

Gemeinde Stavern
4471 Stavern

B e g r ü n d u n g

gem. § 9 Absatz 8 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 7
"Gewerbegebiet"
der Gemeinde Stavern,
Landkreis Emsland
E1/09.04.1990/SG Sögel

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbegebiet"
der Gemeinde Stavern, Landkreis Emsland

Inhaltsverzeichnis:

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

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet" liegt im Norden der bebauten Ortslage der Gemeinde Stavern im Ortsteil Groß Stavern.

Die genaue Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 10, 11, 12, 13, 14, 17/57, 17/59, 17/61, 17/69 u.a. tlw. 17/63 und 17/23 der Flur 5 in der Gemarkung Groß Stavern.

Der festgesetzte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 umfaßt eine Fläche von insgesamt 0,87 ha.

2. Planungserfordernis und -absicht

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet" ist in der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als Gewerbegebiet dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, daß Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 entsprochen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 7 umfaßt nur einen Teilbereich des im Flächennutzungsplan langfristig vorgesehenen Gewerbegebietes. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind für die mittelfristige Gewerbeflächennachfrage ausreichend.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, den Gewerbebestand der Gemeinde Stavern zu entwickeln und die Flächen für die Unterbringung von Gewerbebetrieben zu bestimmen.

Der Bebauungsplan ist ferner erforderlich, um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines Gewerbegebietes zu schaffen.

Gleichzeitig sollen Auswirkungen auf die angrenzende Nutzung dargelegt und zu erhaltende Landschaftsbestandteile gesichert werden. Darüber hinaus soll die Einbindung der gewerblichen Betriebe in das Landschaftsbild erreicht werden.

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

3.1. Vorhandene Nutzung

Für das geplante "Gewerbegebiet" wird eine derzeitige landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Hierbei umfaßt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 eine ca. 0,87 ha große Fläche. Bauliche Anlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen.

3.2. Angrenzende Nutzung

Das Plangebiet des "Gewerbegebietes" in der Gemeinde Stavern grenzt im Südosten an ein vorhandenes "Allgemeines Wohngebiet", welches ausschließlich dem Wohnen dient, an.

Ansonsten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Nordosten grenzt es darüber hinaus unmittelbar an das Gebiet der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition (WTD 91) in Meppen.

3.3. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches stehen für eine Realisierung der Planung zur Verfügung.

Sie stehen im Eigentum der Gemeinde Stavern. Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

3.4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbegebiet" der Gemeinde Stavern handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 ist in der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als "Gewerbegebiet" dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Die ausgewiesenen Flächen dienen zur Eigenentwicklung der Gemeinde Stavern.

Die vorliegende Planung ist somit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung angepaßt, wie sie im Landesraumordnungsprogramm und im regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland festgelegt sind.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet - wurde aus der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel entwickelt. Hierbei ist eine Nutzung gemäß § 8 Bau NVO einschließlich der unter § 8 Abs. 4 Bau NVO beschriebenen Nutzung zulässig.

Aufgrund der geringen Abstände zur angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung ist im südöstlichen Teilbereich nur eine eingeschränkte Nutzung des Gewerbegebietes möglich. Darüber hinaus erfolgt eine Festsetzung von Schallimmissionshöchstwerten auf die angrenzende Teilfläche GE 2 des festgesetzten "Gewerbegebietes" (siehe 5 Planungsrechtliche Festsetzungen).

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl,

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 "Gewerbegebiet" ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,0 und einer maximalen Geschoßzahl von I festgesetzt. Eine höhere Ausnutzung ist erfahrungsgemäß nicht erforderlich und aufgrund der Lage in der Landschaft nicht wünschenswert.

4.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte eingeschossige Bauweise entspricht dem Charakter und der vorgesehenen Nutzung eines "Gewerbegebietes" im hiesigen Raum.

Gleichfalls wird hierdurch eine Anpassung an die vorhandene eingeschossige Wohnbebauung südöstlich des Plangebietes vollzogen.

4.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

4.3.1. Bauweise

Von einer Festsetzung der Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird abgesehen, da sich die Baukörper innerhalb eines Gewerbegebietes hauptsächlich an der betrieblichen Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit orientieren. Darüberhinaus ist davon auszugehen, daß die Anordnung der Baukörper durch die Festlegung der überbaubaren Bereiche und durch die Baugrenzen ausreichend geregelt ist.

4.3.2. Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden lediglich im Nordwesten und Südosten des Geltungsbereiches festgesetzt. Entlang der Straße "Alter Sögeler Weg" sowie "Krokusweg" wird ein Abstand von 3,0 m von der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" bzw. "Grünfläche" eingehalten.

- Die durchgehende bebaubare Fläche wurde festgesetzt, da die zukünftige Parzellierung noch nicht bekannt ist. Hierdurch wird eine angemessene Nutzung des geplanten Gewerbegebietes gesichert.

4.4. Verkehrsflächen

Als Verkehrsfläche wurde nur im Osten des Geltungsbereiches die Straße "Krokusweg" festgesetzt. Sie gilt ebenfalls als Höhenbezugspunkt des erforderlichen Lärmschutzwalles.

4.5. Planungen, Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Im Südosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 entlang der Straße "Krokusweg" und im Nordwesten entlang des "Alten Sögeler Weges" sind 5,0 m breite "Flächen zum

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt worden.
Die Eingrünung sollte durch eine mehrreihige Pflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen erfolgen.

Da die Zufahrten vom "Alten Sögeler Weg" im einzelnen erst bei der Grundstücksteilung und Objektplanung festgelegt werden, ist der straßenseitige Pflanzstreifen im Nordwesten des Geltungsbereiches durchgehend festgesetzt mit der Möglichkeit, jeweils eine Zu- und Abfahrt in 5 m Breite für die anzusiedelnden Betriebe einzurichten.

4.6. Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionschutzgesetzes

Auf der festgesetzten "öffentlichen Grünfläche" ist zum Schutz des angrenzenden Wohngebietes ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,50 m über angrenzender Verkehrsfläche "Krokusweg" zu errichten und zu bepflanzen. Auf Grund der vorliegenden "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" wird die Einfügung dieser Anlage zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen in das vorhandene Landschaftsbild gewährleistet.

Abweichend zur Darstellung im Flächennutzungsplan (33. Änderung des Flächennutzungsplanes) wird eine Höhe des Lärmschutzwalles von 6,50 m über angrenzender Verkehrsfläche "Krokusweg" nicht festgesetzt, da sich ein Erdwall in dieser Höhe, auch in Kombination mit einer Mauer, nicht in das Landschaftsbild einfügen wird. Es wird daher eine Höhe von 4,50m festgesetzt, wobei die schallabschirmende Wirkung des Lärmschutzwalles bei der Festsetzung der Nutzungsbeschränkungen im "Gewerbegebiet" nicht berücksichtigt wird.

Folgedessen wird eine Festsetzung, wonach die Bauteile der baulichen Anlagen schalldämmend auszubilden sind, für nicht erforderlich gehalten.

4.7. Gestalterische Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet" der Gemeinde Stavern sind nur Satteldächer als Dachform zulässig.

Hierdurch soll sichergestellt werden, daß sich die Gestaltung der späteren Baukörperformen der angrenzenden Nutzung weitestgehend anpassen. Das Satteldach ist innerhalb der Gemeinde Stavern darüberhinaus die dominante Dachform.

Die Baukörper erhalten aufgrund des Satteldachs Trauf- und Giebelansichten und nähern sich dem landschaftsgerechten Bautyp am ehesten.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Einschränkung der Nutzung im Teilgebiet GE 1

Im Teilgebiet GE 1 des "Gewerbegebietes" sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die nicht wesentlich stören (vgl. § 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Hierbei wird die Schutzbedürftigkeit des angrenzenden Wohngebietes berücksichtigt.

5.2. Einschränkung der Nutzung durch Schallemissionshöchstwerte im Teilgebiet GE 2

In § 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird darüberhinaus eine Schallemissionsbeschränkung zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt.

Für das Teilgebiet GE 2 ist daher die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels (höchstzulässige Schallemission je qm Grundstücksfläche in dB (A), Tagwert/Nachtwert) zur Einhaltung des Mittelungspegels von 50/35 dB (A) am Rande des Wohngebietes getroffen worden. Eine schallabschirmende Wirkung des festgesetzten Lärmschutzwalles wird bei der Festsetzung der Schalleistungspegel nicht berücksichtigt.

Im GE 2-Gebiet sind daher nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je qm Grundstücksfläche die festgesetzten Höchstwerte von 62 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts nicht überschreiten (vgl. 6.3. Festsetzung der zulässigen Schalleistung je qm).

5.3. Schallschutzberechnung gemäß DIN 18005

5.3.1. Berechnungsgrundlagen

Bei der Berechnung der zulässigen Schalleistung des Teilgebietes GE 2 wird dem Beurteilungspegel der vor Schallimmissionen zu schützenden Nutzung unter Berücksichtigung der abstandsbedingten Schallminderung der emittierenden Fläche die zur Einhaltung des Beurteilungspegels zulässige Schalleistung zugeordnet.

Dabei wird angenommen, daß sich die zulässige Schalleistung gleichmäßig über die gesamte Teilfläche verteilt. Daraus läßt sich dann der flächenbezogene Schalleistungspegel pro qm (in dB(A)qm) bestimmen.

Der Beurteilungspegel für die schutzbedürftige Nutzung beträgt 50 dB (A) tags und entsprechend 35 dB (A) nachts.

Eine schallabschirmende Wirkung des Lärmschutzwalles wird bei der Berechnung des Schalleistungspegels nicht berücksichtigt.

5.3.2. Berechnung der zulässigen Schalleistung der Teilgebietes GE 2

5.3.2.1 Berechnung des resultierenden Gesamtleistungspegels

Die Entfernung der Wohnbebauung, an dem der Mittelungspegel von 50/35 dB

(A) eingehalten werden soll, beträgt vom Mittelpunkt der emittierenden Teilfläche GE 2 65 m, was einer abstandsbedingten Schallminderung nach Gleichung 16, DIN 18005, Teil 1

$$A_{ls} = (8,8 + 8,2 + x^2/2) \text{ dB}$$

$$\text{mit } x = \text{Lg} ((S_0^2 + H^2))$$

wobei $H=0$; $S_0 = 65 \text{ m}$

von 45 dB entspricht

Daraus ergibt sich eine max. Schallemission von

$$L_w \text{ gesamt} = 95/80 \text{ dB(A) (tags/nachts).}$$

5.3.2.2 Berechnung des zulässigen Schalleistungspegel der Teilgebietes

GE2

Nach 5.3.2.1 beträgt der zulässige Gesamtschalleistungspegel des Teilgebietes GE 2 ($L_w \text{ gesamt}$) $95/80 = \text{dB(A)}$

Bei der Berechnung der zulässigen Schallemission (L_w) für das GE 2-Gebiet muß ferner beachtet werden, daß die größte Ausdehnung der emittierenden Teilfläche, für die der Schalleistungspegels festgesetzt wird, nicht größer als das 0,7fache der Entfernung vom Mittelpunkt der emittierenden Fläche zum Immissionsort (Wohnbebauung) beträgt.

Das Teilgebiet GE 2 wird daher zur Berechnung einer einheitlichen zulässigen Schalleistung in zwei Teilflächen geteilt.

Unter Berücksichtigung der Pegelerhöhung durch mehrere Schallquellen beträgt der zulässige Schalleistungspegel einer Teilfläche für die weitere Berechnung (bei einem Schallpegelunterschied der Teilflächen = 0 dB und eine Pegelminderung von 3 dB)

$$L_w = 92/77 \text{ dB (A)}$$

5.3.3 Festsetzung der zulässigen Schalleistung je qm

Die Berechnung der zulässigen Schalleistung je qm erfolgt für das Teilgebiet GE 2 nach DIN 18005, Teil 1, Gleichung 3 ($L_w'' = L_w - 1 = \text{lg} S/1\text{qm}$), worin L_w die zulässige Schalleistung nach 5.3.2.2. und S die Teilgebietsfläche bedeuten.

Die Teilgebietsflächen des GE 2-Gebietes wurden für die Berechnung gleich groß (34 x 30 m) festgesetzt und betragen 1020 qm.

Hieraus ergibt sich somit ein flächenbezogener Schalleistungspegel (höchstzulässige Schallemission je qm Grundstückfläche in dB

(A) Tagwert/Nachtwert) für das Teilgebiet

$$\begin{aligned} \text{GE} &= 92/\text{dB} - 10 \lg 1020 \text{ qm bzw. } 77 \text{ dB} - 10 \lg 1020 \text{ qm} \\ &= 62/47 \text{ dB(A)qm} \end{aligned}$$

5.4 Nutzung im Teilgebiet GE 3

Im GE 3 - Gebiet wird keine Schallimmissionsbeschränkung mehr festgesetzt, da der Abstand zur Wohnbebauung ausreichend ist.

Es sind daher nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gemäß § 8 Bau NVO zulässig.

5.5. Einschränkung der Nutzung durch luft- und geruchsbelastende Emissionen

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung insbesondere aufgrund der Hauptwindrichtung (Nord, Nord-West) sind innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes nur Betriebe und Anlagen zulässig, von denen nur geringe luft- und geruchsbelastende Emissionen ausgehen.

5.6. Zu- und Abfahrten innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern"

Zur verkehrlichen Erschließung des Gewerbegebietes ist es notwendig Zu- und Abfahrten zur Straße "Alter Sögeler Weg" festzusetzen.

Innerhalb der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern längs des "Alten Sögeler Weges" sind daher je Grundstück höchstens eine Zu- und Abfahrt bzw. 2 Zufahrten von je max. 5 m Breite zulässig.

5.7. Teilaufhebung des angrenzenden Bebauungsplanes "Am Holtberg"

Der Bebauungsplan "Am Holtberg" tritt im nordwestlichen Teilbereich außer Kraft, der im Geltungsbereich dieses Plans liegt.

7. Erschließung und Versorgung des Gebietes

7.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Das festgesetzte Gewerbegebiet erhält über die Gemeindestraße "Alter Sögeler Weg" und weiterführend über die Straße "Holtberg" sowie "Kreuzstraße" Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Weitere Zufahrten, insbesondere zur Gemeindestraße "Krokusweg" sind nicht zugelassen.

Die Straßen sind bereits soweit erstellt, daß Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

7.2. Wasserwirtschaftliche Erschließung

7.2.1. Schmutzwasserkanalisation

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr.7 "Gewerbegebiet" wird an die Schmutzwasserkanalisation der Kläranlage Berßen-Stavern durch die Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Eine Anschlußmöglichkeit besteht zum vorhandenen Kanalnetz im "Krokusweg".

Alle Gebäude unterliegen dem Anschlußzwang. Die Abwasserbeseitigung ist somit sichergestellt. Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation auf den jeweiligen Grundstücken (Abnahme, Einhaltung und Abwassersatzung) wird geachtet. Soweit erforderlich, wird eine Vorreinigung (Ölabscheider o.ä., vgl. Arbeitsblatt A 115 ATV) gefordert.

7.2.2. Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser des "Gewerbegebietes" der Gemeinde Stavern soll über den vorhandenen Regenwasserkanal im "Krokusweg" der Nordradde zugeführt werden.

Eine Versickerung ist aufgrund des teilweise anstehenden Lehmes nur bedingt möglich und soll nur für das anfallende Regenwasser der späteren Dachflächen erfolgen.

Auf die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers wird geachtet. Ferner werden die Bestimmungen des Nieders.Wasser-gesetzes eingehalten, wonach z.B. für die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer oder das Grundwasser eine Erlaubnis gem. § 10 NWG bei der zuständigen Wasser-behörde einzuholen ist.

Die entsprechenden Genehmigungen sind im Rahmen der Planrealisierung einzuholen. Der Nachweis der schadlosen Abführung und ggf. der Nachweis der erforderlichen Rückhaltemöglichkeiten ist erst im Rahmen der Bauplanung möglich, wenn Umfang und Art der zusätzlichen Versiegelung und die Nutzung der versiegelten Flächen festgelegt werden.

7.3. Brauch - und Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbegebiet" wird an das Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes "Hümmling" angeschlossen.

7.4. Energieversorgung

Das Gebiet wird an das Strom - und Erdgasnetz der Energie-versorgung Weser-Ems mit Sitz in Oldenburg angeschlossen.

7.5. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Die Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt durch die zentrale Müllbeseitigung des Landkreises Emsland. Hierbei sind die Bestimmungen des Abfallbeseitigungsgesetzes zu beachten.

8. Immissionsbelastungen

8.1. Schießplatz Meppen

Das gesamte Gebiet der Gemeinde Stavern befindet sich in unmittelbarer Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition (WTD 91) in Meppen. Mit Lärmbelastungen muß daher, insbesondere durch Schießlärmmissionen, zeitweise gerechnet werden, wobei sich die Bundeswehr an ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen finanziell nicht beteiligen kann.

8.2. Landwirtschaftliche Nutzung

Es ist davon auszugehen, daß innerhalb des Plangebietes zeitweilig Lärm-, Staub- und Geruchsimmission durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen auftreten können.

8.3. Beurteilung der Immissionen

Auf Grund der hier aufgeführten Immissionen werden jedoch keine wesentlichen Auswirkungen innerhalb des Plangebietes erwartet, da die erwähnten Immissionen mit der festgesetzten Nutzung als "Gewerbegebiet" vereinbar sind.

9. Brandschutz

Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden in Absprache mit den zuständigen Stellen und dem Brandmeister erstellt.

Für das Gewerbegebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, daß ein Löschwasserbedarf von 26,1 L/sek vorhanden ist, wobei der Leitungsquerschnitt mindestens 150 mm Durchmesser betragen sollte.

Der Abstand der einzelnen Hydranten darf hierbei von dem Gebäude 150 m nicht überschreiten.

10. Landschaftspflege

Aus landschaftspflegerischer Sicht und zur landschaftlichen Eingliederung des Plangebietes wird entlang des "Krokuswegs" und des "Alten Sögeler Weges" jeweils eine 5 m breite Schutzanpflanzung im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. 4.5 Planungen, Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft).

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

11.1. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung

Die bislang für landwirtschaftliche Zwecke dargestellte und landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden der Gemeinde Stavern, Ortsteil Groß Stavern, wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Insofern wird sich eine Belastung der Umwelt, insbesondere der angrenzenden Wohnbebauung, aus der gewerblichen Nutzung ergeben. Der Standort des Gewerbegebietes ist innerhalb des Ortsteils Groß Stavern und besonders zur angrenzenden Wohnbebauung unter Immissions Gesichtspunkten als problematisch zu bezeichnen. Darüberhinaus tragen die Hauptwindrichtungen, (Nord, Nordwest) die Emissionen zur östlich angrenzenden Wohnbebauung hin. Eine Verwirklichung der gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet" ist daher nur mit der Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen möglich.

Aufgrund der zu berücksichtigenden Schutzansprüche der angrenzenden Wohnbebauung sind daher planungsrechtliche Festsetzungen (Nutzungsbeschränkungen und Emissionsbeschränkungen durch Immissions- und Emissionshöchstwerte) getroffen worden (vgl. 5 Planungsrechtliche Festsetzungen).

11.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 wird eine bislang von der Landwirtschaft genutzte Fläche (Ackerland)

als "Gewerbegebiet" festgesetzt. Als Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft sowie der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen als Bauland werden Gehölzstreifen am nördlichen und südlichen Rand des Gewerbegebietes in 5 m Breite zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Laubgehölzen festgesetzt.

Da unter dem vorhandenen Mutterboden weitgehend Lehm ansteht, ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nur bedingt möglich. Das anfallende Regenwasser soll daher überwiegend über die Oberflächenentwässerung der Nordradde zugeleitet werden (vgl. 7.2.2 Oberflächenentwässerung). Waldflächen werden durch die Festsetzung des Gewerbegebietes nicht in Anspruch genommen.

13. Hinweise und Kosten der Erschließung

13.1 Meldepflicht bei archäologischen Funden

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

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

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

13.2 Kosten der Erschließung

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

a) für die Gemeinde Stavern

Anlage der Straßen

ca. 1.500 qm x 70,-- DM/qm 105.000,-- DM

Oberflächenentwässerung

teilweise vorhanden 10.000,-- DM

Gehölzstreifen

ca. 700 qm x 10,-- DM/qm 7.000,-- DM

Summe: 122.000,-- DM

b) für die Samtgemeinde Sögel

Schmutzwasserkanalisation

teilweise vorhanden 10.000,-- DM

Soweit die aufgeführten Kosten gem. der Erschließungsbeitragssatzung nicht auf die Eigentümer der Gewerbegrundstücke umgelegt werden, sollen Haushaltsmittel der Samtgemeinde bzw. Gemeinde in entsprechender Höhe bereit gestellt werden.

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

14. Bearbeitung

Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplans Nr. 7 "Gewerbegebiet" der Gemeinde Stavern wurden ausgearbeitet von der

Samtgemeinde Sögel
Der Samtgemeindedirektor
Clemens-August-Straße 39
4475 Sögel

Sögel, den 09.04.1990

I.A.



15. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden frühzeitig gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt.

Diese Beteiligung erfolgt durch Zusendung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB setzte die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

16. Beteiligung der Bürger

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

Die Gemeinde Stavern legte den Entwurf des Bebauungsplanes mit Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

17. Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 in der Zeit vom 17.04.1990 bis 18.05.1990 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung Stavern ausgelegt und war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom *12.06.1990*.

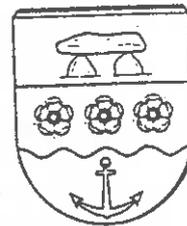
Stavern, den **12.06.1990**

- Stellv. Bürgermeister -

- Gemeindedirektor -

AMTSBLATT

FÜR DEN LANDKREIS EMSLAND



1990

Ausgegeben in Meppen am 15.09.1990

Nr. 21

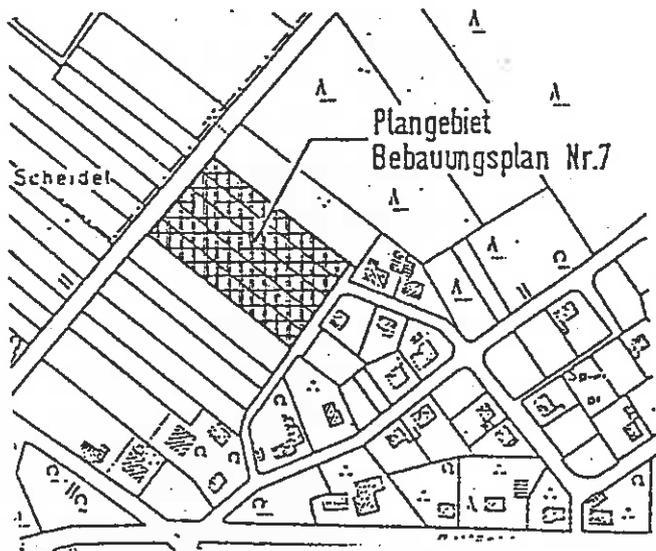
Inhalt		Seite	Inhalt		Seite
A.	Erlasse, Bekanntmachungen und Verfügungen von Landesbehörden		323	Inkrafttreten der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meppen	218
B.	Satzungen, Verordnungen, Rundverfügungen und Bekanntmachungen des Landkreises		324	Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 der Stadt Meppen, Baugebiet: "Zwischen Altem Markt und Hinterstraße"	219
C.	Satzungen, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Verbände		325	Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 95 der Stadt Meppen, Baugebiet: "Strietfelder Straße/Teglinger Straße"	219
320	Verordnung der Stadt Haren (Ems) über die Freigabe eines zusätzlichen verkaufsoffenen Samstags gemäß § 16 des Gesetzes über den Ladenschluß	217	326	Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet" der Gemeinde Stavem	220
321	Bebauungsplan Nr. 26 "Sportanlage westlich der Jahnstraße" der Gemeinde Lähden	217	327	Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 19 "Westlich am Wohld Teil II" der Gemeinde Surwold	220
322	Inkrafttreten der 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Meppen (vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB), Baugebiet: "Marienstraße"	218	D.	Sonstiges	

Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet" der Gemeinde Stavern

Der vom Rat der Gemeinde Stavern am 12.06.1990 als Satzung beschlossene og. Bebauungsplan und den darin aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wurde dem Landkreis Emsland gemäß § 11 (1) BauGB angezeigt.

Der Landkreis Emsland hat mit Verfügung vom 21.08.1990 (Az.: 65-610-529-11) erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan liegt mit Begründung während der Dienststunden bei der Gemeinde Stavern öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 29 - 42 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 Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 u. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich ist, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Sögel geltend gemacht werden.

Unbeachtlich sind auch Mängel der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Sögel schriftlich geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Stavern, 03.09.1990

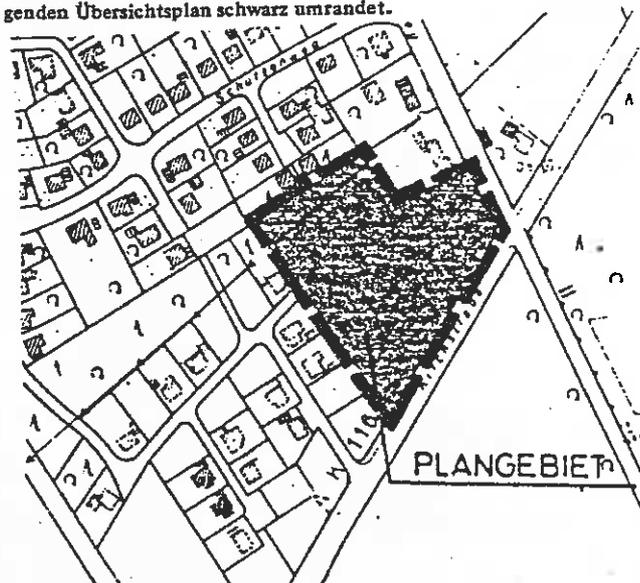
GEMEINDE STAVERN
Der Gemeindedirektor

327 Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 19 "Westlich am Wohld Teil II" der Gemeinde Surwold

Der vom Rat der Gemeinde Surwold am 03.05.1990 als Satzung beschlossene obengenannte Bebauungsplan wurde dem Landkreis Emsland gemäß § 11 (1) BauGB angezeigt.

Der Landkreis Emsland hat mit Verfügung vom 22.08.1990 (Az.: 65-610-51523) erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im anhängenden Übersichtsplan schwarz umrandet.



Der Bebauungsplan liegt mit Begründung während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Surwold, Hauptstraße 75, Zimmer 3, öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden.

Auf die Vorschriften des §§ 44 Abs. 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 - 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 Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich ist, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Surwold geltend gemacht wird.

Unbeachtlich sind auch Mängel der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Surwold geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Surwold, 07.09.1990

GEMEINDE SURWOLD
Der Gemeindedirektor

Herausgeber: Landkreis Emsland - Der Oberkreisdirektor

Der Bezugspreis beträgt jährlich 48 DM; Bestellungen nimmt der Landkreis Emsland, Postfach 15 62, 4470 Meppen, entgegen.

Erscheinen: zum 15. und zum Ende eines jeden Monats, ansonsten nach Bedarf

Alle zur Veröffentlichung bestimmten Einsendungen sind an den Landkreis Emsland in Meppen zu richten.

Druck und Vertrieb: Landkreis Emsland