 BauGB bereits eine Wohnbebauung vollzogen bzw. ist möglich, die ebenfalls ein verändertes Landschaftsbild an dieser Stelle hervorrufen wird.

#### **2.3.2.2. Boden/Wasser**

Ein Eingriff in den Boden und Grundwasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen. Die Versiegelung und Verdichtung der Grundflächen bewirken des Weiteren den Verlust der Bodenfruchtbarkeit und der

Bodengenese. Der Bodenwasserhaushalt wird beeinträchtigt. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist erheblich.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser weist das Plangebiet keine besondere Bedeutung auf. Das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser soll ausschließlich innerhalb des Plangebietes versickert werden. Die Verringerung der Versickerungsfläche aufgrund der Versiegelung wirkt sich daher nicht negativ auf die Grundwasserneubildungsrate aus. Der Eingriff in den Wasserhaushalt ist nicht erheblich.

Bei nicht Durchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung mit entsprechenden Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt weitergeführt.

Eine einzeilige Bebauung entlang der Dükerstraße wird bereits jetzt schon durchgeführt.

#### **2.3.2.3. Klima/Luft**

Die mit der Versiegelung reduzierte Verdunstungsfläche bewirkt eine örtliche Erwärmung. Mit der Anlage von Gartenflächen, Pflanzstreifen sowie dem Pflanzen von Straßenbäumen kann der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft z.T. vermieden und ausgeglichen werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft wird als nicht erheblich eingestuft.

Bei nicht Durchführung der Planung würde die sich jetzt darstellende klimatische Situation beibehalten. Entlang der „Dükerstraße“ wird eine Verringerung der Verdunstungsfläche durch einzeilige Bebauung bereits jetzt schon vorgegeben.

#### **2.3.2.4. Arten und Lebensgemeinschaften**

Der Eingriff in die Arten und Lebensgemeinschaften wird vor allem durch den Verlust von Vegetationsfläche und von faunistischen Lebensräumen verursacht. Die überplante, intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche hat keine besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Mit der Anlage von Gartenflächen, Straßenbäumen und Pflanzstreifen werden neue Lebensräume geschaffen. Diese bieten aufgrund ihres Strukturreichtums z.B. einer Vielzahl an Vogelarten einen Lebensraum (vgl. Kap. Fauna). Der jetzige Lebensraum Siedlungsrand wird in nördlicher bzw. südlicher Richtung verschoben.

Es entsteht kein erheblicher Eingriff in Arten und Lebensgemeinschaften.

Bei nicht Durchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt. Der Lebensraum Siedlungsrand würde in der jetzigen Form weiterbestehen.

#### **2.3.2.5. Wirkungsgefüge**

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

Mit der Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Wohngebiet geht ein gewisser Anteil belebten Bodens und Verdunstungsfläche mit positiven Wirkungen auf das Klima verloren. In den Bereichen, in denen keine Versiegelung stattfindet, wird der Boden zukünftig jedoch von landwirtschaftlichen Einträgen bewahrt und kann sich in Abschnitten mit dauerhaften Anpflanzungen regenerieren und natürlich entwickeln. Auch das Grundwasser wird in diesem Teil des Plangebietes zukünftig vor Stoffeinträgen seitens der Landwirtschaft ausgenommen. Mit der Ausweisung von Pflanzstreifen, dem Anpflanzen von Straßenbäumen und der Anlage von Gartenflächen wird ein strukturreicherer Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften geschaffen. Die bisher in der Feldflur und am derzeitigen Siedlungsrand vorkommenden Arten werden verdrängt und die Gemeinschaften in östlicher bzw. südlicher Richtung verschoben. Die Anlage der vertikalen Grünstrukturen wirkt mit der Ausfilterung z.B. von Stäuben positiv

auf die Luftqualität im Plangebiet. Dies kann auch zu einer Aufwertung der Wohnsituation (Schutzgut Mensch) in den angrenzenden Bereichen führen.

Da innerhalb des Geltungsbereiches und angrenzend keine geschützten oder schutzwürdigen Bereiche vorhanden sind, entstehen keine negative Auswirkungen auf Schutzgebiete.

#### **2.3.2.6. Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB)**

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

Mit der vorliegenden Planung strebt die Gemeinde Stavern vorrangig die Sicherung von Flächen für die Festsetzung eines Wohngebietes an. Der für eine Wohnbebauung notwendige Flächenbedarf kann nicht im erforderlichen Umfang innerhalb der bestehenden Ortslage durch Möglichkeiten der Innenentwicklung gedeckt werden.

Für den mittelfristigen Bedarf im Ortsteil Klein Stavern der Gemeinde Stavern werden 1,45 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen in direkter Verbindung zum bestehenden Siedlungsansatz in Anspruch genommen. Ein Teil dieser Fläche wird durch eine dauerhafte Gehölzanpflanzung als Kompensation des Bodenverlustes verwendet. Insgesamt wird mit der Festsetzung des Baugebietes an diesem Standort die Beeinträchtigung des Bodens so gering wie möglich gehalten.

Die Gemeinde Stavern ist der Ansicht, dass damit der Bodenschutzklausel im Hinblick auf die Größe der erforderlichen Gebietsausweisung ausreichend Rechnung getragen ist.

#### **2.3.2.7. Eingriffsregelung**

##### **2.3.2.7.1. Zulässigkeit des Eingriffs**

Durch die Bauleitplanung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen 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 vorbereiteten Eingriffe werden durch verschiedene, im Folgenden aufgelistete 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 und die angrenzenden Bereiche erfüllen 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 Wohnraumbeschaffung ein bedeutsamer öffentlicher Belang sind, sind nach Überzeugung der Gemeinde Stavern die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

##### **2.3.2.7.2. 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" (1996) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel: Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

### 2.3.2.7.3. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden die Biotope aufgelistet, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Entsprechend dem Städtetagmodell wird dem Biotoptyp des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet.

#### Intensivgrünland (GI)

Das Grünland der wird intensiv genutzt. Die Grasnarbe setzt sich nur aus wenigen, düngempfindlichen Arten zusammen. Aufgrund dieser Bedingungen weisen die Flächen nur einen geringen ökologischen Wert auf. Spontanvegetation kann sich nur in äußersten Randbereichen entwickeln. Durch die intensive Nutzung, wie häufige Mahd mit hohem Düngeeinsatz oder ganzjährige dichte Beweidung, bietet es nur wenigen anspruchslosen Arten einen Lebensraum. Intensivgrünland wird mit einem Wertfaktor von 2 berücksichtigt.

Nicht zur Bewertung herangezogen wird die erste Bauzeile (2.678 qm) entlang der „Dükerstraße“ da hier bereits eine Bebauung nach dem § 34 BauGB vorliegt.

Wird die Biotopfläche mit ihrem Wertfaktor multipliziert, ergibt sich der Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart/Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Intensivgrünland (GI)	11.822 qm	2 WF	23.644 WE
Bereich nach § 34 BauGB	2.678 qm	-	-
Gesamtfläche	14.500 qm	Summe	23.644 WE

Auf der Eingriffsfläche ist ein Eingriffsflächenwert von 23.644 WE vorhanden.

### 2.3.2.7.4. Ermittlung des Kompensationswertes

#### 2.3.2.7.4.1. Beschreibung und Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese werden beschrieben und entsprechend der künftigen Wertigkeit mit einem Wertfaktor nach dem Städtetagmodell belegt.

- Die Grundflächenzahl von 0,4 darf gem. § 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 der BauNVO § 19 mitzurechnen. Dies heißt, für die verbleibenden 60 % der Grundstücksfläche, die weder überbaut noch versiegelt werden darf, wird eine Begrünung als Gartenfläche erfolgen.  
Innerhalb der Bauflächen sind darüber hinaus je 50 qm versiegelter Fläche standortgerechte Hochstämme der potentiell natürlichen Vegetation zu pflanzen. Die Gartenflächen (PH) in Verbindung mit den Siedlungsgehölzen stellen ein Potential für Flora und Fauna innerhalb des künftigen Wohngebietes dar und tragen zum Ausgleich des Kleinklimas bei. Der nicht überbaubare Bereich wird mit 1,0 WF bei der Bilanzierung berücksichtigt.
- Das als unbelastet geltende Dachflächenwasser und das anfallende Oberflä-

chenwasser der befestigten Außenflächen soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück ober- oder unterirdisch versickert werden. Somit verbleibt das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet und wird nicht abgeführt. Dies trägt zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate bei. Ausgenommen hiervon ist eine Nutzung des Dachflächenwassers für die Brauchwasserversorgung.

Darüber hinaus werden als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Diesen Maßnahmen wird ebenfalls nach einer textlichen Beurteilung ein Wertfaktor nach dem Niedersächsischen Städtetagsmodell zugeordnet:

- Das festgesetzte Wohnbaugebiet soll durch eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation in die offene Landschaft eingebunden werden. Zum östlichen Rand wird ein 5 m breiter Gehölzstreifen entstehen. Der Gehölzstreifen bildet einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Flächen mit denen vielfältige Wechselbeziehungen stattfinden. Weiterhin stehen die festgesetzten Gehölze in einen Biotopverbund mit den außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Bestände. Der Gehölzstreifen (HSE) wird bei der Eingriffsbilanzierung mit dem Wertfaktor 3 berücksichtigt.
- Von den Straßenverkehrsflächen werden mindestens 20 % nicht versiegelt und sind als Straßenbegleitgrün zu entwickeln. Im Bereich der unversiegelten Flächen sollen je 50 qm versiegelter Straßenfläche ein Baum gepflanzt werden. Die Straßenbäume gehen im Rahmen der Eingriffsbilanzierung als Ausgleichsmaßnahme ein. Das Straßenbegleitgrün trägt zur Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes bei. Es sollen standortgerechte Hochstämme der potentiell natürlichen Vegetation gepflanzt werden. Sie verbessern das Kleinklima im Plangebiet und werden mit dem Wertfaktor 2 beurteilt.

#### 2.3.2.7.4.2. Berechnung des Kompensationswertes

Die aufgeführten Kompensationsmaßnahmen werden im folgenden entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit mit Wertfaktoren belegt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert:

Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Wohnbauflächen	12.024 qm		
- Bereich nach § 34 BauGB	2.678 qm	-	-
- versiegelt (40%) (X)	3.738 qm	0 WF	0 WE
- unversiegelt (60%) (Y)	5.608 qm	1 WF	5.608 WE
Verkehrsflächen	2.016 qm		
- versiegelt (80%) (X)	1.612 qm	0 WF	0 WE
- unversiegelt (20%) (HE)	404 qm	2 WF	808 WE
Gehölzstreifen (HSE)	460 qm	3 WF	1.380 WE
Fläche insgesamt	14.575 qm	Kompensationswert	7.796 WE

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein Kompensationswert in der rechnerischen Größenordnung von 7.796 WE vor.

#### 2.3.2.7.5. Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Gemeinde Stavern ist im Besitz eines Kompensationsflächenpools. Es handelt sich dabei um eine Dreiecksfläche (insgesamt 7.731 qm) bestehend aus den Flurstücken 22, 23/1 und 23/2 in der Flur 9 der Gemarkung Klein Stavern an der Nordradde.

Neben der Nordradde an der südöstlichen Seite grenzt im Westen eine Ackerfläche und im Norden die Gemeindestraße von Kl. Stavern nach Kl. Berßen an. Die Straße wird beidseitig von Strauch-Baumhecken begleitet.

Auf der Kompensationsfläche wurden bereits Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durchgeführt. Ein Teil der Fläche (Flst. 22, 4.000 qm) ist mit Erlen bepflanzt worden. Im Anschluss an diesen Bereich (Flst. 23/1 und 23/2, 3.731 qm) ist ein Tümpel angelegt und als Abgrenzung zu der westlich gelegenen Ackerfläche eine Strauchhecke aus einheimischen Arten angepflanzt worden. Der übrige Teil dieser beiden Flurstücke ist der Sukzession überlassen worden. Hier hat sich überwiegend ein Gebüsch aus Weidensträuchern mit Birke und vereinzelt jungen Eichen eingestellt.

Die ursprüngliche Nutzung des Kompensationsflächenpools war Acker (Bestandswert 1). Nach Bewertung der Naturschutzbehörde ist durch die Bepflanzung mit Erlen eine Aufwertung um den Wertfaktor 2 und auf dem restlichen Teil des Pools (Sukzession, Tümpel) eine Aufwertung um den Wertfaktor 3 gegeben.

Somit stehen auf der Anpflanzungsfläche 8.000 WE (4.000 qm x 2 WF) und auf der übrigen Fläche 11.193 WE (3.731 qm x 3 WF) zur Verfügung.

### **2.3.2.7.6. Schlussberechnung**

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10 liegt ein Kompensationswert von 7.769 WE vor. Nach Abzug des Kompensationswertes vom Eingriffsflächenwert 23.644 WE verbleibt ein Kompensationsdefizit von 15.875 WE. Durch die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden, soweit möglich, Eingriffe in den Naturhaushalt vermieden. Die Eingriffe können aber durch die beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nur teilweise kompensiert werden. 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.

Für den vorliegenden Bebauungsplan steht eine Kompensationsfläche an der Nordradde in der Gemeinde Stavern zur Verfügung (siehe Anlage 3).

Innerhalb der Eingriffsfläche liegt ein Kompensationsdefizit von 15.875 WE vor. Bei der externen Kompensationsfläche stehen insgesamt 19.193 WE zur Verfügung. Dies bedeutet, dass nach der vorliegenden Berechnung ausreichend Kompensationsfläche zur Verfügung steht. Zugeordnet wird daher abschließend als Kompensation die Sukzessionsfläche mit 11.193 WE sowie ein Teilbereich der Anpflanzungsfläche mit anteilig 4.682 WE. Für spätere Maßnahmen verbleiben im Ersatzflächenpool im Bereich der Anpflanzung somit 3.318 WE entsprechend 1.659 qm.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleichs- und externen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Stavern davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 10 verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen werden kann und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (5), Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

### **2.3.3. Kultur- und sonstige Sachgüter**

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 und angrenzend keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung oder wertvolle sonstige Sachgüter bekannt sind, werden Umweltauswirkungen auf diese Güter nicht erwartet.

### **2.3.4. 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 auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 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.

### **2.3.5. Nullvariante**

Ohne die Festsetzung des Wohnbaugebietes würde das Gelände im Bereich der Ortslage von Klein Stavern weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Die hiermit verbundenen Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzende Wohnbebauung bleiben erhalten.

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Stavern im Bereich der Ortslage von Klein Stavern würde auf eine reine Bestandssicherung festgeschrieben. Dieses führt zwangsläufig zu einer verringerten Auslastung und Bestandsgefährdung vorhandener Infrastruktureinrichtungen.

### **2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Abschnitt „1.4.3. Standortwahl“ wurden bereits eingehend anderweitige Planungsmöglichkeiten und deren Auswirkungen dargelegt. Für die erforderliche Baulandbereitstellung in der Gemeinde Stavern stellt der festgesetzte Standort im Bereich der Ortslage die bessere Alternative dar, als die im o. g. Abschnitt dargelegten sonstigen Bereiche.

### **2.5. Zusätzliche Angaben im Umweltbericht**

#### **2.5.1. 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 (1996)“ zur Anwendung. Zur Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für die Fauna wurden die Angaben aus dem LRP berücksichtigt.

#### **2.5.2. Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Durch den Bebauungsplan werden im Plangebiet Maßnahmen, die bei der Durchführung erhebliche Umwelteinwirkungen eintreten lassen, planerisch vorbereitet. Die Auswirkungen der vorgenommenen Kompensationsmaßnahmen werden von der Gemeinde überprüft. Die Umsetzung und ordnungsgemäße Herstellung der festgesetzten Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Flächen wird von der Gemeinde Stavern durchgeführt und überprüft. Die Dauer der erforderlichen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sollte 3 Jahre betragen. Die Anpflanzungen auf den zukünftigen Baugrundstücken sind von den Bauherren durchzuführen und werden von der Gemeinde überprüft.

Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgte durch die Gemeinde

auf Flächen, die der Gemeinde für die geplante Maßnahme dauerhaft zur Verfügung stehen. Die Gemeinde wird fortlaufend, ca. alle 3 Jahre, eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen.

### 2.5.3. Zusammenfassung

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Beim Sportplatz“ soll ein weiteres Wohnbaugebiet geschaffen und der bestehende Siedlungsansatz im Bereich der Ortslage arrondiert werden.

In der nachfolgenden Tabelle werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Schutzgut	Auswirkung durch gepl. Festsetzungen	Erheblich
Mensch	<b>Verlust von:</b> un bebauter Landschaft an einem bestehenden Siedlungsrand <b>Vermeidung/Kompensation:</b> Anlage von Pflanzstreifen und Straßenbäumen	-
Arten u. Lebensgemeinschaften	<b>Verlust von:</b> landwirtschaftlicher Nutzfläche am Siedlungsrand <b>Vermeidung/Kompensation:</b> Neuanlage von Siedlungsgehölzen, Straßenbäumen, Gartenflächen	-
Boden	<b>Verlust von:</b> belebten Oberboden <b>Vermeidung/Kompensation:</b> Überplanung bereits intensiv genutzten Bodens, Begrenzung der Versiegelung, Anlage von Pflanzstreifen	X
Wasser	<b>Verlust von:</b> Versickerungsfläche <b>Vermeidung/Kompensation:</b> Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet	-
Klima/Luft	<b>Verlust von:</b> Verdunstungsfläche <b>Vermeidung/Kompensation:</b> Neuanlage von Gehölzstreifen, Gartenflächen, Straßenbäumen	-
Landschaftsbild	<b>Verlust von:</b> freier, kleinteiliger landwirtschaftlicher Nutzfläche am Siedlungsrand <b>Vermeidung/Kompensation:</b> Überplanung bereits intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche, Neuanlage eines Siedlungsgehölzes und Straßenbäumen	-
Kultur- u. Sachgüter	Da keine Denkmäler oder wertvolle Kulturgüter vorhanden sind, sind keine Auswirkungen zu erwarten.	-
Wechselwirkungen	Durch die Inanspruchnahme bereits intensiv genutzter Flächen für die Wohnbebauung werden erhebliche Auswirkungen auf die Mehrzahl der Schutzgüter vermieden. Über interne Kompensationsmaßnahmen wird die Beeinträchtigung von Schutzgütern untereinander reduziert.	-

- = keine erheblichen Auswirkungen

x = erhebliche Auswirkungen

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist somit die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen aufzuführen. Diese sind jedoch bei städtebaulichen Projekten i. d. R. immer gegeben. Mit dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung ist auch verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen.

Die durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können zum Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der darüber hinausgehende Kompensationsbedarf kann im Bereich des Ersatzflächenpools an der Nordradde nachgewiesen werden, so dass der ermöglichte Eingriff letztendlich zulässig ist.

Wie die Umweltprüfung gezeigt hat, ergeben sich darüber hinaus durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können. Die Gemeinde Groß Berßen stellt daher insgesamt die Belange der Menschen hinsichtlich ihrer Wohnbedürfnisse, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung vor die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, so dass die vorliegende Planung durchgeführt wird.

### **3. Abwägung**

#### **3.1. Abwägung zu eingegangenen Anregungen und Bedenken**

##### **3.1.1. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Eine Abwägung zu Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB war nicht erforderlich, da diesbezüglich keine Anregungen und Bedenken vorgetragen wurden.

##### **3.1.1. Beteiligung der Behörden**

Die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Äußerungen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden bereits im Entwurf des Bebauungsplanes mit einbezogen. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf wurden somit keine Bedenken und Anregungen dargelegt.

#### **3.2. Abwägungsergebnis**

Bei der vorliegenden Bauleitplanung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB) sind hierbei durch die Gemeinde Stavern zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist das Ergebnis der Umweltprüfung in die Abwägung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einzubeziehen.

Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Diesbezüglich wird auf die hinreichenden Ausführungen und Darlegungen des Abwägungsmaterials in den Abschnitten 1 und 2 der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 verwiesen. Die Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes sowie deren Vereinbarkeit mit dem Erfordernis einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung werden von der Gemeinde Stavern abschließend im Abschnitt 1 festgestellt.

Darüber hinaus wird im Umweltbericht unter Abschnitt 2 aufgezeigt, dass sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können ergeben.

Zusammenfassend stellt die Gemeinde Stavern als Abwägungsergebnis fest, dass die Belange der Menschen hinsichtlich ihrer Wohnbedürfnisse, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung vorrangig zu bewerten sind und somit die vorliegende Planung durchzuführen ist.

### **4. Hinweise**

#### **4.1. Archäologische 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 archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

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

## **4.2. Naturschutz und Landschaftspflege**

Die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist aus der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auf der Grundlage des v. g. Beitrages getroffen worden.

## **5. Beteiligungsverfahren**

### **5.1. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Gemeinde Stavern hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 10 nebst örtlichen Bauvorschriften öffentlich dargelegt. Ein öffentlicher Anhörungstermin wurde hierfür einberaumt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Stavern wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich eine Woche vorher bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### **5.2. Beteiligung der Behörden**

An dem Bebauungsplan Nr. 10 nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Stavern wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Zusendung des Entwurfes sowie der dazugehörigen Begründung nebst Umweltbericht. Für die Abgabe ihrer Stellungnahme setzte die Gemeinde Stavern den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Frist von einem Monat.

## **6. Bearbeitung**

Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 10 „Beim Sportplatz“ wurden ausgearbeitet von der

Samtgemeinde Sögel  
Der Samtgemeindedirektor  
Ludmillenhof  
49751 Sögel

## 7. Verfahrensvermerke

Die Begründung nebst örtlichen Bauvorschriften mit Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 in der Zeit vom 30.11.2006 bis einschließlich 30.12.2006 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich am 20.11.2006 bekannt gemacht.

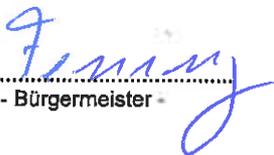
Stavern, den 30.12.2006

  
.....  
(Bürgermeister)

Diese Begründung nebst örtlichen Bauvorschriften mit Umweltbericht war zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 10 „Beim Sportplatz“ Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 06.02.2007.

Stavern, den 06.02.2007

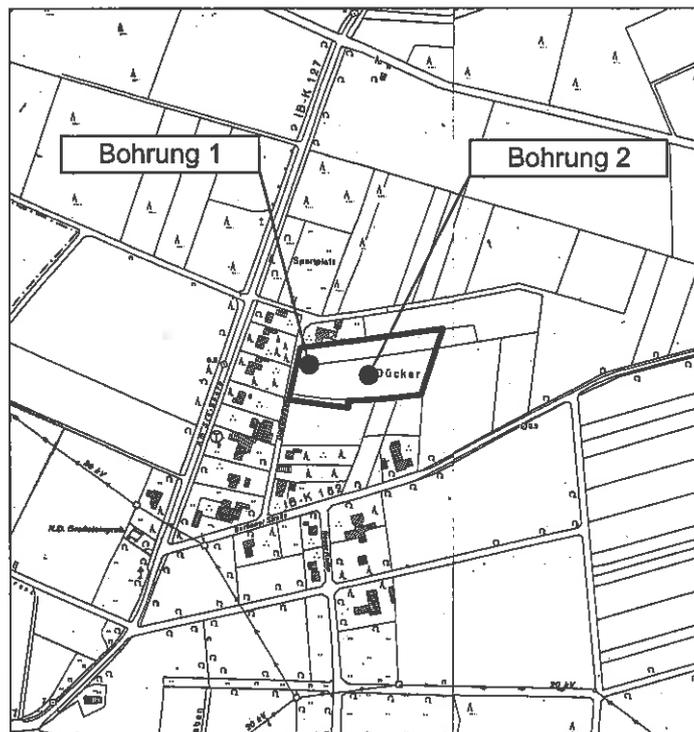


  
.....  
- Bürgermeister -

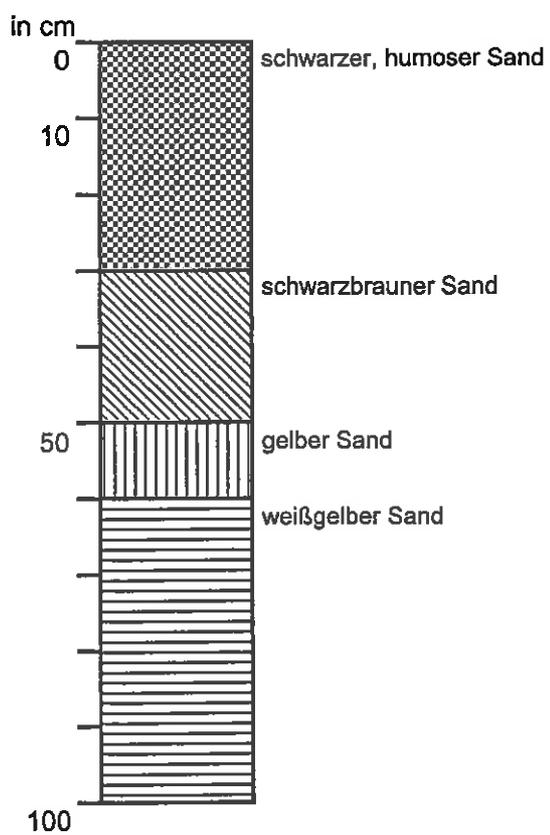
## 8. Anlagen

1. Bodenprofil
2. Plangebiet - Bestandsaufnahme –
3. Externe Kompensationsfläche – Bestandsaufnahme –

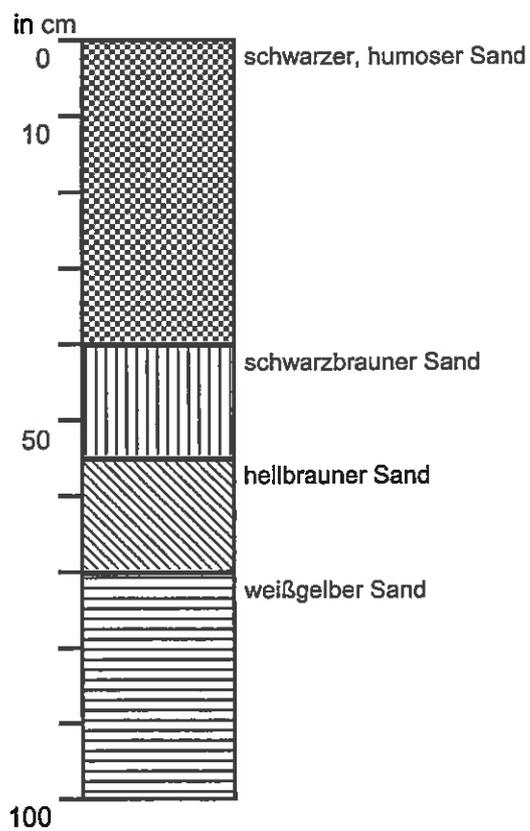
- Bodenprofil -

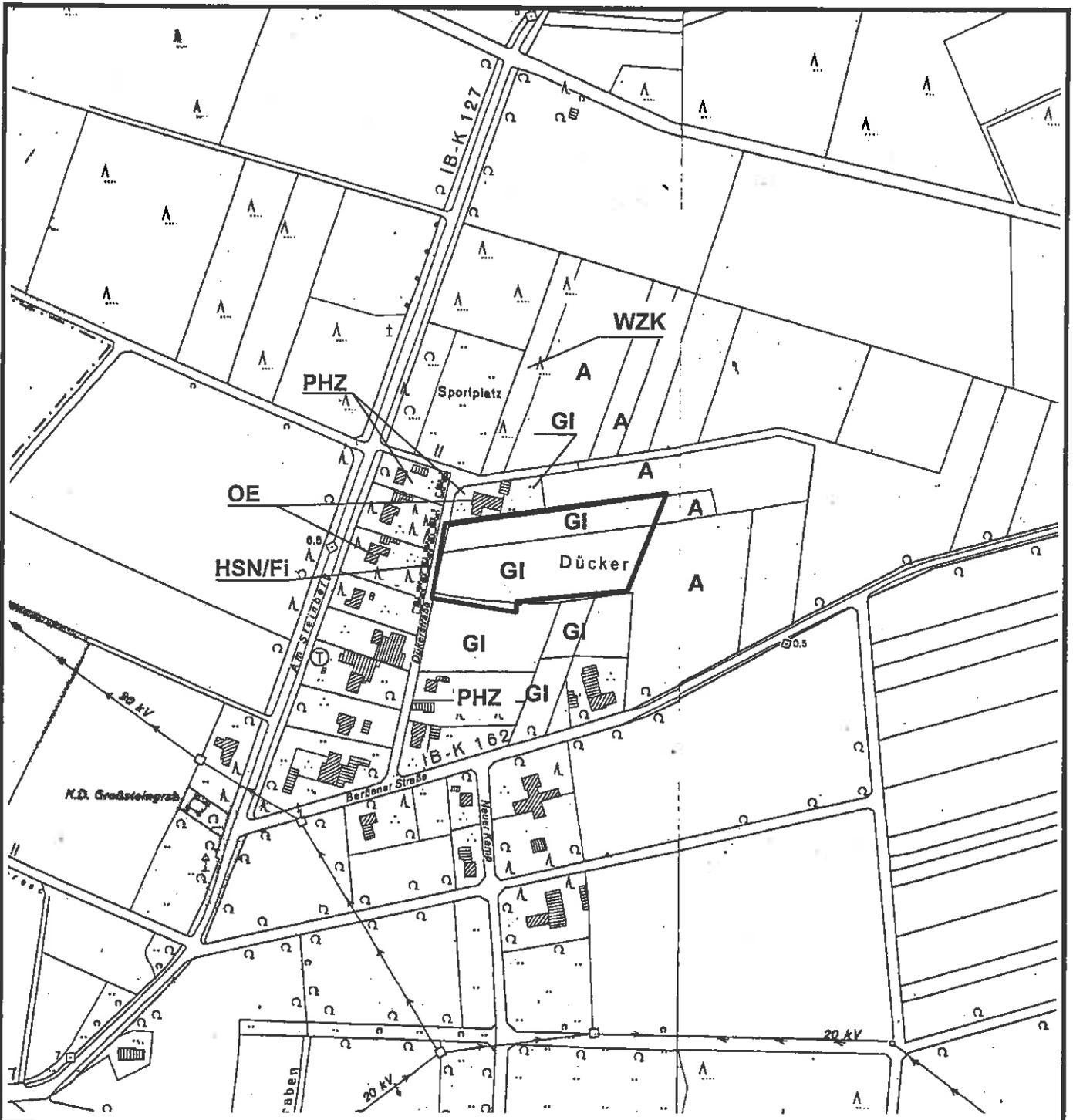


Bohrung 1



Bohrung 2





**Legende:**

M 1 : 5.000

**Biotoptypen nach Drachenfels (2004)**

- A Acker
- GI Intensivgrünland
- HSN Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht einheimischen Arten
- OE Einzelhausbebauung
- PHZ Neuzeitlicher Ziergarten
- WZK Kiefernforst

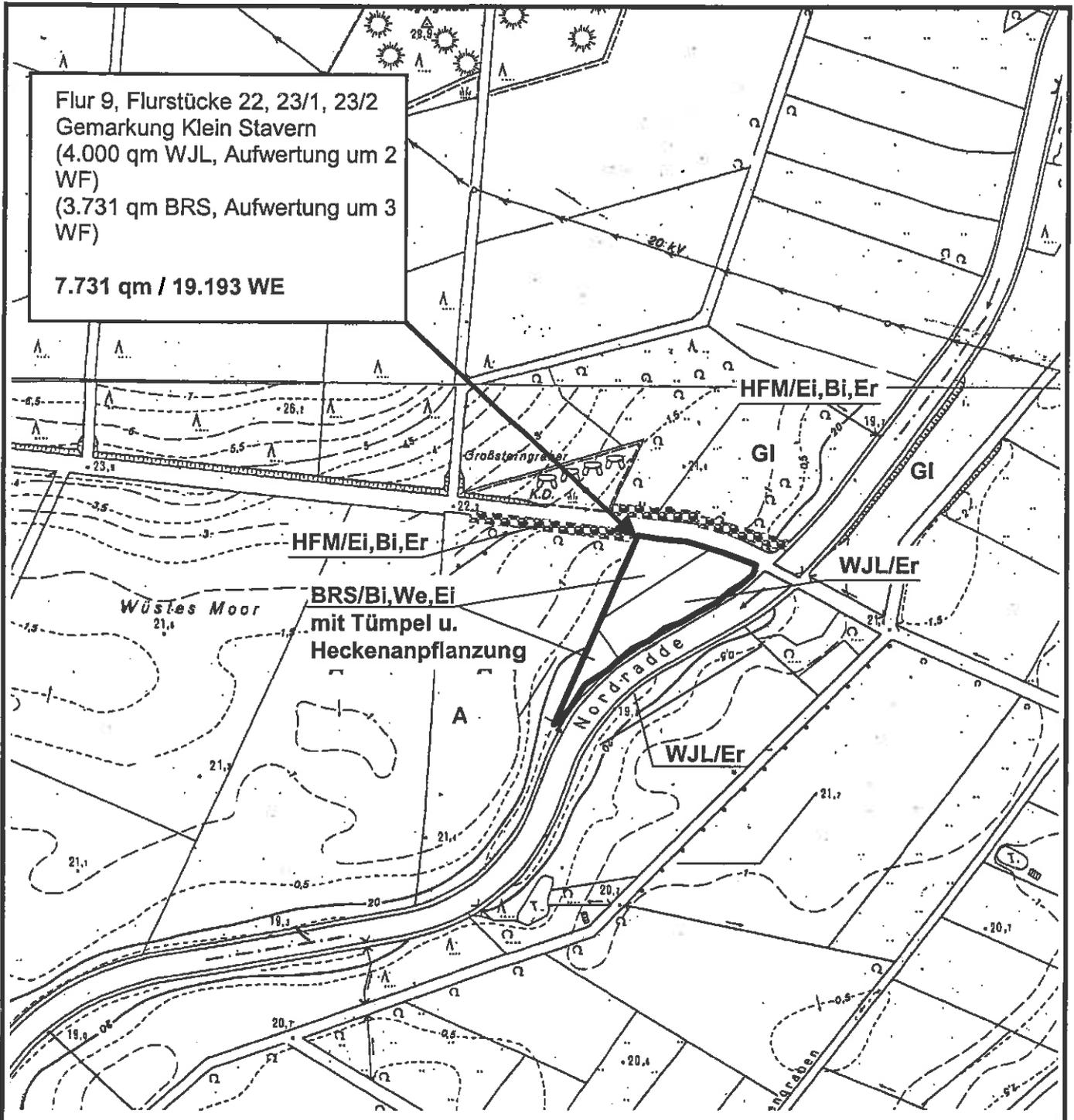
**Hauptbestandsbildner:**

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 Stavern

**Bebauungsplan Nr. 10**  
**„Beim Sportplatz“**

**Plangebiet**  
**- Bestandsaufnahme -**



Flur 9, Flurstücke 22, 23/1, 23/2  
 Gemarkung Klein Stavern  
 (4.000 qm WJL, Aufwertung um 2 WF)  
 (3.731 qm BRS, Aufwertung um 3 WF)  
**7.731 qm / 19.193 WE**

**Legende:** M 1 : 5.000

**Biotoptypen nach Drachenfels (2004)**

A	Acker
BRS	Sonstiges Sukzessionsgebüsch
GI	Intensivgrünland
HFM	Strauch-Baumhecke
WJL	Laubwald-Jungbestand

**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 Stavern**

---

**Bebauungsplan Nr. 10**

**„Beim Sportplatz“**

---

**Externe**

**Kompensationsfläche**

**- Bestandsaufnahme -**

---

Büro für Landschaftsplanung, Werlte; 04/2005

# Gemeinde Stavern

Der Bürgermeister

**49777 Stavern**  
Sögeler Straße 2a

## **URSCHRIFT**

**Zusammenfassende Erklärung**  
gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Bebauungsplan Nr. 10**  
**"Beim Sportplatz"**  
**nebst örtlichen Bauvorschriften**

**der Gemeinde Stavern**

Landkreis Emsland

ZEU1/28.02.2007

## **Zusammenfassende Erklärung**

gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 10 „Beim Sportplatz“ nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Stavern, Landkreis Emsland

### **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 10 "Beim Sportplatz" umfasst in der Gemeinde Stavern, Gemarkung Klein Stavern, Flur 3 eine Größe von insgesamt 1,45 ha.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der bebauten Ortslage des Ortsteiles Klein Stavern der Gemeinde Stavern. Es liegt unmittelbar östlich der Gemeindestraße „Dükerstraße“.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10 will die Gemeinde Stavern die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Schaffung weiterer Wohnbauflächen erzielen. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet soll der Gemeinde Stavern zur Deckung des mittelfristigen Wohnraumbedarfs im Ortsteil Klein Stavern dienen.

### **Verfahrensablauf**

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand durch eine öffentliche Anhörung am 12.10.2006 in der Gemeindeverwaltung in Stavern statt. Der anberaumte Anhörungstermin wurde von der Öffentlichkeit jedoch nicht wahrgenommen.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit Schreiben vom 20.09.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 13.10.2006 aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfs und die Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen erfolgte gemäß Bekanntmachung vom 20.11.2006 in der Zeit vom 30.11.2006 bis einschließlich 30.12.2006 in der Gemeindeverwaltung in Stavern sowie im Rathaus der Samtgemeinde Sögel. Während der Auslegungsfrist wurden von der Öffentlichkeit keine Bedenken und Anregungen geltend gemacht. Gleichzeitig erfolgte mit Schreiben vom 20.11.2006 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Auch in diesem Verfahrensschritt wurden keine Bedenken und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde eine im Umweltbericht integrierter Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aus der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel erarbeitet, der auf dem Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland von 2001 sowie einer Bestandsaufnahme auf Grundlage des Kartierschlüssels für

Biopoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2004) vom April 2005 zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Niedersächsischer Städtetag; 1996) beruft.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurde die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen ermittelt.

Mit dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sind auch verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen.

Die durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Der darüber hinausgehende Kompensationsbedarf wird im Bereich der Ersatzfläche an der Nordradde vollzogen.

### **Abwägung**

Die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umwelteinwirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in weiten Teilen in den Bebauungsplan übernommen und dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umwelteinwirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Abwägungsergebnis stellt die Gemeinde Stavern daher fest, dass die Belange der Menschen hinsichtlich ihrer Wohnbedürfnisse, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung vorrangig zu bewerten sind und somit die vorliegende Planung durchzuführen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Beim Sportplatz“ nebst örtlichen Bauvorschriften wurde von der Gemeinde Stavern am 27.09.2006 als Satzung beschlossen.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 4/2007 vom 28.02.2007 des Landkreises Emsland gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Stavern, den 28.02.2007



*Jenny*  
.....  
(Bürgermeister)

## § 1

Der Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2007 wird

im Verwaltungshaushalt

in der Einnahme auf 287.000 €  
in der Ausgabe auf 290.400 €

im Vermögenshaushalt

in der Einnahme auf 55.000 €  
in der Ausgabe auf 55.000 €

festgesetzt.

## § 2

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen (Kreditermächtigung) wird auf 40.600 € festgesetzt.

## § 3

Verpflichtungsermächtigungen werden nicht veranschlagt.

## § 4

Der Höchstbetrag, bis zu dem Kassenkredite im Haushaltsjahr 2007 zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben in Anspruch genommen werden dürfen, wird auf 200.000 € festgesetzt.

## § 5

Die Steuersätze (Hebesätze) für die Realsteuern werden für das Haushaltsjahr 2007 wie folgt festgesetzt:

- |   |          |
|---|----------|
| 1. Grundsteuer  |          |
| a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) | 315 v.H. |
| b) für die Grundstücke (Grundsteuer B)                              | 315 v.H. |
| 2. Gewerbesteuer  | 310 v.H. |

Oberlangen, 01.02.2007

GEMEINDE OBERLANGEN

Rolfes  
Bürgermeister

## 2. Bekanntmachung der Haushaltssatzung

Die vorstehende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2007 wird öffentlich bekannt gemacht.

Die Genehmigung der Haushaltssatzung ist am 12.02.2007 vom Landkreis Emsland erteilt worden.

Der Haushaltsplan mit seinen Anlagen liegt nach § 86 Abs. 2 Satz 3 NGO im Anschluss an diese öffentliche Bekanntmachung an sieben Werktagen (außer samstags) in der Zeit vom 19.03.2007 bis 27.03.2007 im Rathaus der Samtgemeinde Lathen, Zimmer 4, Große Straße 3 in 49762 Lathen zur Einsichtnahme öffentlich aus.

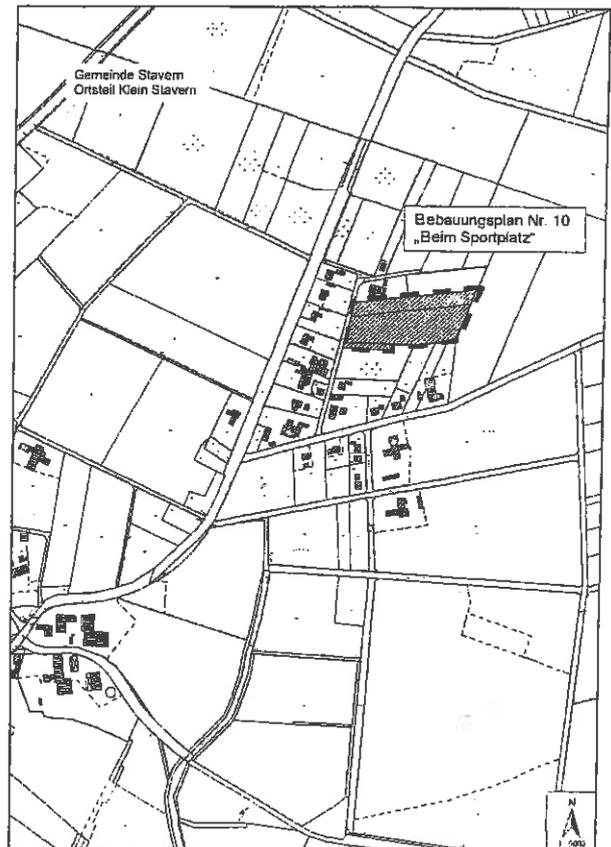
Oberlangen, 15.02.2007

GEMEINDE OBERLANGEN  
Der Bürgermeister

## 85 Bekanntmachung der Gemeinde Stavern über den Bebauungsplan Nr. 10 „Beim Sportplatz“ nebst örtlichen Bauvorschriften

Der Rat der Gemeinde Stavern hat in seiner Sitzung am 06.02.2007 den Bebauungsplan Nr. 10 „Beim Sportplatz“ nebst örtlichen Bauvorschriften und Begründung sowie dem Umweltbericht als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Beim Sportplatz“ nebst örtlichen Bauvorschriften ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan nebst örtlichen Bauvorschriften liegt mit Begründung einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung bei der Gemeinde Stavern, Sögeler Straße 2 a, 49777 Stavern, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

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 fristgerechter 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 von zwei Jahren seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Stavern unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Stavern, 15.02.2007

GEMEINDE STAVERN  
Der Bürgermeister