

BauNVO 1990 Textliche Festsetzungen: gemäß § 9 BauGB und der

1.1 Gewerbelärmkontingentierung: Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L EK nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

aubaren Grund-die als private Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überba stücksflächen im festgesetzten Gewerbegebiet. Nicht berücksichtigt sind c Grünfläche festgesetzten Flächen.

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

S.

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

1.2 Vergnügungsstätten (MI und GE): Im Gewerbegebiet (GE) und im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 sowie § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Einzelhandelsbetriebe (GE):
Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE) Einzelhandelsbetriebe nur im Zusammenhang mit den im Gebiet produzierenden und verarbeitenden Betrieben zulässig sind.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen Garagen im Sinne des § 12
BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude han zu Anpflanzungsflächen einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.

1.5 Maximale Höhe baulicher Anlagen:
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First, Hauptgesims).

von der twert von 30 m Immissionsschutzanlagen zur Luftreinhaltung, wie z.B. Schornsteine sind Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchst festgesetzt.

Grünordnerische Festsetzungen: (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB) 1.6

4.6.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern:
Auf den für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten
Flächen sind die in der Pflanzenliste angegebenen Arten zu verwenden. Es sind mindestens
4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen muss.
Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm 1 Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch
entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
Weiterhin zulässig sind naturnah gestaltete Entwässerungsmulden zum Sammeln und
Versickern von Regenwasser.
Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern am
nordwestlichen Rand des Plangebietes darf für die Anlage einer Zufahrt in einer Breite von
maximal 5 m je Grundstück unterbrochen werden.

Acer pseudoplatanus Betula pendula

Prunus spinosa Quercus petraea Quercus robur Rosa canina Sambucus nigra Sorbus aucuparia Bergahorn Hängebirke Haselnuss Weißdorn Rotbuche Faulbaum Corylus avellana Crataegus monogyna Fagus sylvatica Frangula alnus

Schlehe Traubeneiche Stieleiche Hundsrose Schwarzer Holunder Eberesche

1.6.2 Private Grünfläche "Lärmschutzwall": In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwall" (LSW) ist ein Erdwall mit einer Höhe von 3 m anzulegen und gemäß textlicher Festsetzung 1.6.1 zu bepflanzen. Unterer Bezugspunkt für die angegebene Höhe ist die Fahrbahnoberkante der Straße "Krokusweg", in der Mitte vor dem Wall.

Örtliche Bauvorschriften: (gemäß § 56 NBauO)

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

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

Dach- und Oberflächenwasser:

Das nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige auf den
Betriebsgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken
oberflächig über eine bewachsene Bodenzone zu versickern. Ggf. sind Versickerungsmulden anzulegen. Diese sind so auszuführen, dass sie eine für den Bemessungsregenfall
ausreichende Rückhaltefunktion aufweisen. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne)
ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser unkontrolliert von den Betriebsgrundist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser unkontru stücken in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann

Hinweise:

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

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

Wehrtechnische Dienststelle - WTD 91 -:

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes Meppen der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Emissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Stavern diesen Bebauungsplan Nr. 12 " Gewerbegebiet, 1. Erweiterung ", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Stavern, den 21.02.2011

svermerke Verfahren

Der Rat der Gemeinde Stavern hat in seiner Sitzung am 30.08.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 nebst örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 16.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stavern, den 21.02.2011

Bürgermeister Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

(05951) 95 10 12 Wehmer Straße 3 , 49757 Werlte , Tel.: Werlte, den 21.02.2011

der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Der Rat der Gemeinde Stavern hat in seiner Sitzung am 30.08.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 nebst örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass bei der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Ba von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 nebst örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 23.11.2010 bis 23.12.2010 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stavern, den 21.02.2011

auGB-wurde vom lungnahme gegeben 1 B

Bürgermeister

E

Stavern, den

չbauungsplan Nr. 12 nebst örtlichen յոahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner BauGB) sowie die Begründung beschlossen Der Rat der Gemeinde Stavern hat den Bek Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungn Sitzung am 21.02.201₫ als Satzung (§ 10 B

Stavern, den 21.02.2010

Bürgermeister

Stavern, den

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 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

Planur

Geschäftsnachweis L4 - 415 / 2010

Bürgermeister

nterlage

Liegenschaftskarte

Meppen

les amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 essungswesen vom 12.12.2002, Nds.GVBI. 2003, chaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe 1:1000 Maßstab: Kartengrundlage: Liegensc Gemeinde: Stavern Gemarkung: Groß Stavern Flur: 5

ist die städtebaulich be de vom 28.09.2010) in die Ör Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaber des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Ver S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wii ist nur mit Erlaubnis der u. g. Behörde zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschabaulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze voll Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der I Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die - 5, Dez, 2011 Meppen, den ..

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Meppen - Katasteramt -

(L.S.)

Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen Gewerbegebiet Mischgebiet B

Emissionskontingent (maximal zulässiger immissions wirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 450 Grundflächenzahl als Höchstmaß maximale Höhe baı Offene Bauweise GRZ LEK 0,6 H.=12,0m 65/50 dB(A)

0

Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsfläche Baugrenze

Private Grünfläche (PG) Zweckbestimmung: Lärmschutzwall bzw. Anpflanzung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauG 0 0

= Lärmschutzwall mit einer maximalen Höhe von 3 r Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schvor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmi schutzgesetzes (BImSchG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

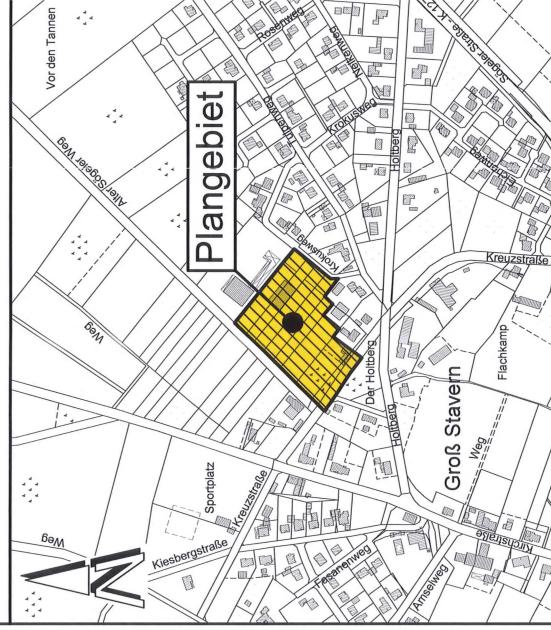
Füllschema der Nutzungsschablone:

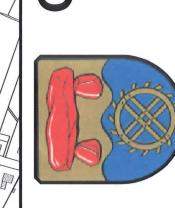
Geschossflächenzahl Grundflächenzahl maximal zulässiger immissionswirksamel flächenbezogener Schallleistungspegel maximale Höhe baulicher Anlagen Bauweise Zahl der Vollgeschosse Baumassenzahl Baugebiet

Maßstab ÜBERSICHTSKARTE

5000

_





Staver Gemeinde

Sögeler Straße 2a Stavern 49777

1. Erweiterung Bebauungsplan " Gewerbegebiet,

Mit örtlichen Bauvorschriften

13 a BauGB Beschleunigtes Verfahren gemäß §

Gemeinde Stavern

Landkreis Emsland

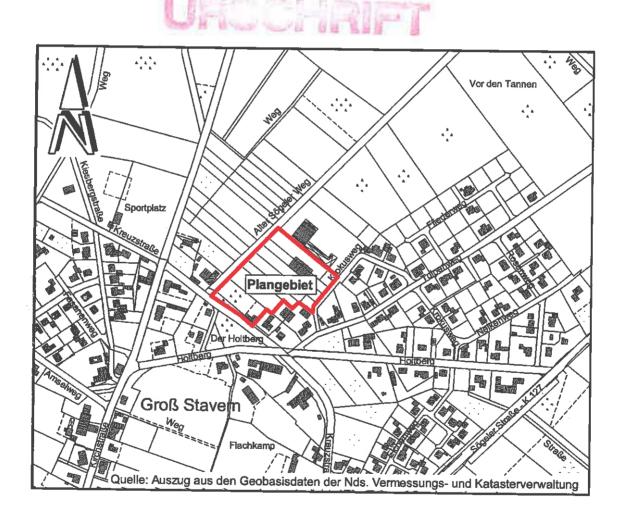


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 12

"Gewerbegebiet, 1. Erweiterung"

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH Wehmer Straße 3 49757 Werlte Tel: 05951 951012

Tel.: 05951 951012 Fax: 05951 951020

e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

	halt		Seite
1	LAGE	UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	3
2	PLANU	JNGSERFORDERNIS UND ZIELE	3
	2.1	PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
	2.2	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
	2.3	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
	2.4	ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN	5
	2.5	IMMISSIONSSITUATION	5
3	FESTS	ETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	8
	3.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
	3.2	Maß der Baulichen Nutzung	9
	3.3	BAUWEISE UND BAUGRENZEN	10
	3.4	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	11
	3.5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT GEM. § 56 NBAUO	11
4	AUSWI	RKUNGEN DER PLANUNG	11
5	NATUR	SCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	12
6	ERSCH	LIEBUNG / VER- UND ENTSORGUNG	12
	6.1	VERKEHRSERSCHLEGUNG	12
	6.2	VER- UND ENTSORGUNG	12
7		ISE	
		EBAULICHE DATEN	
		HREN	
		V	

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Gewerbegebiet am Holtberg" liegt im nordöstlichen Bereich von Groß Stavern zwischen dem "Alten Sögeler Weg" im Nordwesten und dem Krokusweg im Südosten. Im Südwesten wird das Gebiet durch die Kreuzstraße begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet." und im Südosten und Südwesten an die bebaute Ortslage von Groß Stavern an.

Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 7 setzt für die Flächen in seinem Geltungsbereich ein Gewerbegebiet fest (s. Anlage 1). Im Gebiet ist ein Metallbaubetrieb für Zaunelemente ansässig, der die gesamten ausgewiesenen Gewerbeflächen erworben hat. Für erforderliche Erweiterungen wurde dem Betrieb zudem eine Baugenehmigung für den Bau einer Gewerbehalle im nördlichen Bereich des vorliegenden Plangebietes erteilt. Die Halle ist bereits realisiert.

Da sich ein weiterer Gewerbebetrieb (Tischlerei) im Plangebiet ansiedeln möchte, hat die Gemeinde die Erweiterung des Gewerbegebietes beschlossen. Im Rahmen dieser Erweiterung wird auch die bereits realisierte Gewerbehalle in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB 2007) wurde zum 01.01.2007 der § 13 a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" neu eingeführt. Diese können für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 gm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prü-

fung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 16.300 qm. Im Süden, Südwesten und Osten schließen die ursprüngliche Ortslage von Groß Stavern bzw. festgesetzte Wohngebiete an. Im Nordosten grenzt das mit dem Bebauungsplan Nr. 7 ausgewiesene Gewerbegebiet Stavern an. Das Gebiet ist somit fast vollständig von Bebauung umgeben. Im Gebiet befindet sich im nördlichen Bereich bereits eine Gewerbehalle. Das Gebiet kann somit dem Siedlungsbereich von Groß Stavern zugerechnet werden.

Der Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,6 für das Mischgebiet und 0,8 für das Gewerbegebiet und damit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt ca.10.600 qm erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Die geplanten Nutzungen können somit im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel ist der nördliche Teil des Plangebietes, wie auch die nordöstlich angrenzenden Flächen, als Gewerbegebiet dargestellt. Der östliche Rand ist zur angrenzend dargestellten Wohnbaufäche zudem als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes dargestellt (s. Anlage 2).

Ansonsten ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes soll als Gewerbegebiet entwickelt werden. Am östlichen Rand des Plangebietes soll der im Geltungsbereich des Be-

bauungsplanes Nr. 7 festgesetzte Grünstreifen mit Lärmschutzwall (s. Anlage 1) nach Süden fortgeführt werden. Die geplanten Festsetzungen entsprechen in diesem Bereich daher den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der südliche Teil des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein kleiner Teilbereich ist als Dorfgebiet dargestellt und damit der sich südlich anschließenden und zum großen Teil ebenfalls als Dorfgebiet dargestellten ursprünglichen Ortslage von Groß Stavern zugeordnet.

Durch die geplante Ausweitung des Gewerbegebietes im nördlichen Bereich des Plangebietes und der geplanten Festsetzung eines Mischgebietes im südlichen Bereich wird die Lücke zwischen Gewerbegebiet und Dorfgebiet geschlossen und eine abgestufte Nutzungssituation geschaffen, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Da es sich um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren handelt (s. Kap. 2.2) kann der Flächennutzungsplan für den südlichen Teilbereich im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2.4 Örtliche Gegebenheiten

(Anlage 3)

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich mit einer Gewerbehalle des ansonsten nordöstlich gelegenen Betriebes zur Herstellung von Zaunelementen bebaut. Der zentrale Bereich wird ackerbaulich genutzt. Im Süden befinden sich Nebenanlagen einer sich östlich anschließenden ehemaligen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle.

Das Gebiet wird im Südosten, Südwesten und Nordwesten durch Straßenzüge begrenzt, an die sich nach Südwesten und Südosten die von Wohngebäuden und landwirtschaftlichen bzw. ehemaligen Hofstellen geprägte Bebauung der ursprünglichen Ortslage von Groß Stavern anschließt. Die Hofstellen werden z.T. nur noch wohnbaulich genutzt bzw. sind auslaufend.

Nordwestlich befindet sich ebenfalls eine ehemals landwirtschaftliche Hofstelle, ansonsten schließen sich hier landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Nordosten grenzt das weitere Betriebsgrundstück des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 gelegenen Zaunelementeherstellers an. Daran schließen sich nach Norden land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen und im Südosten ein Wohngebiet an.

2.5 Immissionssituation

Gewerbelärm (Anlage 4)

Das geplante Gewerbegebiet stellt eine Erweiterung des nordöstlich bereits ausgewiesenen Gewerbegebietes in Groß Stavern dar. Südöstlich dieses Gewerbegebietes grenzen innerhalb eines ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes gelegene Wohngebäude an.

Aufgrund dieser Situation wurden für die Gewerbegebietsflächen im Bebauungsplan Nr. 7 z.T. bereits einschränkende Festsetzungen getroffen.

Neben einem Grünstreifen als Pufferzone und der Errichtung eines Lärmschutzwalles wurden die dem Wohngebiet nächstgelegenen Flächen (GE1, s. Anlage 1) hinsichtlich der zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Im GE 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Immissionen nicht wesentlich stören. Dieser Bereich ist somit auf den Störgrad eines Mischgebietes reduziert.

Für Teilflächen im zentralen Bereich (GE2) wurden im Bebauungsplan Nr. 7 nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" berechnete flächenbezogene Schalleistungspegel von 62/47dB (A)/qm tags/nachts festgesetzt. Die Berechnungen gingen dabei von einer freien Schallausbreitung ohne Berücksichtigung des vorgesehenen Lärmschutzwalles aus. Nach den Berechnungen wurden durch die Teilflächen im GE2 an dem maßgeblichen Immissionsort im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA) Beurteilungspegel von ca. 50/35 dB (A) erreicht und damit die Immissionsrichtwerte für ein WA um 5 dB (A) unterschritten.

Für die nordwestlichen Teilflächen (GE3) wurden keine einschränkenden Festsetzungen aufgenommen. Im Gebiet sollten nicht erheblich belästigende Betriebe gem. § 8 BauNVO zulässig sein.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen, die durch die geplante Gewerbegebietserweiterung in der Nachbarschaft des Plangebietes hervorgerufen werden, ist eine Schallermittlung nach der neueren DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" (Ausgabe Dez. 2006) durchgeführt worden (s. Anlage 4). Die Berechnungen berücksichtigen zudem die Vorbelastung durch die gesamten mit dem Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzten Gewerbeflächen. Da im Bebauungsplan Nr. 7 für Teilflächen (GE1 und GE3) keine Schallkontingente festgesetzt wurden, sind diese entsprechend der jeweils festgesetzten Gebietsnutzung, d.h. bei dem eingeschränkten GE1 mit 60/45 dB (A)/qm tags/nachts und bei dem uneingeschränkten GE3 mit 65/50 dB (A)/qm tags/nachts angenommen worden.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden zwei südöstlich im allgemeinen Wohngebiet gelegene Wohngebäude (IP 1 und IP 2) berücksichtigt. Der IP 2 entspricht dem bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 7 berücksichtigten Immissionsort.

Für das geplante Gewerbegebiet werden gestaffelte Emissionskontingente/qm von

- tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) im südöstlichen Bereich
- tags 62 dB(A) und nachts 47 dB(A) im zentralen Bereich
- tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) im nordwestlichen Bereich

vorgesehen und damit eine Dreiteilung getroffen, die der Gliederung im angrenzend ausgewiesenen Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 7) entspricht. Damit wird zu den angrenzenden Wohnhäusern (IP1 und IP2), neben dem be-

reits vorgesehenen Grünstreifen, aus schalltechnischer Sicht ein Übergangsbereich geschaffen.

Nach der vorliegenden Berechnung ergeben sich am IP1 folgende Beurteilungspegel:

tags:

55.1 dB(A)

nachts: 40,1 dB(A)

Am IP2 ergeben sich Beurteilungspegel von:

tags:

55,0 dB(A)

nachts: 40,0 dB(A)

Damit werden die Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet von (55/40 dB (A)) an beiden maßgeblichen Immissionsorten auch unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung eingehalten. Die genannten Emissionskontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Neben der Einhaltung der Orientierungs- oder Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten ist zu berücksichtigen, dass die festgesetzten Werte Summenwerte darstellen, welche nur erreicht werden, wenn alle Betriebe gleichzeitig die zugebilligten Lärmkontingente vollständig ausnutzen. Dieser Lastfall ist jedoch als selten einzustufen, da viele Betriebe das Kontingent nicht voll oder nur zu Spitzenzeiten und daher oft zeitlich versetzt ausnutzen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich das Berechnungsverfahren mit der Einführung der DIN 45691 gegenüber der bisherigen Praxis geändert hat und Einflüsse durch Abschirmung, Reflexion sowie Boden- und Meteorologiedämpfung nicht enthalten sind. Nach den Begriffsbestimmungen der DIN 45691 handelt es sich somit um immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP). Bei gleichen Zahlenwerten ergeben sich nach der DIN 45691 überwiegend höhere Emissionspegel als nach der bisher üblichen Berechnung (z.B. nach DIN 18005 alt). Pegelminderungen, die auf dem Ausbreitungsweg von der Geräuschquelle zur schutzbedürftigen Nachbarschaft durch die Bodendämpfung, durch Baukörper oder, wie im vorliegenden Fall teilweise vorgesehen, durch Lärmschutzanlagen erreicht werden, erhöhen das nutzbare Lärmkontingent um das Maß der erreichten Dämpfung bzw. Abschirmung.

Sonstige Immissionen

Sonstige erhebliche schädliche Umwelteinwirkungen (z.B. Stäube, Strahlung, Erschütterungen, Licht oder Abwärme) sind durch die späteren Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten. Sie können ggf. auf Ebene der Anlagengenehmigung beurteilt werden.

Verkehrslärmimmissionen

Mit der Sögeler Straße (K 127) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße ca. 350 m südlich bzw. südöstlich des Plangebietes. Aufgrund der Lage des Gebietes am nördlichen Rand von Groß Stavern ist dem Gebiet zur K 127 die bebaute Ortslage vorgelagert. Unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen durch Verkehrslärm sind somit nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die landwirtschaftlichen Betriebe im näheren Umfeld haben ihre Tierhaltung fast vollständig aufgegeben. Emittierende landwirtschaftliche Betriebe, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes somit nicht vorhanden.

Im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehende Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Aufgrund der bereits entstandenen Situation und des konkreten Bedarfs wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet festgesetzt. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Der vorhandene und der geplante Betrieb fügen sich in diesen Rahmen ein.

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Berechnung (s. Anlage 4) wird das Gewerbegebiet hinsichtlich der Art der Betriebe bzw. deren Emissionsverhalten durch die Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} gegliedert. Dadurch sind auch Teilflächen, deren festgesetzter Emissionspegel den für GE-Gebiete "gebietstypischen" Kennwert unterschreiten, nicht zwingend als "eingeschränkte" Gewerbegebiete, sondern als Bestandteil des gegliederten GE-Gebiets zu verstehen.

Damit werden die Belange des Schallschutzes für die vorhandene Nachbarbebauung angemessen berücksichtigt (s. a. Kap. 2.5).

Mischgebiet

Der südliche Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Dieser Bereich wird damit dem Dorfgebietsbereich ("ländliches Mischgebiet) der ursprünglichen Ortslage südlich des Plangebietes zugeordnet. Da im Plangebiet selbst keine Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes vorhanden ist, kommt eine Festsetzung als Dorfgebiet nicht in Betracht.

Vergnügungsstätten

Gemäß § 6 (2) Nr. 8 bzw. § 6 (3) BauNVO sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, auch in Mischgebieten je nach dem konkreten Gebietscharakter zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

In einem Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten nach § 8 (3) BauNVO ebenfalls ausnahmsweise zulässig.

Das Plangebiet schließt eine Lücke zwischen der ursprünglichen Ortslage von Groß Stavern im Südwesten, Süden und Osten und dem Gewerbegebiet im Norden.

Das Mischgebiet ist der noch dörflich strukturierten ursprünglichen Ortslage von Groß Stavern zuzuordnen und soll diese geringfügig ergänzen. Vergnügungsstätten, wie etwa eine Diskothek, könnten insbesondere durch ihre Öffnungszeiten zur Störung der benachbarten Wohnnutzungen und dieser noch dörflichen Strukturen führen.

Das Gewerbegebiet soll vorrangig für die Ansiedlung örtlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Im nördlichen Bereich wurde eine entsprechende Nutzung bereits realisiert. Für eine weitere gewerbliche Nutzung besteht eine konkrete Ansiedlungsansicht.

Vergnügungsstätten werden daher im gesamten Plangebiet generell ausgeschlossen.

<u>Einzelhandelsbetriebe</u>

In einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Hierbei ist nicht entscheidend, ob in einem solchen Gebiet wirklich derartige Betriebe vorhanden sind oder sich voraussichtlich ansiedeln werden. Maßgebend ist, dass sich solche Betriebe dort ansiedeln können. Damit sind grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht gemäß § 11 (3) BauNVO in ein entsprechendes Sondergebiet gehören.

Um eine mögliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im vorliegenden Gewerbegebiet zu vermeiden und zu verhindern, dass sich im Plangebiet eine Nutzung entwickelt, die nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Stavern entspricht, da sie die bestehende Einzelhandels- bzw. Versorgungsstruktur gefährden könnte, wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nur im Zusammenhang mit den im Gebiet produzierenden oder verarbeitenden Betrieben zulässig sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelungen. Sie bestimmt damit auch den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft.

Im Gewerbegebiet (GE) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und im Mischgebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Ausschöpfung der jeweils höchstzulässigen GRZ gem. § 17 (1) BauNVO ist erforderlich, um eine möglichst optimale Grundstücksnutzung zu gewährleisten. Dies entspricht auch dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da durch eine optimale Ausnutzung vorhandener Standorte einem zusätzlichen Landschaftsverbrauch entgegengewirkt wird.

Höhe der baulichen Anlagen

Um unvertretbare Eingriffe in das Landschaftsbild zu vermeiden, wird im Plangebiet (GE und MI) außerdem die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 12 m festgesetzt. Bei dieser Höhe kann eine wirksame Eingrünung der Baugebiete durch Bäume erreicht werden. Insgesamt wird dadurch auch der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert.

Der festgesetzte Höchstwert von 12 m setzt den ansiedelnden Betrieben einen ausreichenden Rahmen. Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Baukörpers (First, Hauptgesims).

Die Höhenbeschränkung gilt nicht für Immissionsschutzanlagen zur Luftreinhaltung, wie z.B. Schornsteine. Für die Funktionsfähigkeit solcher Anlagen können Höhen über 12 m nicht nur zweckmäßig, sondern sogar erforderlich sein. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 30 m festgesetzt.

Eine Baumassenzahl (BMZ) wird nicht festgesetzt. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe kann maximal eine BMZ von 9,6 erreicht werden. Der zulässige Höchstwert gemäß § 17 BauNVO von 10,0 wird somit eingehalten. Da die geplante Bebauung im Plangebiet noch nicht vollständig bekannt ist, sollen sich die Baukörper an den betrieblichen und technischen Notwendigkeiten der sich ansiedelnden Betriebe orientieren. Eine Beschränkung der Baumassenzahl ist nach Auffassung der Gemeinde daher nicht erforderlich.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit sind hier Einzelund Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu einer Länge von max. 50 m zulässig. Eine solche Bebauung entspricht der angrenzend vorhandenen Bebauungsstruktur.

Für das Gewerbegebiet wird eine Bauweise dagegen nicht festgesetzt. Weil sich die Baukörper in einem Gewerbegebiet nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, sind nach Auffassung der Gemeinde in vielen Fällen Gebäudelängen von über 50 m erforderlich.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung (u.a. Schutz von Anpflanzungen und Straßenraumbildung) gewährleistet werden, andererseits soll durch die großzügigen überbaubaren Berei-

che ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken ermöglicht werden.

Aus diesen Gründen werden nur entlang der Plangebietsränder sowie zu den geplanten Grünflächen und Anpflanzungen zu deren Schutz nicht überbaubare Grundstücksflächen von jeweils 3 m Breite festgesetzt.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Gebietes in die Umgebung zu gewährleisten und eine Pufferzone bzw. Abgrenzung und einen Sichtschutz zu der südöstlich vorhandenen Wohnbebauung zu schaffen.

Zu diesem Zweck werden am nordwestlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes Gehölzstreifen in einer Breite von 5 m angelegt und mit standortgerechten, heimischen Gehölzarten der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzliste bepflanzt. Um die Erschließung der Gewerbegrundstücke sicher zu stellen, soll der geplante Pflanzstreifen entlang der Straße "Alter Sögeler Weg" für die Anlage jeweils einer Zufahrt je Grundstück mit einer Breite von höchstens 5 m unterbrochen werden dürfen.

3.5 Örtliche Bauvorschrift gem. § 56 NBauO

Zur Vermeidung einer Verschärfung der Abflusssituation und zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate wird festgesetzt, dass das anfallende Regenwasser oberflächig auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist (s.a. Kap. 6.2).

4 Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung wird ein vorhandenes Gewerbegebiet erweitert und die Lücke zur ursprünglichen Ortslage von Stavern geschlossen. Dadurch grenzt das Gebiet unmittelbar nördlich bzw. nordwestlich an die vorhandene Bebauung an, welche hinsichtlich ihres Schutzanspruches wie ein Misch-/Dorfgebiet zu bewerten ist.

Nordöstlich schließt sich innerhalb eines ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes Wohnbebauung mit einem höheren Schutzanspruch an.

Dieser Situation wird durch die gestaffelte Festsetzung von Emissionskontingenten (L_{EK}) Rechnung getragen, welche gewährleisten, dass auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das vorhandene Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 7) die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen zu berücksichtigenden Immissionsorten eingehalten werden. Diese Zielsetzung wird durch die Verlängerung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 bereits bestehenden Lärmschutzwalles weiter gestärkt. Es gehen vom Plangebiet keine unzumutbaren Lärmemissionen aus.

Durch die zudem vorgesehenen Gehölzstreifen und die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe auf max. 12 m können auch mögliche optische Auswirkungen begrenzt werden. Der Pflanzstreifen kann dabei sowohl der gestalterischen Einbindung der Gebäude als auch der Lärmschutzanlage dienen.

5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, fast vollständig von Bebauung umgeben, in Teilen selbst bereits bebaut und kann strukturell dem Siedlungsbereich zugerechnet werden. Die geplanten Baugebiete können daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ausgewiesen werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB (BauGB in der seit dem 01.01.2007 geltenden Fassung) gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 17.350 qm große Fläche in Ergänzung der umliegend bereits vorhandenen Bebauung. Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 10.560 qm (GE: 8.848 qm und MI: 1.715 qm) Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Wie bereits beschrieben, werden unabhängig davon im Gebiet private Grünflächen festgesetzt, die entlang der nordwestlichen und südöstlichen Plangebietsränder durch Pflanzgebote ergänzt werden, um eine Einbindung der geplanten Bebauung zu gewährleisten und eine Pufferzone mit einem 3 m hohen Lärmschutzwall zu dem angrenzenden Wohngebiet schaffen.

6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Südwesten über die Kreuzstraße und von Nordwesten über die Straße "Alter Sögeler Weg".

Die Straßen haben nach Süden über weitere Straßenzüge Anschluss an die Sögeler Straße (K 127). Der Anschluss an die örtlichen und überörtlichen Verkehrswege ist somit gewährleistet.

6.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist bereits an die zentrale Trinkwasserversorgung des Trink- und Abwasserverbandes (TAV) "Bourtanger Moor"

angeschlossen. Der weitere Anschluss des Plangebietes kann vom TAV unter Berücksichtigung der Verbandsgrundlagen sichergestellt werden.

Schmutzwasserbeseitigung

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

Oberflächenentwässerung

Vom Büro für Geowissenschaften Meyer & Overesch GbR ist eine Bodenuntersuchung bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet angefertigt worden (s. Anlage 5). Die Untersuchung wurde dabei mit der Zielsetzung durchgeführt, am südlichen Rand des Plangebietes entlang der geplanten Pflanzflächen dezentrale Versickerungsanlagen zu schaffen.

Die Böden weisen in diesem Bereich unterhalb der Oberbodenschicht schwach schluffige, mittelsandige Feinsande bis zu einer Tiefe von 1,6 bzw. 2,3 m auf. Darunter folgen Geschiebelehmschichten. Grundwasser wurde bis zu einer Tiefe bis 3,00 m nicht angetroffen. Es wurde aber auf dem Geschiebelehm Stauwasser beobachtet.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass der anstehende Boden für den Betrieb von Versickerungsanlagen geeignet ist. Bei der Anlagenplanung sind jedoch die im Unterboden auftretenden wasserstauenden Schichten zu berücksichtigen.

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

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Löschwasserversorgung

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

Energieversorgung

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

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung, der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

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

7 Hinweise

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft treten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Denkmalschutz

Der Gemeinde Stavern sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

Südlich des Plangebietes befindet sich jedoch ein Denkmalensemble im Sinne des § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Die Denkmalgruppe besteht aus den bei den Hofanlagen "Holtberg 4" und "Holtberg 6". Mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Baudenkmale durch die geplante Bebauung im Plangebiet ist jedoch nicht zu rechnen.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

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

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

8 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Gewerbegebiet	11.060 qm	63,7 %
Mischgebiet	2.858 qm	16,5%
Private Grünflächen	2.381 qm	13,7 %
 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern 	(1.567 qm)	(9,0 %)
Lärmschutzwall	(815 qm)	(4,7 %)
Straßenverkehrsfläche	1.055 qm	6,1 %
Plangebiet	17.354 qm	100 %

9 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 23.11.2010 bis 23.12.2010 öffentlich im Gemeindebüro der Gemeinde Stavern sowie im Rathaus von Sögel (Samtgemeindesitz) ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 21.02.2011.

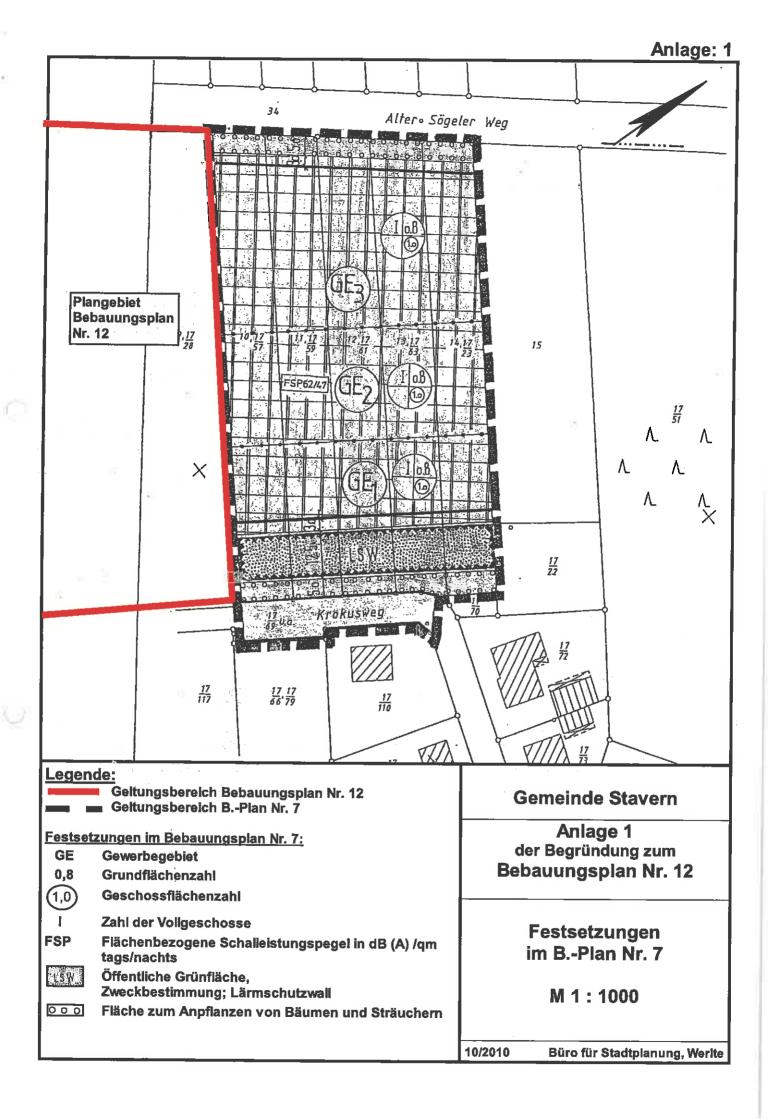
Stavern, den 21.02.2011

Marie

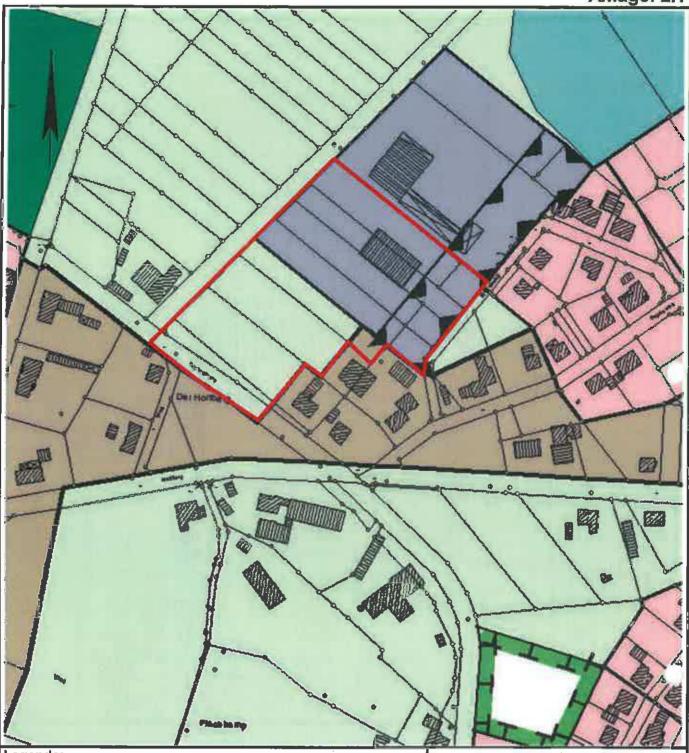
Bürgermeister

Anlagen

- 1. Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 7
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Geplante 1. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 3 Bestehende Nutzungsstruktur
- 4 Gewerbelärmberechnung
- 5 Bodenuntersuchungen



Anlage: 2.1



<u>Legende:</u>



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 12

Gewerbliche Baufläche

Gemischte Bauflächen

Wohnbauflächen

Öffentliche Grünfläche, hier: Sportplatz

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Forstwirtschaft

Gemeinde Stavern

Anlage 2.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12

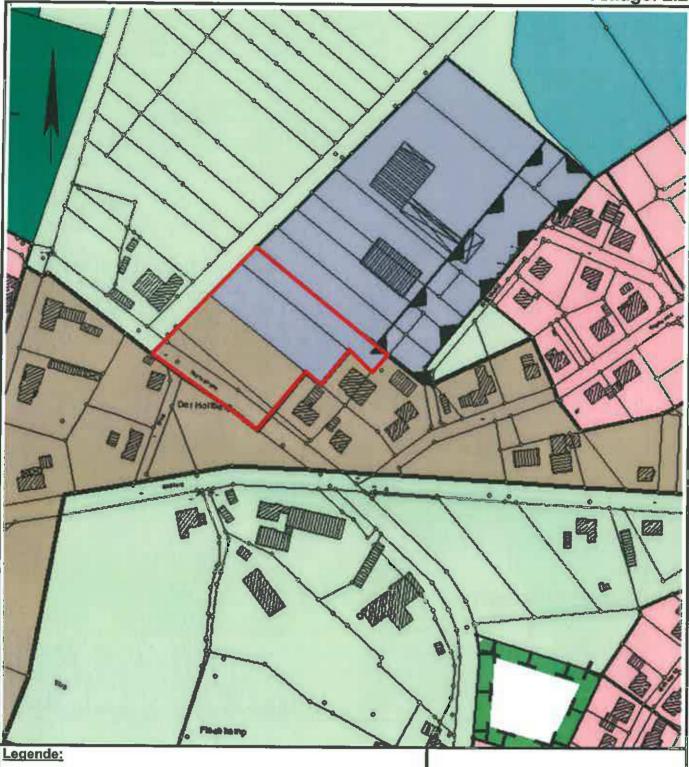
Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

M 1:2.500

10/2010

Büro für Stadtplanung, Werlte

Anlage: 2.2



Geplante 1. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Gewerbliche Baufläche

Gemischte Bauflächen

Wohnbauflächen

Öffentliche Grünfläche, hier: Sportplatz

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Forstwirtschaft

Gemeinde Stavern

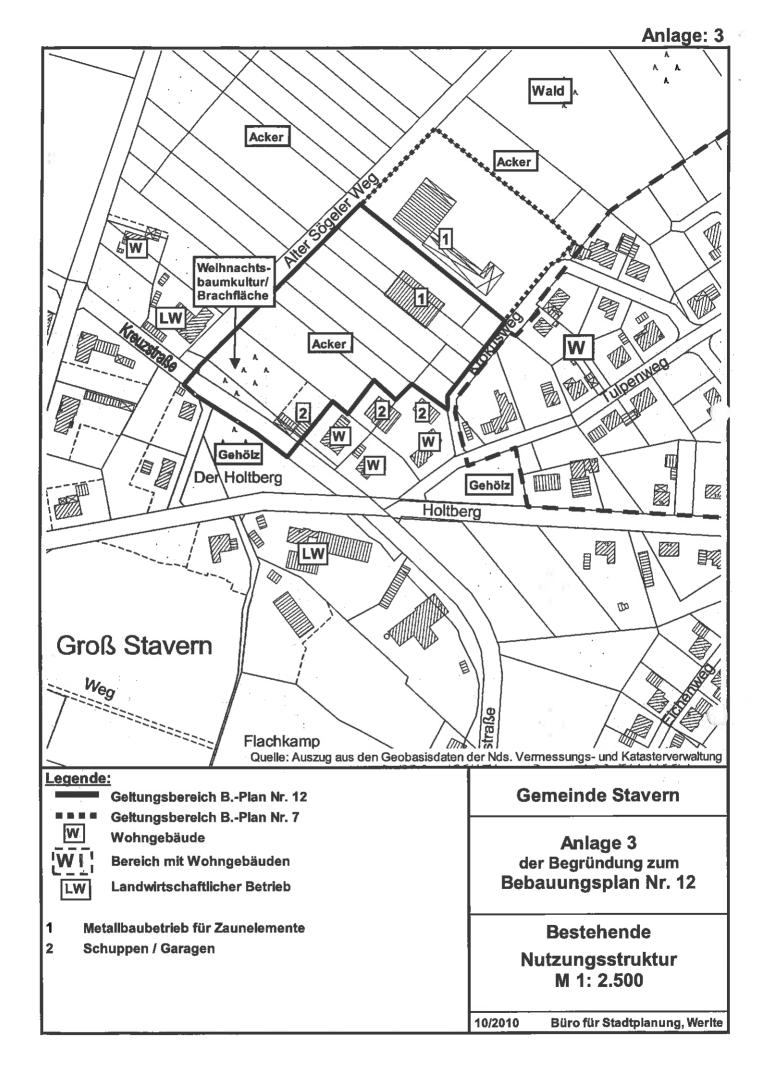
Anlage 2.2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12

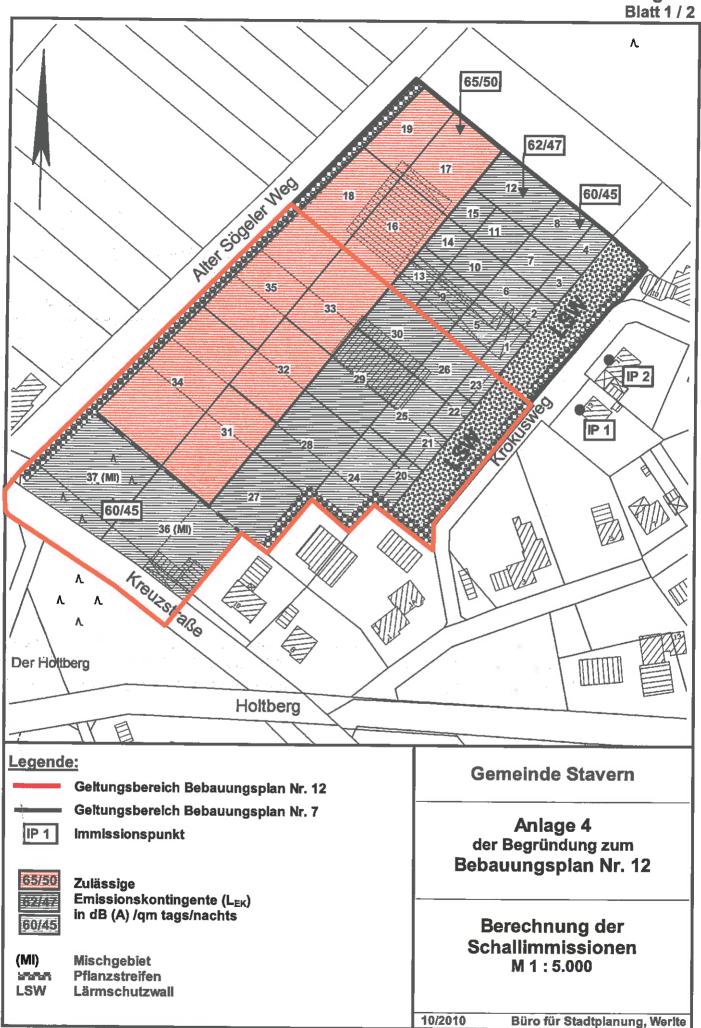
Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (1. Berichtigung)

M 1: 2.500

10/2010

Büro für Stadtplanung, Werlte





Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Stavern

Berechnung der Schallimmissionen durch Gewerbelärm mit Hilfe von Emissionskontingenten (Lek) nach DIN 45691 (Ausgabe Dez. 2006)

Immissionsort IP 1 - Wohnhaus im allgemeinen Wohngebiet

Flache Flac	Flache (S _I) in qm	Abstand (s) in m	A Lij Ausbrenungsdamplung in dB		LEK EIIIISSIONISKONUNGENI	in dB am	Anten mimissionspeger in dB am IP 1 LFK - ∆ Lii
			Δ Lij= -10lg(si/(s ² x Pi x 4))	tags	nachts	tags	nachts
rbeffäche	n (BBP ;	Gewerbeflächen (BBP 7) - Vorbelastung	lng				
F1 1	180	38	20,04	09	45	39,96	24,96
	135	43	22,36	09	45	37,64	22,64
	135	51	23,84	09	45	36,16	21,16
F4 1	190	65	24,46	09	45	35,54	20,54
F5 3	320	51	20,09	09	45	39,91	24,91
	240	- 24	21,84	09	45	38,16	23,16
F7 2	240	61	22,90	09	45	37,10	22,10
F8 3	320	73	23,21	09	45	36,79	21,79
F9 3	300	99	22,61	62	47	39,39	24,39
F10 2	225	69	24,25	62	47	37,75	22,75
F11 2	225	73	24,74	62	47	37,26	22,26
F12 6	009	06	22,30	62	47	39,70	24,70
F13 3	300	81	24,39	62	47	37,61	22,61
F14 2	225	83	25,85	62	47	36,15	21,15
F15 2	225	88	26,36	62	47	35,64	20,64
F16 9	006	102	21,62	65	20	43,38	28,38
F17 8	875	110	22,40	65	20	42,60	27,60
F18 6	620	125	25,01	65	50	39,99	24,99
F19 5	595	130	25,53	65	20	39,47	24,47
			Beurteilungspegel Lr 1 am	am IP 1 10 lg	Σ 10 $^{0,1(LEK - \Delta Lij)}$ =	51 RO	36 80

3ebauungs	Bebauungsplan Nr. 12							
F20	200	76	25,60	9	0	45	36,40	21.40
F21	150	61	24,94	09	0	45	37,06	22.06
F22	150	50	23,21	09	0	45	38,79	23.79
F23	150	42	21,70	09	0	45	40,30	25,30
F24	520	88	22,72	09	0	45	37,28	22.28
F25	340	29	22,20	09	0	45	37,80	22,80
F26	330	55	20,61	09	0	45	39,39	24,39
F27	700	133	25,02	62	2	47	36,98	21.98
F28	096	108	21,84	62	2	47	40,16	25.16
F29	096	87	19,96	62	2	47	42,04	27,04
F30	630	77	20,73	62	2	47	41,27	26.27
F31	1050	144	23,95	65	5	47	41,05	23,05
F32	875	120	23,16	65	5	50	41,84	26,84
F33	875	105	22,00	65	5	92	43,00	28,00
F34	1800	158	22,41	65	5	20	42,59	27,59
F35	1280	131	22,27	65	5	20	42,73	27,73
F36 (MI)	1470	168	23,83	09	0	45	36,17	21,17
F37 (MI)	1360	194	25,41	09		45	34,59	19,59
-			Beurteilungspegel Lr 2 am IP	m IP 1	10 lg	10 lg ∑ 10 0,1(LEK - △ Lij) =	52,41	37,41
			Beurteilur	ngspegel L	r Gesa	Beurteilungspegel Lr Gesamt (1 + 2) am IP 1	55,13	40.13

Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Stavern

Berechnung der Schallimmissionen durch Gewerbelärm mit Hilfe von Emissionskontingenten (Lex) nach DIN 45691 (Ausgabe Dez. 2006)

Immissionsort IP 2 – Wohnhaus im allgemeinen Wohngebiet

Anteil Immissionspegel in dB am <u>IP 2</u> Leκ - Δ L _{ii}			23,89			3 23,73	24,41	9 24,19	24,01	5 24,25	3 24,26	1 23,54	1 23,54		22,61	3 21,58	3 21,58	5 28,55	3 28,43	25,20	25,10
Anteil I	tags		38,89	37,85	38,72	38,73	39,41	39,19	39,01	39,25	39,26	38,54	38,54	41,29	37,61	36,58	36,58	43,55	43,43	40,20	50 40,10
L _{EK} Emissionskontingent in dB	nachts		45	45	45	45	45	45	45	45	47	47	47	47	47	47	47	20	20	50	20
Lek Emissi	tags		9	09	09	09	09	09	09	09	62	62	62	62	62	62	62	65	65	65	65
Δ L _{IJ} Ausbreitungsdämpfung in dB	$\Delta \text{ Lij}= -10 \lg(si/(s^2 \times Pi \times 4))$	Bur	21,11	22,15	21,28	21,27	20,59	20,81	20,99	20,75	22,74	23,46	23,46	20,71	24,39	25,42	25,42	21,45	21,57	24,80	24,90
Abstand (s) in m		Gewerbeflächen (BBP 7) - Vorbelastung	43	42	38	45	54	48	49	22	29	63	63	75	81	79	79	100	100	122	121
Fläche (s _i) in qm		ächen (BBP	180	135	135	190	320	240	240	320	300	225	225	009	300	225	225	006	875	620	269
Fläche		Gewerbefl	Ŧ	F2	E	F4	F5	F6	F7	F8	F9	F10	F11	F12	F13	F14	F15	F16	F17	F18	F19

ebauungs	Bebauungsplan Nr. 12						
F20	200	97	27,72	09	45	34,28	19.28
F21	150	80	27,29	09	45	34,71	19.71
F22	150	29	25,75	09	45	36,25	21,25
F23	150	55	24,04	09	45	35,50	20,50
F24	520	108	24,50	09	45	35,94	20,94
F25	340	83	24,06	09	45	37,93	22,93
F26	330	65	22,07	09	45	35,77	20,77
F27	700	153	26,23	62	47	38,89	23,89
F28	096	125	23,11	62	47	40,74	25,74
F29	096	101	21,26	62	47	40,52	25,52
F30	630	84	21,48	62	47	35,50	20,50
F31	1050	160	24,86	65	47	40,14	25,14
F32	875	132	23,98	65	50	41,02	26,02
F33	875	112	22,56	65	50	42,44	27,44
F34	1800	170	23,05	65	20	41,95	26,95
F35	1280	137	22,65	65	50	42,35	27,35
F36 (MI)	1470	187	24,76	90	45	35,24	20,24
F37 (MI)	1360	210	26,10	09	45	33,90	18,90
			Beurteilungspegel Lr 2 am IP 2		10 lg Σ 10 0,1(LEK - Δ Lij) =	51,39	36,39
			Beurfeilungspo	edel Lr Ges	Beurteilungspegel Lr Gesamt (1 + 2) am IP 2	55.00	40.00

Anlage 5

Gemeinde Stavern Bebauungsplan Nr. 12

Bodenuntersuchungen

Büro für Geowissenschaften Meyer & Overesch GbR Südstr. 26 b



49751 Sögel

Bodenuntersuchungen Stavern

Entwässerung Gewerbegebiet

Projekt: 0379-2010

Eignung des Untergrundes zur Versickerung von Niederschlagswasser

Auftraggeber:

Samtgemeinde Sögel

Ludmillenhof 49751 Sögel

Planendes Büro:

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Wehmer Str. 3 49757 Werlte

Auftragnehmer:

Büro für Geowissenschaften

M&O GbR Südstraße 26 b 49751 Sögel

Bearbeiter:

Dipl.-Geol. Sabine Thesing

Datum:

20. Oktober 2010

1	An	lass der Untersuchung	2
2	Un	tersuchungsunterlagen	2
3	Ge	ologische und bodenkundliche Verhältnisse	2
4	Du	rchführung der Untersuchungen	2
5	Erg	gebnisse der Untersuchungen	3.
5	5.1	Bodenverhältnisse	3
5	5.2	Grundwasserverhältnisse	3
5	5.3	Wasserdurchlässigkeit	4
6	Eig	nung des Untergrundes zur dezentralen Versickerung von	
Nie	eders	chlagswasser	4
7	Sch	llusswort	5

1 Anlass der Untersuchung

Das Büro für Geowissenschaften M&O GbR, Sögel, wurde von der Samtgemeinde Sögel beauftragt, im Rahmen des Bauvorhabens □Bebauungsplan Nr. 12 □ Gewerbegebiet, 1. Erweiterung □ in Stavern Untersuchungen für die Eignung des Bodens zur Versickerung von Niederschlagswasser durchzuführen. Für die Planung der Versickerungsanlage sind der Durchlässigkeitsbeiwert und der Grundwasserflurabstand der örtlichen Bodenverhältnisse maßgebend.

2 Untersuchungsunterlagen

- ➤ Lageplan 1:1.000 (Entwurf)
- Geologische Karte 1:25.000, Blatt 3110 Wahn
- ➤ Bodenübersichtskarte 1:50.000, Blatt L3110 Sögel
- ➤ Karte Lage der Grundwasseroberfläche 1:50.000
- Ergebnis Rammkernsondierung
- Ergebnis Versickerungsversuch

3 Geologische und bodenkundliche Verhältnisse

Das Untersuchungsgebiet ist nach der geologischen Karte 1:25.000 (Blatt 3110 Wahn) im Tiefenbereich bis 2 m unter GOK geprägt von glazifluviatil abgelagerten Fein- und Mittelsanden aus dem Drenthe-Stadium der Saale-Eiszeit, welche überlagert werden von feinbis mittelsandigen Geschiebedecksanden.

Laut Bodenübersichtskarte 1:50.000 (Blatt L3110 Sögel) treten auf der untersuchten Fläche Podsole auf.

Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt am untersuchten Standort laut Karte □Lage der Grundwasseroberfläche □1:50.000 zwischen rd. 6.0 und 8.5 m.

4 Durchführung der Untersuchungen

Zur Erschließung der Bodenverhältnisse wurden am 18.10.2010 an den auf dem Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Ansatzpunkten zwei Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe

von 3,00 m unter GOK niedergebracht. Potenziell vorkommendes Grundwasser wurde im Bohrgut ermittelt.

Der Durchlässigkeitsbeiwert (k_f) des Bodens wurde am Standort der Rammkernsondierungen über zwei Versickerungsversuche im Bohrloch mittels Feldpermeameter ermittelt. Hierzu wurde neben dem jeweiligen Ansatzpunkt der Rammkernsondierung eine Bohrung mit dem Edelmannbohrer niedergebracht ($\emptyset = 11$ cm). Die Messung erfolgte in 0,19 bis 0,30 m Tiefe (V1, RKS 1) bzw. in 0,10 m bis 0,20 m Tiefe (V 2, RKS 2), jeweils mit einem konstanten Wasserstand über Bohrlochsohle.

Die Eignung des untersuchten Standortes im Hinblick auf eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser wurde auf Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (DWA, 2005) geprüft.

5 Ergebnisse der Untersuchungen

5.1 Bodenverhältnisse

In der Rammkernsondierung RKS 1 wurde unter einer 0,45 m starken Überdeckung aus humosem Oberboden bis in eine Tiefe von 2,3 m unter GOK ein schwach schluffiger, mittelsandiger Feinsand erkundet. Darunter folgt bis zur Endteufe Geschiebelehm in Form von stark schluffigem Feinsand.

In der Bohrung RKS 2 wurde unterhalb der Oberbodenschicht (0,40 m) ein schwach schluffiger bis schluffiger Feinsand bis in eine Tiefe von 1,6 m unter GOK aufgeschlossen. Darunter folgt bis zur Endteufe der Geschiebelehm, welcher sich aus strak schluffigem Feinsand zusammensetzt.

Der Geschiebelehm kann aufgrund der Bodenfarbe (Pseudovergleyung) ab einer Tiefe von 1,60 m (RKS 2) als Wasserstauer angesehen werden.

5.2 Grundwasserverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Untersuchungen wurde das Grundwasser in beiden Bohrungen nicht angetroffen. Es wurde aber auf dem gering durchlässigen bis undurchlässigen Geschiebelehm Stauwasser beobachtet. Dieses wurde in Tiefen zwischen 2,05 m und 2,70 m (RKS 1) bzw. zwischen 1,10 m und 1,60 m und 1,70 m bis 2,35 m (RKS 2) angetroffen.

5.3 Wasserdurchlässigkeit

Der im Feld gemessene Durchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) liegt für den in der RKS 1 aufgeschlossenen schwach schluffigen Feinsand bei 1,1 * 10⁻⁵ m/s (V1, RKS1, 0,19 \square 0,30 m Tiefe, Anlage 3). Im Bereich der RKS 2 wurde der Versickerungsversuch in einer Tiefe zwischen 0,10 m und 0,20 m unter GOK durchgeführt und somit im schluffigen, humosen Oberboden. Der gemessene Durchlässigkeitsbeiwert liegt für diesen Boden bei 2,8 * 10⁻⁶ m/s (V2, RKS 2, 0,10 m \square 0,20 m Tiefe, Anlage 3). Dieser Wert lässt auf eine verstärkte Verdichtung im Oberbodenbereich schließen, welche vermutlich auf die Nutzung der Fläche als Pferdeweide zurückzuführen ist.

Der gemessene k_r-Wert ist nach DWA-A 138 mit dem Faktor 2 zu multiplizieren, da im Feldversuch meist keine vollständig wassergesättigten Bedingungen erreicht werden. Somit kann für die Bemessung der Versickerungsanlage ein k_f-Wert von rd. 5 * 10⁻⁶ m/s angesetzt werden.

Sollten die verdichteten Tiefenbereiche im Rahmen der Herstellung von Versickerungsanlagen entfernt werden, kann zur Bemessung der Anlagen entsprechend der vorliegenden schwach schluffigen Feinsande ein k_f-Wert von rd. 2 * 10⁻⁵ m/ s (V 1, RKS 1) angesetzt werden.

6 Eignung des Untergrundes zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund vorliegender hydrogeologischer Kartenwerke kann von einem mittleren Grundwasserhöchststand von > 5,00 m unter GOK ausgegangen werden. Die Einhaltung des nach DWA-A 138 geforderten Mindestabstands der Versickerungsanlage zur Grundwasseroberfläche von 1,00 m ist daher möglich.

Die auf der Fläche bis 2,30 m bzw. 1,60 m unter GOK auftretenden schwach schluffigen Feinsande sind mit einem k_f -Wert > 1 * 10⁻⁶ m/s nach DWA-A 138 für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Ab einer Tiefe von spätestens 1,60 m unter GOK ist unterhalb der geplanten Versickerungsanlage mit einer Bildung von Stauwasser und einerm lateralen Abfluss auf dem Geschiebelehm zu rechnen. Es ist eine mögliche Gefährdung von empfindlichen Gebäudeteilen (z.B. Keller) in der Nähe der geplanten Versickerungsanlage zu berücksichtigen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der untersuchte Standort für den Betrieb einer Versickerungsanlage geeignet ist. Bei der Planung der Anlagentiefe sind die im Unterboden auftretenden wasserstauenden Schichten zu berücksichtigen.

7 Schlusswort

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

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

Sögel, 20. Oktober 2010

Dipl.-Geol. Sabine Thesing

Literatur

DWA (2005): Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Arbeitsblatt DWA-A 138. Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Hennef.

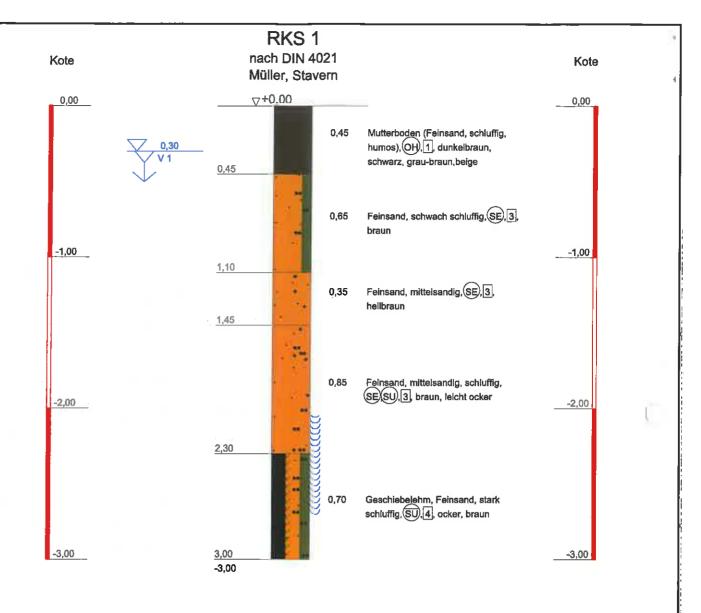
Anlagen

Anlage 1: Lage des Untersuchungspunktes

Anlage 2: Bohrprofil der Rammkernsondierungen (RKS 1, RKS 2)

Anlage 3: Ergebnis der Versickerungsversuche (V1, V2)



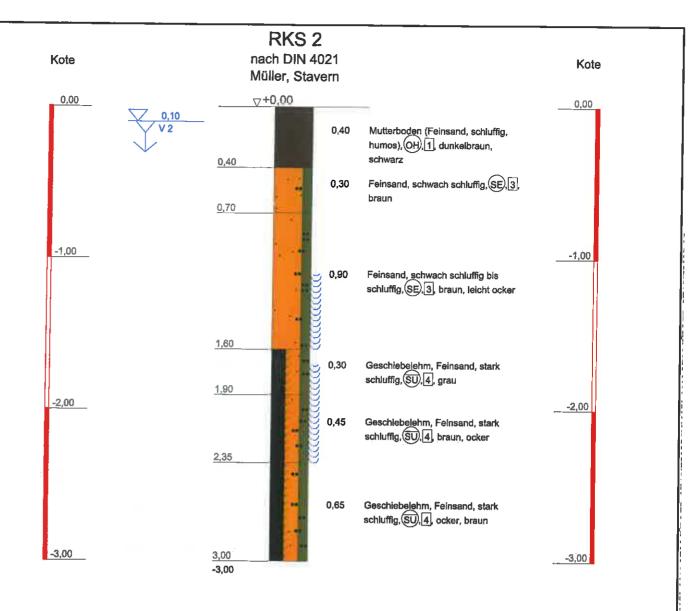


Bauvorhaben:

Versickerungsuntersuchung Müller, Stavern

Planbezeichnung: Rammkernbohrungen nach DIN 4021 zur Erkundung des Untergrunds

Plan-Nr: Müller, Stavern	Maßstab: 1:25
Büro für Geowissenschaften	Bearbeiter: Thesing Datum:
	Gezeichnet: Thesing 19.10.10
Meyer und Overesch GbR	
Südstr. 26 b	Geändert:
49751 Sögel Tel.: 05952/903388 / Fax: 05952/903391	Gesehen:
e-mail: info@bfg-soegel.de	Projekt-Nr: 0379-2010



Bauvorhaben:

Versickerungsuntersuchung Müller, Stavern

Planbezeichnung: Rammkernbohrungen nach DIN 4021 zur Erkundung des Untergrunds

Plan-Nr: Müller, Stavern	Maßstab:	1:25	
Büro für Geowissenschaften	Bearbeiter:	Thesing	Datum:
	Gezeichnet:	Thesing	19.10.10
Meyer und Overesch GbR			
Südstr. 26 b	Geändert:	-	
49751 Sögel Tel.: 05952/903388 / Fax: 05952/903391	Gesehen:		
e-mail: info@bfg-soegel.de	Projekt-Nr:	0379-2010	,

Versickerung im Bohrloch / WELL PERMEAMETER METHOD Ermittlung Durchlässigkeitsbeiwert

Bearbeiter: Thesing

Datum: 18.10.2010

Test: V1 (RKS 1)

Projekt: 0379-2010-VU-Stavern

 $\ln \left\lfloor \frac{h}{r} + \sqrt{\left(\frac{h}{r}\right) + 1} \right\rfloor = 1$ # * h * (3h + 25) 2x . h Durchm.(mm): 110 $k = Q \circ 3 \circ \left(\ln \frac{k}{r} \right)$ 1,1 Wasserviskosität im Bohrloch Wasserviskosität bei 20°C 98,2 cm/Tag 102 22 * 10 -5 m/s $\mathbf{k} = \mathbf{O} \cdot \mathbf{A}$ 1,70 ml/sec 102,1 ml/min Randbedingungen / Zwischenwerte: 6 CH 19 cm 11 cm 200 cm 7 で これの (本) FALSCH Filt S < 24: Kr-Wert: Radius-Bohrloch "r" Infiltrationsrate "Q" Wert "S" = GW-H Wert "h" = H-ho Zelti@ulu) Wert "ho" Viskosität WAHR Klute, A.: Methods of soil analysis, Part 1, Physical and mineralogical hods. American Society of Agronomy, Madison, Wisconsin. 19 9 wasserundurchlässige Bodenschicht Tiefe Bohrloch bis Wasserstand (ho) Grundwasserstand (GW) **Durchmesser Bohrloch** Wassertemperatur 300 (raim/lm) notheralifinal 8 9 800 900 8 Bohrlochtiefe (H) Q/min 175 564 670 102 0 26 H 8 E CH 30 cm enemenant management of the contract of the co ပ္ 19 15 11 130 240 432 9 E Çų. 2 Ŧ © Geotechnisches Büro Wiltschut 2007 www.wiltschut.de

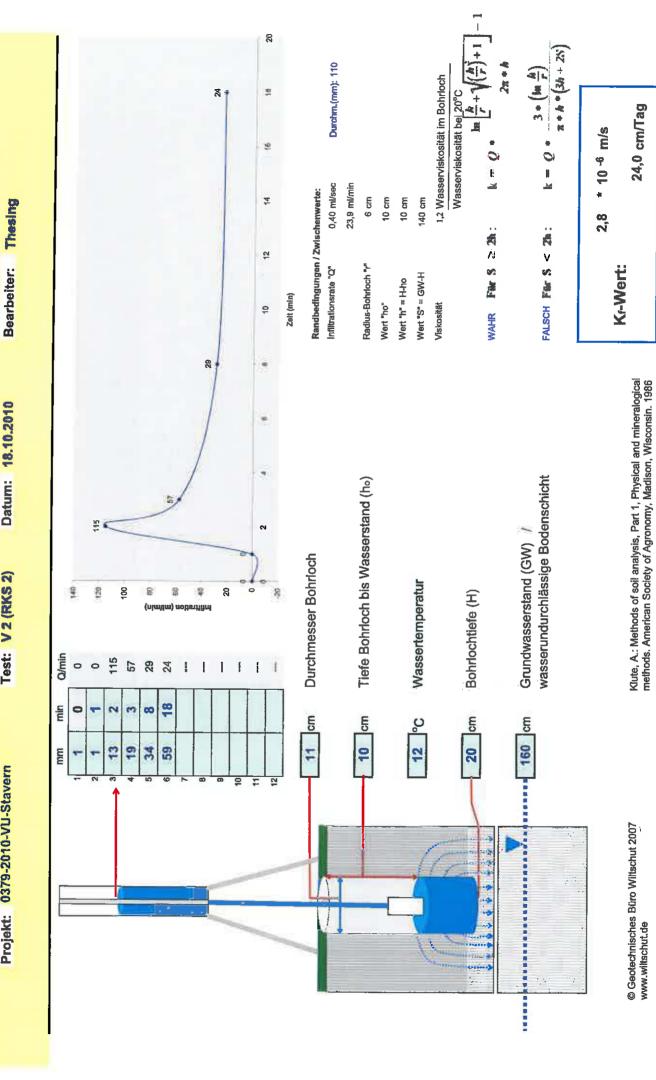
30

Versickerung im Bohrloch / WELL PERMEAMETER METHOD Ermittlung Durchlässigkeitsbeiwert

Datum: 18.10.2010

Test: V2 (RKS2)

Projekt: 0379-2010-VU-Stavern

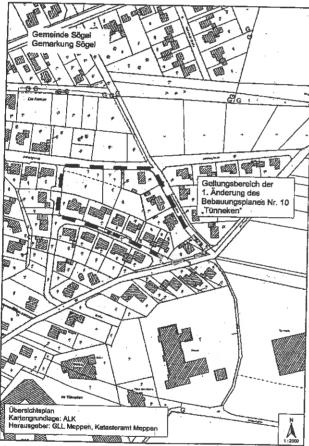


	ţ.

Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan Nr. 10 "Tünneken"; 1. Änderung nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB); Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 05.05.2011 den Bebauungsplan Nr. 10 "Tünneken"; 1. Änderung nebst örtlichen Bauvorschriften und die Begründung (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB) als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Tünneken"; 1. Änderung nebst örtlichen Bauvorschriften liegt im östlichen Bereich der Ortslage zwischen den Gemeindestraßen "Amtsvogtsweg", "Tünneken" und "Fasanenweg" in der Gemeinde Sögel.



Der Bebauungsplan Nr. 10; 1. Änderung nebst örtlichen Bauvorschriften liegt mit Begründung bei der Gemeinde Sögel, Ludmillenhof, 49751 Sögel, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 10; 1. Änderung nebst örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

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

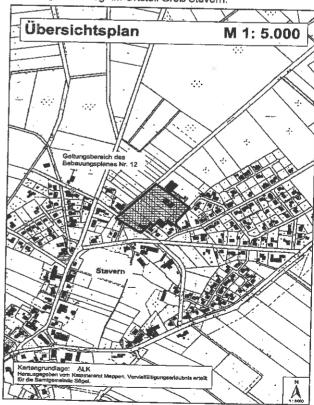
Sögel, 21,12,2011

GEMEINDE SÖGEL Der Gemeindedirektor

Bauleitplanung der Gemeinde Stavern;
Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet;
1. Erweiterung" nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Stavern; Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB); Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Stavern hat in seiner Sitzung am 21.02.2011 den Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet; 1. Erweiterung" nebst örtlichen Bauvorschriften und die Begründung (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB) als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Gewerbegebiet; 1. Erweiterung" nebst örtlichen Bauvorschriften liegt zwischen den Gemeindestraßen "Alten Sögeler Weg", "Kreuzstraße" und "Krokusweg" im Ortsteil Groß Stavern.



Der Bebauungsplan Nr. 12 nebst örtlichen Bauvorschriften liegt mit Begründung bei der Gemeinde Groß Stavern, Sögeler Straße 2a, 49777 Stavern, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 12 nebst örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

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

Stavern, 21.12.2011

GEMEINDE STAVERN Der Bürgermeister

516 Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 6 NKAG für straßenbauliche Maßnahmen in der Gemeinde Thuine

Aufgrund der §§ 10, 98 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. S. 576) und des § 6 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der Fassung vom 23.01.2007 (Nds. GVBI. S. 41) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2009 (Nds. GVBI. S. 191) hat der Rat der Gemeinde Thuine in seiner Sitzung vom 14.12.2011 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Beitragsfähige Maßnahmen

- (1) Zur teilweisen Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung ihrer öffentlichen Straßen, Wege und Plätze (öffentliche Einrichtungen) erhebt die Gemeinde Thuine – sofern Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff BauGB nicht erhoben werden können – nach Maßgabe dieser Satzung Beiträge von den Grundstückseigentümern, denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser öffentlichen Einrichtungen besondere wirtschaftliche Vorteille bietet.
- (2) Zu den öffentlichen Einrichtungen gehören auch die aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Wohnwege und die anderen Straßen im Außenbereich, die die Gemeinde für den öffentlichen Verkehr gewidmet hat (§ 47 Nr. 3 NStrG).
- (3) Die Gemeinde ermittelt den beitragsfähigen Aufwand jeweils für die einzelne Ausbaumaßnahme. Sie kann den Aufwand auch hiervon abweichend für bestimmte Teile einer Maßnahme (Aufwandsspaltung) oder für einen selbständig nutzbaren Abschnitt einer Maßnahme (Abschnittsbildung) gesondert ermitteln.
- (4) Inhalt und Umfang der beitragsfähigen Maßnahmen werden durch das Bauprogramm bestimmt. Das Bauprogramm wird durch die Gemeinde formlos festgelegt.

§ 2 Umfang des beitragsfähigen Aufwandes

Zum beitragsfähigen Aufwand gehören die Kosten

- für den Erwerb (einschließlich aufstehender Bauten und Erwerbsnebenkosten) der für die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der öffentlichen Einrichtungen benötigten Grundflächen; dazu gehört auch der Wert der von der Gemeinde hierfür aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung;
- 2. für die Freilegung der Fläche;
- für die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Fahrbahn mit Unterbau und Decke sowie für notwendige Erhöhungen und Vertiefungen einschließlich der Anschlüsse an andere Straßen sowie Aufwendungen und Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenniveaus:
- für die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von
 - a) Randsteinen und Schrammborden,

b) Rad- und Gehwegen,

c) Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen,

d) niveaugleichen Mischflächen,

e) Beleuchtungseinrichtungen,

 Rinnen und andere Einrichtungen für die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Einrichtungen,

Böschungen, Schutz- und Stützmauern,

- Parkflächen (auch Standspuren, Busbuchten und Bushaltestellen) und Grünanlagen soweit sie Bestandteil der öffentlichen Einrichtungen sind;
- für die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Wegen, Plätzen und Fußgängerzonen in entsprechender Anwendung von Nr. 3;
- 6. der Fremdfinanzierung;
- die zum Ausgleich oder zum Ersatz eines durch eine beitragsfähige Maßnahme bewirkten Eingriffs in Natur und Landschaft zu erbringen sind;
- 8. der Beauftragung Dritter mit der Planung und Bauleitung,
- für die vom Personal der Gemeinde für Maßnahmen nach § 1 Abs. 1 zu erbringenden Werk- und Dienstleistungen.

§ 3 Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

- Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der Aufwand für

1. Böschungen, Schutz- und Stützmauern,

2. Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen,

 Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenniveaus, wird den Kosten der Fahrbahn zugerechnet.

§ 4
Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Aufwand

(1) Die Gemeinde trägt zur Abgeltung des sich für die Allgemeinheit aus der Inanspruchnahme der öffentlichen Einrichtung ergebenden besonderen Vorteils von dem beitragsfähigen Aufwand den sich aus Abs. 2 ergebenden Anteil. Den übrigen Teil des beitragsfähigen Aufwandes tragen die Beitragspflichtigen und die Gemeinde, soweit sie Eigentümerin oder Erbbauberechtigte eines berücksichtigungspflichtigen Grundstücks ist.