

- 1. Textliche Festsetzungen:** (gem. § 9 (1) BauGB / BauNVO 1990)
- 1.1 Sockelhöhe:** Die Sockelhöhe darf 0,50 m gemessen zwischen der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses und der Oberkante der Straße in der Mitte des Gebäudes nicht überschreiten.
 - 1.2 Zulässige Grundfläche:** Die zulässige Grundfläche (GRZ) darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
 - 1.3 Höhenlage der Grundstücke:** Die Höhenlage der Grundstücke darf nicht verändert werden. Die Straßen- und Gebäudehöhen (Sockelbereich) haben sich der vorhandenen natürlichen Höhenlage anzupassen.
 - 1.4 Begrünung der Baugrundstücke:** Auf dem jeweiligen Baugrundstück ist je 50 qm versiegelte Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
 - 1.5 Straßenbegrünung:** Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 50 qm versiegelte Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- 2. Hinweise:**
- 2.1** Auf Grund des Schließbetriebes auf dem Gelände der Verkehrsflächen Dienststelle für Viren und Kunden - WTD 91 - Wappern sind teilweise Immissionen hinzunehmen.
 - 2.2** Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 9 in der Begründung vom 02.06.2004 dar gelegt sind.
 - 2.3** Die in der Planzeichnung getroffene Grundstücksaufteilung ist ein unverändlicher Parzellierungserschlag.
 - 2.4** Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planzeichenerklärung
 Festsetzungen des Bebauungsplanes
 Gemäß Planzeichenerklärung 1.390 und der Bauutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBI. S. 132)

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 WA Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 0,6 GRZ Geschossflächenzahl
 0,4 GRZ Grundflächenzahl
 I Z Zahl der Vollgeschosse
 O ED
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
 Baugrenze
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 überbaubare Grundstücksflächen
 Offene Bauweise
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen - öffentlich**
 Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Hier: = Verkehrs beruhigter Bereich
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Strauchem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 (5,0,0,0) (0,0,0,0) (0,0,0,0)
- 7. Sonstige Planzeichen**
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BPP Nr. 9
 - - - - - Grundstücksaufteilung (siehe Hinweis 2.3)

Landkreis Emsland
Gemeinde Stavem
Gemarkung Groß Stavem
Flur 5
Maßstab 1 : 1000

angelegt durch: Dipl. Ing. Christian Schreiber
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 AZ: L 03/1016-3

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Sie weist die abstrahierten baurechtlichen Anlagen sowie die im Kataster festgelegten Grundstücksgrenzen und die im Kataster festgelegten Grundstücksflächen sowie die im Kataster festgelegten Grundstücksnummern auf. Die im Kataster festgelegten Grundstücksnummern sind im Kataster zu überprüfen. Die im Kataster festgelegten Grundstücksnummern sind im Kataster zu überprüfen. Die im Kataster festgelegten Grundstücksnummern sind im Kataster zu überprüfen.

Wappern, den 08.07.2004

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Stavem hat in seiner Sitzung am 22.06.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 nebst örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 18.02.2004 ersichtlich bekannt gemacht worden.

Stavem, den 18.02.2004
 Gemeindevorstand

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Samtgemeinde Sögel
 Der Samtgemeindevorstand
 Clemens-August-Str. 39 - 49751 Sögel

Der Rat der Gemeinde Stavem hat in seiner Sitzung am 22.06.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 nebst örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.03.2004 ersichtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 nebst örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 13.04.2004 bis 13.05.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Stavem, den 13.05.2004
 Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde Stavem hat in seiner Sitzung am 02.06.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 nebst örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom 02.06.2004 bis 02.06.2004 im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Stavem, den 02.06.2004
 Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde Stavem hat in seiner Sitzung am 02.06.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 nebst örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Stavem, den 02.06.2004
 Gemeindevorstand

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 9 "Holtberg III" nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Stavem ist gemäß § 10 BauGB am 02.06.2004 im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 9 nebst örtlichen Bauvorschriften ist mit Bekanntmachung am 02.06.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Stavem, den 02.06.2004
 Gemeindevorstand

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9 nebst örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB schriftlich gegenüber der Gemeinde Stavem - nicht - geltend gemacht worden.

Stavem, den 02.06.2004
 Gemeindevorstand

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9 nebst örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 2 BauGB schriftlich gegenüber der Gemeinde Stavem - nicht - geltend gemacht worden.

Stavem, den 02.06.2004
 Gemeindevorstand

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Stavem diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Holtberg III", bestehend aus der Planzeichnung und den zugehörigen textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Stavem, den 02.06.2004

stat. Bürgermeister
 Gemeindevorstand

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000

Plangebiet

Gemeinde Stavem
Landkreis Emsland

" Holtberg III "
URSCHRIFT
 mit örtlichen Bauvorschriften

BÜRO FÜR STADTPLANUNG
 GIESELMANN UND MÜLLER GMBH
 Raumordnung • Städtebau • Bauleitplanung
 Vorhaben- und Erschließungspläne • Objektplanung
 Weimer Straße 3
 49757 Werrille
 Tel.: (0585) 95 10 12
 Fax: (0585) 95 10 20

BPP-Gen.DWG

Gemeinde Stavern

49777 Stavern
Sögeler Straße 2a

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 9
"Holtberg III"

nebst örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Stavern

Landkreis Emsland

URSCHRIFT

U1/02.06.2004

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 9 „Holtberg III“ nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Stavern, Landkreis Emsland

Inhaltsverzeichnis:

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

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 "Holtberg III" befindet sich im Nordosten des Ortsteiles Groß Stavern der Gemeinde Stavern. Es liegt nördlich des „Tulpenweg“ im unmittelbaren Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung des „Holtberg“.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 ergibt sich aus der Festsetzung in der Planzeichnung.

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

2.1. Größe des Gebietes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 9 "Holtberg III" umfasst eine Fläche von 2,7313 ha in der Flur 5 der Gemarkung Groß Stavern.

2.2. Vorhandene Nutzung innerhalb und außerhalb des Gebietes

Die Fläche innerhalb des Plangebietes wird ausschließlich als Waldfläche genutzt. Nordwestlich sowie nordöstlich des Plangebietes schließen weitere Waldflächen an. Die bebaute Ortslage südwestlich und südöstlich stellt sich überwiegend als Wohnbebauung dar.

Das Gewerbegebiet der Gemeinde Stavern liegt unmittelbar westlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 9. Die Flächen im östlich angrenzenden Bereich werden als Acker genutzt. Hier befindet sich ebenfalls ein landwirtschaftlicher Betrieb, der zum Plangebiet einen Abstand von ca. 180 m hält.

Die Abgrenzung des Schießplatzes der WTD 91 verläuft ca. 150 m nordwestlich des Plangebietes.

2.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet wurde das Verfahren zur 72. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel abgeschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung wurde am 25.03.1999 von der Bezirksregierung Weser-Ems, Oldenburg, genehmigt (A.Z.: 204.13-21101-54047). Das Plangebiet ist als „Wohnbaufläche“ dargestellt im Flächennutzungsplan dargestellt..

2.4 Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogramms und des Landschaftsrahmenplans

Im regionalen Raumordnungsprogramm 2000 des Landkreises Emsland wird das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (2001) ist das Plangebiet als Wald und damit als Integrationsfläche I. Priorität dargestellt. Waldflächen sollen in Anlehnung an das Programm der langfristigen ökologischen Waldentwicklung in den Landesforsten (LÖWE), dem Waldprogramm-Niedersachsen (1999) und den Ausführungen des Deutschen Forstwirtschaftsrates (1995) entwickelt werden.

Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht ausgewiesen.

2.5. Aussagen der Waldfunktionskarte

In der Waldfunktionenkarte Niedersachsens zählt das Plangebiet zu einem Waldgebiet mit Klimaschutzfunktion. Die Schutzfunktion wird mit der Gewichtungsstufe II beurteilt. Kleinere Waldflächen in der bebauten Ortslage Groß Stavern gehören zum Gebiet mit kleineren Restwaldflächen, die für die Landschaftsökologie, das Landschaftsbild und das Lokalklima von besonderer Bedeutung sind.

(Quelle: Waldfunktionenkarte Niedersachsen, L 3110 Sögel, M. 1:50.000, Ausgabe 1981)

2.6. Naturschutzrechtliche Vorgaben

Es liegen keine naturschutzrechtlich geschützten Bereiche im Plangebiet und seiner näheren Umgebung vor. Ebenfalls sind keine ökologisch und/oder naturwissenschaftlich wertvollen Gebiete vorhanden.

2.7. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 stehen für eine Realisierung der Planung zur Verfügung. Die Gemeinde Stavern ist Eigentümer der Flächen, so dass eine gesetzliche Umlegung nicht erforderlich wird.

2.8. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 9 "Holtkamp III" der Gemeinde Stavern handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 ist in der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als "Wohnbaufläche" dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.

3. Planungserfordernis und -absicht

3.1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Stavern liegt im südwestlichen Bereich der Samtgemeinde Sögel und grenzt unmittelbar an den Schießplatz der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition –WTD 91-. Auf Grund des militärischen Übungsgebietes und der damit verbundenen Auswirkungen ist die Entwicklung der Gemeinde Stavern stark eingeschränkt. Trotz der vorgenannten Situation hat sich in der Gemeinde Stavern aus der nachwachsenden Eigenbevölkerung ein jährlicher Zuwachs entwickelt. Die Gemeinde Stavern hat zur Zeit ca. 1.112 Einwohner (Stand 2/2004).

Landschaftlich liegt die Gemeinde Stavern zwischen dem Hochmoorgebiet der „Staverner Dose“ und dem Niederungsbereich der Nordradde.

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

Die bisherige Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Stavern wurde insbesondere durch die großflächige Wohnbebauung im Norden des Ortsteiles Groß Stavern vollzogen. Die ursprünglichen Ortslagen von Groß- und Klein Stavern werden hingegen stark durch

landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Als weitere Einschränkung in der städtebaulichen Entwicklung ist die bereits erwähnte WTD 91 anzusprechen.

Die bisher festgesetzten Wohnbauflächen in der Gemeinde Stavern sind auf Grund der Nachfrage vollständig erschöpft, so dass die Ausweisung weiterer Bauflächen von den Bürgern immer wieder angeregt und gefordert wird. Hierbei ist das Bedürfnis der nachwachsenden Generation in der gewohnten Umgebung bzw. im sozialen Umfeld zu bleiben besonders stark ausgeprägt. Da außerdem der Wunsch nach Eigentumsbildung, insbesondere der Bau eines Eigenheimes, in der hiesigen Region traditionell sehr hoch ist, ist eine Nachfrage nach Baugrundstücken auch weiterhin zu verzeichnen.

3.2. Planungsabsicht

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 9 will die Gemeinde Stavern die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Schaffung weiterer Wohnbauflächen erzielen. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet soll der Gemeinde Stavern zur Deckung des kurzfristigen Wohnraumbedarfs dienen. In der Gemeinde Stavern wurden in den vergangenen Jahren durchschnittlich 5 Baugrundstücke pro Jahr an Bauwillige vergeben. Nach dem vorliegenden Aufteilungsplan des Baugebietes könnten aus der festgesetzten Wohnbaufläche ca. 25 Baugrundstücke entwickelt werden. Mit dem vorliegenden Plangebiet wäre somit der Flächenbedarf für die nächsten 5 Jahre gedeckt.

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

Auf Grund der vorstehenden Ausführungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 angemessen, orientieren sich an dem bestehenden Bedarf und tragen zur Erhaltung der noch vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Grundschule und Kindergarten bei.

3.3. Standortwahl

Die Gemeinde Stavern wird gebildet durch die Ortsteile Groß und Klein Stavern. Die bebauten Ortslagen der Ortsteile liegen ca. 2 km auseinander. Sie werden insbesondere durch das Waldgebiet „Hesseltannen“ von einander getrennt.

Die ursprünglich bebauten Ortslagen der Ortsteile Klein und Groß Stavern stellen sich als typische Haufendorf im ländlichen Bereich dar. Die Wohnbauflächenerweiterung in der Gemeinde Stavern erfolgte überwiegend im Ortsteil Groß Stavern. So entstand insbesondere im Bereich südlich und nördlich der Gemeindestraße „Holtberg“ eine zusammenhängende Wohnbebauung. Darüber hinaus hat sich westlich der Gemeindestraße „Kirchstraße“ ein Wohnbaugebiet entwickelt. Das Gewerbegebiet der Gemeinde Stavern ist ebenfalls im Norden des Ortsteiles Groß Stavern im Bereich des „Krokusweg“ angesiedelt. Die Siedlungsform der Gemeinde Stavern, insbesondere des Ortsteiles Groß Stavern, wurde hierdurch stark in nördlicher Richtung geprägt. Darüber hinaus wurde mit der Umsetzung der Baugebiete „Zuschläge“ und „Zuschläge II“ eine Verdichtung der Bebauung im Ortskern des Ortsteiles Groß Stavern vollzogen.

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

der Gemeinde Stavern zwischen den beiden Ortsteilen einen Siedlungsansatz zu schaffen konnten in einem vorzeitigen Beteiligungsverfahren nicht überwiegen.

Bei der Standortsuche zur Festsetzung weiterer Wohnbauflächen wurde daher vorrangig eine Ortskernverdichtung angestrebt und nochmals die bisherigen Abwägungskriterien abgehandelt. Hierbei wurde festgestellt, dass die städtebauliche Entwicklung durch die Faktoren Landwirtschaft, Schießplatzabgrenzung und Waldflächen erheblich eingeschränkt wird.

Innerhalb der Ortslage der Gemeinde Stavern sind zwischen der Kreisstraße –K 127- und der Schießplatzgrenze noch unbeplante Innenbereiche vorhanden. Diese Freiräume werden jedoch durch Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe überlagert (vgl. Gutachten des TÜV Nord e.V. - A.z.: 123UP03940/Sr-).

Als Ergebnis der dargelegten Betrachtungen ist daher festzustellen, dass ein Standort zur Ortskernverdichtung nicht erzielt werden kann. Für die weitere Entwicklung der Gemeinde Stavern ist es jedoch zwingend erforderlich weiter Wohnbauflächen vorzuhalten und kurzfristig zu erschließen.

Der Standort des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes beinhaltet auf Grund der direkten Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung entlang des „Tulpenweg“ im Nordosten der Gemeinde Stavern eine günstige und wirtschaftliche sowie kurzfristig zu erstellende Erschließungsmöglichkeit. Gleichzeitig wird in Teilbereichen die Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen vollzogen. Die Fortführung des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes im Nordenosten der Gemeinde Stavern entspricht den Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der baulichen Nutzung wurde aus der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel entwickelt. Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein "allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 9 passt sich somit an die vorhandene Bebauung an. Ein allgemeines Wohngebiet erzielt hierbei eine ausreichende Entfaltungsvielfalt sowohl bei der Bebauung als auch bei der späteren Nutzung.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Grund- und Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ und GFZ entspricht einer angemessenen und vertretbaren Ausnutzung der Wohnbauflächen innerhalb des ländlichen Raumes. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird ebenfalls entsprochen, wobei eine gute Ausnutzbarkeit auch bei kleineren Grundstückszuschnitten gewährleistet wird.

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

4.2.2. Zahl der Vollgeschosse

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

4.3. Bauweise, Baugrenzen

4.3.1. Bauweise

Die Bebauung soll im festgesetzten allgemeinem Wohngebiet in offener Bauweise erfolgen. Damit wird die Siedlungsstruktur des Ortes kontinuierlich weitergeführt. Im unmittelbaren Umfeld wird die vorhandene Wohnbebauung ausschließlich durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Es ist im Bebauungsplan Nr. 9 daher eine differenzierte Festsetzung der offenen Bauweise durch Einzel- und Doppelhäuser erfolgt.

4.3.2. Baugrenzen

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen eingefaßt und soweit wie möglich als zusammenhängende Flächen parallel zu den Erschließungsstraßen festgesetzt. Hierdurch wird eine hohe Flexibilität bei der Errichtung der baulichen Anlagen ermöglicht. Die festgesetzten Baugrenzen halten überwiegend einen Abstand von 3,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den angrenzenden Flächen.

4.4. Verkehrsflächen -öffentlich-

4.4.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Die vorgesehenen Ausbaubreiten der Erschließungsstraße ist ausreichend bemessen, so dass ein Begegnungsverkehr unterschiedlicher Verkehrsteilnehmer möglich ist. Die Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, daß Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Grundstücken gelangen können.

4.5. Grünflächen

4.5.1. Kinderspielplatz

Gemäß § 2 des Nieders. Kinderspielplatzgesetzes sind 2 % der zulässigen Geschoßfläche als Kinderspielplatz auszuweisen. Für das festgesetzte Plangebiet ist daher eine Spielplatzfläche von 241 qm erforderlich (vgl. 11.1. Flächenbilanzierung).

Innerhalb des Plangebietes ist kein gesonderter Spielplatz festgesetzt. Der vorhandene Spielplatz ca. 50 m südlich des Plangebietes zwischen der Straße „ Dahlienweg“ und „Krokusweg“ hat auch ohne rechnerischen Nachweis eine ausreichende Größe für den Flächenbedarf der gesamten Wohnbebauung im Bereich des „Holtberg“.

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

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

Entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist zu den angrenzenden Waldflächen ein Gehölzstreifen vorgesehen. Die Anpflanzungen werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen durchgeführt. Diese Fläche ist daher als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen“ im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus sollen hierdurch von der geplanten Bebauung ausgehende Störungen und Beeinträchtigungen in den Waldflächen unterbunden bzw. gemindert werden.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Sockelhöhe

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

5.2. Zulässige Grundfläche

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

Diese im Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzte abweichende Regelung soll sicherstellen, dass die Versiegelung der Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß eingeschränkt wird.

5.3. Höhenlage der Grundstücke

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

5.4. Begrünung der Baugrundstücke

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

5.5. Straßenbegrünung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Ergänzend zu den bereits unter Abschnitt 5.4. festgesetzten Bäumen wird eine Bepflanzung innerhalb des Straßenraumes festgesetzt, die ebenfalls zur Durchgrünung des Baugebietes beiträgt.

6. Erschließung und Versorgung des Gebietes

6.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Gemeindestraße „Tulpenweg“ an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung der inneren Flächen wird über die festgesetzte Wohnstraße in Verbindung mit der vorhandenen Gemeindestraße „Tulpenweg“ als Ringerschließung erfolgen. Die Trasse der geplanten Erschließungsstraße ermöglicht eine wirtschaftliche Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen.

Auf die Festsetzung von Sichtdreiecken wird verzichtet, da es sich hier um eine Wohnlage mit überwiegend verkehrsberuhigtem Ausbau handelt.

6.2. Wasserwirtschaftliche Erschließung

6.2.1. Schmutzwasserkanalisation

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 wird an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Die anfallenden Abwässer innerhalb des Plangebietes werden zentral über eine Druckrohrleitung der Kläranlage Berßen/Stavern im Ortsteil Bruneforth zugeführt. Der Ausbau der Schmutzwasserkanalisation innerhalb des Plangebietes ist kurzfristig vorgesehen, so dass bis zur Fertigstellung der baulichen Anlagen eine ordnungsgemäße zentrale Abwasserbeseitigung geschaffen wird. Alle Gebäude unterliegen dem Anschlußzwang.

6.2.2. Oberflächenentwässerung

Auf Grund des überwiegend anstehenden Sandbodens und des Durchlässigkeitswertes ist eine ober- bzw. unterirdische Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers ausreichend möglich.

Das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen, sowie der Zu- und Abfahrten von Garagen ist in Anlehnung an § 14 Abs. 4 NBauO daher auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

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

Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen wird nur soweit unbedingt erforderlich unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften abgeleitet und dem örtlichen Vorfluter zugeführt. Es wird auf eine sparsame Versiegelung der Bauflächen hingewirkt. Für die Ableitung bzw. Versickerung werden die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes eingehalten, wonach z.B. für die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer oder in das Grundwasser eine Erlaubnis gem. § 10 NWG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist.

6.3. Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch den Wasserverband "Hümmling" mit Sitz in Werlte erfolgen.

6.4. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch den zuständigen Telekommunikationsträger.

6.5. Energieversorgung

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

6.6. Sonstige Erschließung

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

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen zu den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Die Anwohner der Stichstraßen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

7. Immissionen

7.1. Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

Die Bundeswehr weist auf Grund des Schießplatzes der WTD 91 in der Gemeinde Stavern auf folgendes hin:

" Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rand des Schießplatzes der WTD 91 Meppen. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz finden regelmäßig tags und nachts Übungs- und Versuchsschießen statt. Dabei entstehen Lärmemissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die in der TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1 angegebenen Werte überschreiten können. Diese Lärmemissionen sind aus folgenden Gesichtspunkten hinzunehmen: Für das Plangebiet besteht eine weitestgehend bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen und militärischem Übungsbetrieb eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist. Art und Ausmaß der Lärmemissionen sind bekannt. Die Lärmemissionen haben im Plangebiet die Qualität der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz erreicht. Die Eigentümer und künftigen Erwerber der ausgewiesenen Baugrundstücke werden auf diese Sachlage ausdrücklich hingewiesen. Sie werden ferner darauf hingewiesen, daß die Bundeswehr keine Einschränkung des militärischen Übungsbetriebes akzeptieren kann. Die Bundeswehr ist auf die Nutzung des Platzes angewiesen und hat keine Möglichkeit, an einem anderen Ort den hier stattfindenden Übungs- und Versuchsbetrieb durchzuführen. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmemissionen sind nicht möglich. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Die Bauherren

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

7.2. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Es ist davon auszugehen, daß im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen durch eine ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten können. Gleiches ist auch auf Grund des ca. 120 m nordöstlich des Plangebietes vorhandenen Güllebehälters nicht auszuschließen.

7.3. Landwirtschaftliche Betriebe

Innerhalb des Ortsteiles Groß Stavern der Gemeinde Stavern sind zur Zeit im näheren Umfeld des Plangebietes noch landwirtschaftliche Betriebe ansässig.

Der ca. 180 m südöstlich des Plangebietes gelegene landwirtschaftliche Betrieb Bartels, Sögeler Straße 10, ist als abgänglich einzustufen. Der Betrieb wird nur noch eingeschränkt bewirtschaftet, wobei Viehhaltung lediglich im geringen Umfang geführt wird.

Auf Grund der vorgenannten Situation und der Bewertung der Hofstellen innerhalb der Ortslage von Groß Stavern wurde bereits im genehmigten Verfahren zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel dargelegt, dass ein unzumutbarer Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Landwirtschaft mit der Darstellung der Wohnbaufläche nicht verursacht wird.

7.4. Gewerbegebiet

Nordwestlich der Gemeinestraße „Krokusweg“ befindet sich das Gewerbegebiet der Gemeinde Stavern. Zwischen dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 und angrenzenden Gewerbegebiet beträgt der Abstand ca. 60 m. Die der geplanten Wohnbebauung zugewandten Fläche innerhalb des Gewerbegebietes ist mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt, so dass vom Gewerbegebiet ausgehende Immissionen innerhalb der geplanten Wohnbauflächen nicht zu erwarten sind.

7.5. Altlasten

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

Neben Altablagerungen sind gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 1 des Nds. Abfallgesetzes (NAbfG) des weiteren Flächen stillgelegter Anlagen im Bereich der gewerblichen Wirtschaft, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, als Altstandorte einzustufen bzw. als altlastenverdächtig anzusehen. Auf Grund der historischen Dokumentation und Nachforschung ist davon auszugehen, dass sich innerhalb des genannten Untersuchungsgebietes nur die im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen erfasste Altablagerung mit der Anlagen Nr. 454 407 405 befindet. Bei der Gefährdungsabschätzung durch die Gemeinde Stavern wird daher als Schwerpunkt dieses Komplexes nur die v. g. Altablagerung (Anl. Nr. 454 407 405) gewertet.

Die Altablagerung (Anlagen Nr. 454 407 405) befindet sich nördlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 500 m von dem dargestellten Wohngebiet. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Grubenverfüllung der Gemeinde Stavern (Hartekamps Tannen). Im

Rahmen des niedersächsischen Altlastenprogramms ist eine gezielte Nachermittlung durchgeführt worden.

Abschließend wird daher bei der gebotenen Abwägung im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Altablagerungen, Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen festgestellt, daß nach derzeitigem Kenntnisstand und den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten (Abstand von ca. 500 m) eine Beeinträchtigung des Plangebietes nicht vorliegt.

8. Brandschutz

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

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

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

9.1. Naturräumliche Einordnung

9.1.1. Naturraum

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Börger Sand-Geest und der Sögel-Linderner Geest. Die Börger Sand-Geest ist Bestandteil des Nord-Hümmlings, die Sögel-Linderner Geest gehört zum Süd-Hümmling, die beide zur Sögeler Geest zählen.

Ein flach gewölbter, schwachwelliger Grundmoränenrücken, der etwa in nordöstlicher Richtung verläuft, bildet das Zentrum der Börger Sand-Geest. Im nördlichen Teilraum, um Börger herum, sind reine, trockene, meist zu Heidepodsolen gebleichte Sandböden vorherrschend. Im Süden ist der Boden häufig anlehmig oder enthält zumindest Lehm im Untergrund. Dadurch sind die Böden oft frisch bis feucht und weniger podsoliert.

Zwischen den alten Haufendörfern und den sie umgebenden Eschen dehnten sich ehemals weite Heideflächen aus. Heute sind die Heideflächen fast ausschließlich in Nadelforste und Ackerflächen umgewandelt. Laubbaumbestände sowie Heideflächen kommen nur mehr in Restbeständen vor.

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

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

9.1.2 Boden

Trockene, nährstoffarme Sandböden liegen im Plangebiet vor. Der Standort ist häufig steinig und der Oberboden leicht verwehbar. Als Bodentypen sind hier Podsol-Braunerden

oder Podsole anzusprechen. Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Geschiebedecksand meist über glazifluvialen Sand. Teilweise liegt auch eine Flugsanddecke vor.

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M 1:200.000, Blatt Oldenburg, 1977; Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Bodenübersichtskarte, M 1 : 50.000 und Bodenbuch, Hannover 1997)

Innerhalb des Plangebietes wurden zwei Bohrungen mit einem Pürckhauer-Erdbohrstock bis zur Tiefe von einem Meter durchgeführt (siehe Anlage 1). Als Bodenart wurde nährstoffarmer Feinsand bis zur Tiefe von einem Meter festgestellt. Innerhalb des Plangebietes hat sich ein Podsol herausgebildet bzw. wird sich hier herausbilden.

9.1.3 Klima

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

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

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1: 200.000, Blatt Oldenburg, 1977)

9.1.4 Potentiell natürliche Vegetation

Das Plangebiet liegt im Bereich des Stieleichen-Birkenwald-Gebietes der geringen Quarzsandböden. Bis Mitte des vorigen Jahrhunderts wurde dieses Gebiet durch Weidewirtschaft großflächig zu Zwergstrauchheiden herabgewirtschaftet. Seit Beginn des 20. Jahrhunderts erfolgte eine Umwandlung in Kiefernforsten, Äcker und Grünland.

Der Stieleichen-Birkenwald setzt sich vornehmlich aus den nachfolgenden, potenziell natürlichen Gehölzen zusammen:

Bäume:	Stieleiche	-	Quercus robur
	Sandbirke	-	Betula pendula
	Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
	Zitterpappel	-	Populus tremula
Sträucher:	Faulbaum	-	Frangula alnus
	Waldgeißblatt	-	Lonicera periclymenum
	Jungwuchs der Bäume		

(Quellen: Karte der potenziell natürlichen Pflanzendecke Niedersachsens; aus: Landschaftsprogramm Niedersachsen, 1978, M 1:500.000 und Hofmeister H.; Lebensraum Wald, 1990)

9.1.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet wird geprägt von der forstwirtschaftlichen Nutzung. Dies spiegelt sich auch in der Baumartenzusammensetzung wieder, die fast ausschließlich von Nadelgehölzen bestimmt wird.

Die Waldflächen des Plangebietes gehören einem größeren Waldgebiet, den "Hartekamps Tannen" an. Im Bereich des Plangebietes stößt dieses Waldgebiet an die bebaute Ortslage, die sich in der Nähe des Plangebietes als Wohnsiedlung darstellt.

Das Plangebiet weist im Mittel Höhen um 30 m ü. NN auf. Das Relief fällt in südöstlicher Richtung zum Raddetal ab. Südöstlich der Kreisstraße 127 beginnt das Raddetal und es stellt sich ein höherer Grünlandanteil ein.

Westlich des Plangebietes liegt die Anhöhe des Kreuzbergs. Der Kreuzberg ist 51.3 m ü.

NN und stellt im Bereich Staverns die höchste Erhebung des Hümmlings dar.

9.2. Beschreibung und Bewertung des Plangebietes

9.2.1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird insgesamt als Waldfläche genutzt. Es besteht aus mehreren Parzellen, die einen unterschiedlichen Gehölzbestand aufweisen (siehe Anlage 2).

Der südlichste Bereich wird von einer Neuanpflanzung eingenommen. In diesem Bereich wurden vor wenigen Jahren Fichten angepflanzt, die derzeit die Fläche nicht vollkommen einnehmen. Daher hat sich neben der Fichte eine ausgeprägte krautige Ruderalvegetation herausgebildet. Die Artenzusammensetzung ist in der Anlage 3 wiedergegeben und lässt auf einen trockenen, bodensauren Standort schließen. Die krautige Vegetation ist vielfältig, wird sich aber mit dem Heranwachsen der Bäume erheblich verringern.

Der Neuanpflanzung schließt sich im Nordosten ein etwa 20-jähriger Fichten-/Lärchenbestand an. Die Artenzusammensetzung ist in der Anlage 3 wiedergegeben. Neben den angepflanzten Nadelbaumarten haben sich von untergeordneter Bedeutung einige Laubgehölze eingestellt. Der krautige Unterwuchs beschränkt sich auf wenige Allerweltsarten und ist nur an den Punkten flächig vorhanden, wo es die Lichtverhältnisse zulassen.

Die restliche, größte Teilfläche wird von etwa 40-jährigen Nadelbaumbeständen eingenommen. Im Wesentlichen sind dies Kiefernwälder, die auch den größten Anteil im angrenzenden Wald ausmachen. Neben der Kiefer ist auch ein Lärchenbestand im Plangebiet vorhanden. In der Anlage 3 ist eine Artenzusammensetzung des älteren Nadelwaldes aufgenommen. Zwischen dem Kiefern- und dem Lärchenwald gibt es keine wesentlichen Unterschiede in der Artenzusammensetzung bei der Kraut- und Strauchschicht, da es sich bei beiden Forstgehölzen um Lichtbaumarten handelt. In der Krautschicht nimmt die Drahtschmiele dominante Bestände ein und prägt somit auch diesen Vegetationstyp. Stellenweise wurden Gartenabfälle abgelagert, was zu einer Dominanz der Brennessel führte. Im Bereich des Plangebietes stellt sich das Relief als relativ eben dar. Außerhalb des Plangebietes, im Waldinneren wird das Gelände modellierter und es deuten sich Binnendünen an.

Nordwestlich und nordöstlich schließen Waldflächen an das Plangebiet an und südlich Wohngebiete. Entlang der Südostgrenze verläuft der Tulpenweg, der im Westen befestigt ist und im östlichen Bereich in einen Sandweg übergeht. Östlich des Plangebietes liegt eine Ackerfläche sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle.

9.2.2. Bewertung des gegenwärtigen Zustandes

Das Plangebiet ist insgesamt als Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) zu beurteilen. Die Waldflächen und deren Aufwuchs entsprechen nicht der potenziell natürlichen Vegetation und sind als standortfremde Waldbestände einzustufen. Hinsichtlich ihrem Wert für den Naturhaushalt sind die Waldparzellen unterschiedlich zu beurteilen. Dies orientiert sich vornehmlich am Alter sowie an der Artenzusammensetzung. Ein ausgeprägter Waldrand ist lediglich an der südöstlichen Grenze vorhanden.

Nachfolgend werden die Biotope nach dem `Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen` eingeordnet und mit der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung` vom Niedersächsischen Städtetag beurteilt.

Die Neuanpflanzung wird als Fichten-Nadelwald-Jungbestand (WJN) eingestuft, der noch eine ausgeprägte Krautschicht aufweist. Nach der Arbeitshilfe des Städtetags wird dieser

Biotoptyp mit dem Wertfaktor 2 eingestuft.

Der etwa 20-jährige Fichten-/ Lärchenbestand sowie der etwa 40-jährige Lärchenbestand werden als Nadelforste (WZ) zusammengefasst. Sie werden nach dem Kartierschlüssel durch die Artenzusammensetzung differenziert. Bei Dominanz der Fichte wird dieser Biotoptyp als Fichtenforst (WZF) bezeichnet, bei einer Lärchendominanz als Lärchenforst (WZL). Nach dem Bewertungsmodell gehen beide Biotoptypen mit dem Wertfaktor 2 in die Bilanzierung ein.

Der etwa 40-jährige Kiefernwald wird als Kiefernforst (WZK) bezeichnet. Da der Kiefernwald bereits altersmäßig weit entwickelt ist, dieser auf einen sandigen Boden stockt und die Kiefer im Emsland für die Reduzierung der Winderosion eine besondere Bedeutung hat, wird diese Waldfläche entgegen der Einstufung des Städtetagmodell und nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde mit dem Wertfaktor 3 beurteilt.

An der Südostgrenze ist teilweise ein ausgeprägter Waldrand vorhanden. Der Waldrand setzt sich vermehrt aus einheimischen Laubgehölzen zusammen. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wird dieser 150 m lange Waldrand in einer Tiefe von 10 m berücksichtigt. Diese Fläche wird als Waldrand mittlerer Standorte (WRM) mit dem Wertfaktor 4 berücksichtigt. Der nicht versiegelte Straßenabschnitt im Südosten des Plangebietes (unbefestigter Weg (DW)) wird mit dem Wertfaktor 2 berücksichtigt.

9.3. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden folgende Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ermöglicht:

Der Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt in erster Linie durch die Bebauung und Versiegelung einer Waldfläche. Mit dieser Versiegelung ist grundsätzlich die Vernichtung von Vegetationsbeständen und die Zerschneidung von Lebensräumen verbunden. Die Vegetationsfläche besteht hier vorwiegend aus Nadelforstflächen, die hinsichtlich ihres Biotoppotenzials eine geringe bis mittlere Bedeutung aufweisen. Versiegelung und Verdichtung der Grundflächen bewirken des Weiteren den Verlust der Bodenfruchtbarkeit und der Bodengenese. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen. Der Bodenwasserhaushalt wird beeinträchtigt, da die Grundwasserneubildungsrate verringert wird und es zur Erhöhung des Oberflächenabflusses kommt.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper hervorgerufen. Das bisher durch eine Nadelforstfläche gekennzeichnete Gebiet wird in ein Wohngebiet umgewandelt und die heute vorhandenen Blickbeziehungen werden verändert. Um die Baukörper langfristig in die Landschaft einzubinden, ist ein entsprechender Übergang zur freien Landschaft erforderlich.

Hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild weist das Plangebiet keine besondere Bedeutung auf.

Aufgrund der Dauer der Beeinträchtigung und der Größe der beeinträchtigten Fläche ist bei der Umsetzung der Planung ein erheblicher Eingriff vorhanden.

9.4. Zulässigkeit des Eingriffs

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

Nach § 19 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie

unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, im Folgenden aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird und verbleibende Beeinträchtigungen kompensiert werden.

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

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

Weil andere für den Naturschutz wertvollen Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Belange für Wohnraumbeschaffung ein bedeutsamer öffentlicher Belang sind, sind nach Überzeugung der Gemeinde Stavern die hier ermöglichten Eingriffe letztendlich zulässig.

9.5. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

9.5.1. Vermeidungsmaßnahmen

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

Die Grundflächenzahl von 0.4 darf im geplanten Wohngebiet nicht überschritten werden. Eine 50 %-ige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO ist damit nicht zulässig. Dies heißt, dass sich für die verbleibenden 60 % des jeweiligen Grundstückes Frei- bzw. Gartenflächen ergeben. Diese tragen zur Kompensation des Eingriffs bei und werden als Hausgärten (PH) mit den Wertfaktor 1 zur Kompensation angesetzt.

Das als unbelastet geltende Dachflächenwasser soll möglichst jeweils auf den Grundstücken ober- oder unterirdisch versickert werden. Somit verbleibt das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet und wird nicht abgeführt. Dies trägt zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate bei. Ausgenommen hiervon sind private Initiativen zur Nutzung des Dachflächenwassers für die Brauchwasserversorgung.

Das auf den Grundstückszuwegungen anfallende Oberflächenwasser wird auf ihrer Fläche selbst oder in ihrem unbefestigten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück versickert. Durch eine ausreichende Bodenpassage wird eine angemessene Reinigung des leicht verschmutzten Wassers gewährleistet. Dies trägt zur Erhaltung des Grundwasserstandes bei, da das anfallende Niederschlagswasser vor Ort dem Grundwasser zugeführt wird.

Die sich ergebenden neuen Waldränder werden aufgrund einer möglichen Beeinträchtigung durch die Bebauung in der Bilanzierung mit berücksichtigt. Es wird ein 15 m breiter Randstreifen im Norden und Nordosten in seinem Ist-Zustand um den Wertfaktor 0,5 abgewertet.

9.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden folgende Maßnahmen festgesetzt. Diese werden unter Berücksichtigung des Städtetagsmodells mit einem Wertfaktor beurteilt.

Entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Grenze des Plangebietes wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen. Es werden standortgerechte, einheimische Laubgehölze angepflanzt. Die Gehölze bieten einer Vielzahl an Arten und Lebensgemeinschaften einen Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum. Gleichzeitig erfüllen die Pflanzstreifen eine Pufferfunktion zu den angrenzenden Waldflächen. Die Siedlungsgehölze werden mit dem Wertfaktor 2 in der Bilanzierung berücksichtigt.

Innerhalb der neu geplanten Straßenverkehrsfläche werden mindestens 20 % nicht versiegelt und werden als Straßenbegleitgrün entwickelt. Je 50 qm Straßenverkehrsfläche soll ein hochstämmiger Straßenbaum gepflanzt werden. Die Straßenbäume werden jeweils mit einer Fläche von 10 qm im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berechnet. Die Bäume tragen zur Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes bei. Es sollen Hochstämme von standortgerechten, heimischen Gehölzarten gepflanzt werden. Sie verbessern das Kleinklima im Plangebiet und werden mit dem Wertfaktor 2 beurteilt.

9.5.3. Externe Kompensationsmaßnahmen

9.5.3.1. Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahmen

Die Gemeinde Stavern ist in Besitz eines Kompensationsflächenpools (Flurstück 371 der Flur 5 der Gemarkung Groß Stavern) siehe Anlage 4. Der Kompensationsflächenpool wurde im Rahmen der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel beschrieben und bewertet.

Die Kompensationsfläche besteht aus mehreren Biotoptypen, die nachfolgend beschrieben werden. Die nördliche Teilfläche (13.700 qm) wird intensiv ackerbaulich genutzt. Diese Fläche wird als Sandacker (AS) mit dem Bestandswert 1 beurteilt.

Südlich der Ackerfläche schließt sich eine Grünlandfläche (12.900 qm) an. Die Vegetation dieser als Mähwiese genutzten Fläche setzt sich vornehmlich aus den Arten Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Weißklee (*Trifolium repens*) und Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) zusammen. Neben den Hauptbestandbildnern kommen in untergeordneten Anteilen das Einjährige Rispengras (*Poa annua*), der Rotschwengel (*Festuca rubra*), die Flatterbinse (*Juncus effusus*), der Sauerampfer (*Rumex acetosa*), der Stumpfbblätterige Ampfer (*Rumex obtusifolius*), der Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), der Breitwegerich (*Plantago major*) und eine Knöterich-Art (*Polygonum spec.*) vor. Die Fläche wird als mehrschürige Wiese verhältnismäßig intensiv genutzt. Im derzeitigen Zustand wird das Grünland als mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) eingestuft. Gemäß Bewertungsmodell wird diese Fläche mit dem Wertfaktor 3 beurteilt.

Entlang eines Entwässerungsgrabens sind Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) z.T. auch Lärchen (*Larix spec.*) und Omorika-Fichten (*Picea omorika*) gepflanzt worden, die heute einen jungen Mischwald bilden. Als Feuchtezeiger sind Sumpfkatzdistel (*Cirsium palustris*), Seggen (*Carex spec.*) und die Moorbirke (*Betula pubescens*) vorhanden. Aufgrund der Nadelgehölze ist die bepflanzte Fläche insgesamt als Mischwald (WU/WZ) mit dem Wertfaktor 3 zu beurteilen.

Im südöstlichen Teil des Flächenpools schließt sich angrenzend an den Krönkergraben eine weitere Ackerfläche an. Diese Teilfläche wurde z.Z. der Bestandsaufnahme als Maisacker bewirtschaftet und ist gemäß dem Bewertungsmodell als Mooracker (AM) einzuordnen (Bestandswert 1).

9.5.3.2. Bewertung der externen Kompensationsmaßnahmen

Der vorliegende Kompensationsflächenpool wird durch folgende Maßnahmen in seinem Zustand für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aufgewertet. Die Maßnahmen werden erläutert und die geplanten Biotope entsprechend dem Kartierschlüssel eingestuft. Der gesamte nördliche Bereich wird mit Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation bepflanzt. Die Gehölzauswahl soll dem Standort angepasst werden, d.h., dass der nördliche Teil, der derzeit als Acker genutzt wird, mit Gehölzen des Stieleichen-Birkenwaldes bepflanzt wird.

Diese Fläche würde somit im künftigen Zustand als Laubwald aus einheimischen Arten (WXH) mit dem Wertfaktor 3 belegt.

Die Grünlandfläche soll dagegen mit Gehölzen der Bruchwaldgesellschaften bepflanzt und dadurch aufgewertet werden. Im Plan-Zustand wird sich in den tieferen Bereichen Bruchwald (WA) entwickeln. Der Zustand eines geschützten Bruchwaldes wird aber erst nach Jahrzehnten erreicht, so dass diese Flächen nach Umsetzung der Maßnahme mit dem Wertfaktor 4 in die Bilanzierung eingeht.

Die Teilfläche, die heute bereits mit Gehölzen bestanden ist, wird durch die Entfernung der Nadelgehölze sowie dem Einstellen der Entwässerung (Verschließen des in den Krönkergraben entwässernden Stichgraben) aufgewertet. Dieser Bereich wird bei der Bilanzierung mit dem Wertfaktor 4 berücksichtigt.

Die südöstliche Teilfläche wird durch Nutzungsintensivierung zu einem Feuchtgebüsch (BF) und hochstaudenreiche Nasswiese (GFR) entwickelt (Wertfaktor 4).

Die genaue Ausgestaltung des Flächenpools wird mit der Unteren Naturschutzbehörde in der Örtlichkeit abgestimmt.

Durch die beschriebenen Maßnahmen ergibt sich die in der folgenden Tabelle veranschaulichte Gesamtaufwertung auf dem Kompensationsflächenpool.

Bestand	Entwicklungsziel	Fläche	Aufwertung um Wertfaktor	Bestandswert
Sandacker (AS)	Laubwald (WXH)	13.700 qm	2 WF	27.400 WE
Mesophiles Grünland (GMF)	Bruchwald (WA)	12.900 qm	1 WF	12.900 WE
Mischwald (WU/WZ)	Bruchwald (WA)	9.300 qm	1 WF	9.300 WE
Mooracker (AM)	Feuchtgebüsch (BF), Nasswiese (GFR)	12.000 qm	3 WF	36.000 WE
Kompensationspotenzial				85.600 WE

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurden bereits im Bereich des vorhandenen Gehölzbestandes folgende Teilflächen bzw. Werteinheiten zugeordnet:

Bebauungsplan Nr. 8 "Zuschläge II" : 3.100 qm / 3.100 WE

Ausbau der Kreisstraße 127 : 1.150 qm / 1.150 WE

Für den vorliegenden Bebauungsplan stehen somit noch insgesamt 81.350 WE zur Verfügung.

9.6. Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität der Planung nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen. Hierfür ist die `Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung` vom Niedersächsischen Städtetag zugrunde gelegt, die in Abstimmung mit dem niedersächsischen Umwelt- sowie Sozialministerium herausgegeben wurde.

Für die weitere Berechnung gilt die Formel:

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

9.6.1. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Die in der Bewertung des Plangebietes aufgeführten Biotoptypen werden mit Wertfaktoren entsprechend dem Bewertungsmodell belegt und daraus der Eingriffsflächenwert ermittelt.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Nadelwald-Jungbestand (WJN)	2.850 qm	2 WF	5.700 WE
Nadelforst (WZL/WZF)	6.417 qm	2 WF	12.834 WE
Kiefernforst (WZK)	13.560 qm	3 WF	40.680 WE
Waldrand mittl. Standorte (WRM)	1.748 qm	4 WF	6.992 WE
vorh. Straßenverkehrsfläche (X)*	2.294 qm	- WF	- WE
unbefestigter Weg (DW)	444 qm	2 WF	888 WE
Eingriffsfläche:	27.313 qm	Bestandswert:	67.094 WE
angrenzender Forst (WZ)	5.400 qm	0,5 WF	2.700 WE
Eingriffsflächenwert:			69.794 WE

*das Biotop wird nicht bewertet, da es nicht verändert wird

Innerhalb des Plangebietes sowie der angrenzenden und durch die Planung betroffenen Fläche liegt ein Eingriffsflächenwert von 69.794 Werteinheiten vor.

9.6.2. Ermittlung des Kompensationswertes

Die künftigen Nutzungen bzw. Biotoptypen werden entsprechend ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit Wertfaktoren nach dem Bewertungsmodell beurteilt. Die Summe der einzelnen Flächenwerte ergibt den Kompensationswert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Wohngebiet (GRZ 0,4)	20.118 qm	-	-
versiegelt (40%), (X)	8.047 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (60%), (PH)	12.071 qm	1 WF	12.071 WE
Straßenverkehrsfläche	5.469 qm	-	-
vorh. Straßenverkehrsfläche (X)*	2.294 qm	- WF	- WE
neue Straßenverkehrsfläche	3.175 qm	-	-
versiegelt (80%), (X)	2.540 qm	0 WF	0 WE
Straßenbäume (20%), (HE)	635 qm	2 WF	1.270 WE
Pflanzstreifen (HSE)	1.726 qm	2 WF	3.452 WE
Gesamtfläche:	27.313 qm		
Kompensationswert:			16.793 WE

*das Biotop wird nicht bewertet, da es nicht verändert wird

9.7. Schlussbetrachtung

Durch die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden, soweit möglich, Eingriffe in den Naturhaushalt vermieden. Die verbleibenden Eingriffe werden durch die internen Kompensationsmaßnahmen teilweise ausgeglichen. Diese Kompensationsmaßnahmen sollen gestörte Funktionen und Werte des Naturhaushaltes wieder herstellen.

Nach Abzug des Kompensationswertes (16.793 WE) vom Eingriffsflächenwert (69.794 WE) verbleibt ein Kompensationsdefizit von 53.001 WE.

Dem vorliegenden Bebauungsplan wird entsprechend dem Defizit eine Fläche von 34.200 qm des Kompensationsflächenpools (Anlage 5) zugeordnet. Auf dem Kompensationsflächenpool verbleibt im südöstlichen Teil eine Fläche von 9.450 qm / 28.350 WE.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und der Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Stavern davon aus, dass der durch den Bebauungsplan "Holtberg III" ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (5) Ziffer 7 BauGB sowie durch die Neuanlage von Wald auf einer Fläche von 2,66 ha dem § 8 (7) des NWaldLG entsprochen ist.

9.10. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung

Für das vorliegende Planverfahren ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001, durchzuführen, da die Grundfläche des vorliegenden Projektes die in der Anlage 1 Nr. 18.7 des o.g. Gesetzes genannte Mindestgröße der Grundfläche unterschreitet.

10. Städtebauliche Werte

10.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobaulandfläche	2,7313 ha	=	100,0 %
Verkehrsflächen	0,5469 ha	=	20,0 %
Fläche für Anpflanzungen	0,1726 ha	=	6,3 %
Nettobauland	2,0118 ha	=	73,7 %

max. Grundrißfläche

$$\text{WA GRZ (0,4)} \times 20.118 \text{ qm} = 8.047 \text{ qm}$$

max. Geschoßfläche

$$\text{WA GFZ (0,6)} \times 20.118 \text{ qm} = 12.070 \text{ qm}$$

erforderlicher Kinderspielplatz

(2 % der max. Geschoßfläche) 241 qm

10.2. Kosten der Erschließung

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

a) für die Anlage der Straßen einschl.

Straßenbeleuchtung

ca. 5.469 qm x 38,-- € 207.822,-- €

davon zu Lasten der Gemeinde 10 %

20.782,20 €

b) Schmutzwasserkanalisation

ca. 350 lfdm x 100,-- € 35.000,-- €

(Haushalt der Samtgemeinde Sögel)

c) Oberflächenentwässerung		
ca. 300 qm x 110,-- €	33.000,-- €	
davon zu Lasten der Gemeinde 50 %		16.500,00 €
d) Anpflanzungen		
ca. 1.726 qm x 4,-- €	6.904,-- €	
davon zu Lasten der Gemeinde 10 %		690,40 €
Der Gemeinde Stavern entstehende Gesamtkosten ca.		37.972,60 €
		=====

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

11. Hinweise

11.1. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für 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 NDSchG).

11.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist aus der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel entwickelt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Stavern hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auf der Grundlage des v. g. Beitrages getroffen worden.

12. Bearbeitung

Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Holtberg III" nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Stavern wurden ausgearbeitet von der

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

13. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

14. 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 nebst örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

15. Abwägung

Die Hinweise und Erläuterungen der Versorgungsunternehmen (EWE, Wasserverband Hümmling, Kabel Deutschland und Deutsche Telekom) werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt. Eine Beteiligung und Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen bezüglich der Versorgungsstrassen wird rechtzeitig vor Baubeginn erfolgen.

Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 (Denkmalpflege)

Verfügung vom 22.04.2004

Der Hinweis bezüglich ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde ist in der Begründung wie dargelegt verfasst.

Landkreis Emsland

Verfügung vom 11.05.2004

Naturschutz und Forsten

Um die Entwicklung eines natürlichen Waldrandes sicherzustellen wurde angrenzend zu den umgebenden Gehölzbeständen ein 5 m breiter Pflanzstreifen aus standortgerechten, einheimischen Arten festgesetzt. Da es sich bei den angrenzenden Gehölzbeständen um Nadelforste handelt, die aufgrund des dichten Standes und der daraus resultierenden Verschattung den natürlichen Unterwuchs bisher behinderten, ist im Bereich der neu entstehenden Waldrandsituation aufgrund des vermehrten Lichteinfalls mit einer raschen Weiterentwicklung der vorhandenen Pioniergehölze wie Brombeere, Birke, Kirsche und Bergahorn auszugehen. Diese nun besser gestellten Laubgehölze unterstützen die Pflanzstreifen in ihrer Funktion als Waldmantel.

Das Städtetagmodell sieht für Siedlungsgehölze (Pflanzstreifen HSE) aus überwiegend einheimischen Arten eine Bewertung mit dem Faktor 3 vor. Im vorliegenden Fall wurde aufgrund möglicher Beeinträchtigungen (z.B. Gartenabfälle) seitens der Anwohner der Pflanzstreifen um den Wertfaktor 1 abgewertet und mit dem Wertfaktor 2 bilanziert.

Nach Auffassung der Gemeinde ist aus Gründen der Gefahrenabwehr (Windwurf) für Bebauung ein Schutzabstand für Wald, der über den Abstand zu angrenzenden Gebäuden hinausgeht, nicht erforderlich (Dissertation „Abstand zwischen Gebäuden und Wald“ W. Wagner, Berlin 1985 / Ernst u. Sohn Verlag). Danach stellen Waldbrände und auch umstürzende Bäume keine Gefahr dar, die über die üblichen Gefahren hinausgehen. Die gegenseitigen Brandgefährdungen zwischen Gebäuden und Wald sind wesentlich geringer als üblicherweise angenommen oder behauptet wird.

Ebenso sind die Gefahren, welche auf feste Gebäude durch umstürzende Bäume einwirken, ebenfalls gering. Auch in zehntausenden Fällen von Baumstürzen auf

Gebäude, die sich im Laufe der letzten Jahrzehnte in Deutschland ereigneten, konnte kein Fall gefunden werden, wo dabei Menschen in Gebäuden zu Schaden kamen oder wo die Gebäude in ihrer Standhaftigkeit ernsthaft gefährdet wurden.

Ob das Baugebiet in nördlicher Richtung erweitert werden wird, kann z.Z. nicht abschließend beantwortet werden. Da bereits jetzt zumindest in den überwiegenden Teilen des angrenzenden Gehölzbestandes (Kiefernforst) ein natürlicher Unterwuchs (Kirsche, Eberesche, Bergahorn, Brombeere, Birke, Eichenjungwuchs) vorhanden ist, erscheint es ohnehin nicht erforderlich weitere Laubgehölze einzubringen. Vielmehr wäre durch Entnahme von älteren Einzelbäumen der jetzige Unterwuchs zu fördern.

Das NWaldLG ist berücksichtigt worden. Dem § 8 Abs. 7 NWaldLG, der nur eine Waldumwandlung bei gleichzeitiger Ausgleichs- oder Ersatzaufforstung ermöglicht, ist durch die zugeordnete Kompensationsmaßnahme Rechnung getragen. Für den insgesamt 2,46 ha großen Nadelwald wird eine Fläche von 2,66 ha zu standortgerechtem Laubwald entwickelt. Eine Neuaufforstung im größerem Umfang zum Ausgleich von auftretenden Funktionsverlusten z.B. im Verhältnis von 1 : 2 ist nach dem Gesetz nicht vorgesehen (s. KEDING, W. & HENNING, G. 2003, Kommentar zum NWaldLG).

Vielmehr ist nach KEDING, W. & HENNING, G. (2003), sofern nach Waldrecht ein ausreichender Ersatz geregelt ist, kein Raum mehr für zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Dies bedeutet, schon jetzt wird durch die zugeordneten Kompensationsmaßnahmen (Fläche von 3,36 ha) eine ausreichende Kompensation erreicht.

Mit der Aufforstung der zugeordneten Kompensationsfläche kann in der nächsten Pflanzperiode begonnen werden. Eine im Vorgriff auf die Waldumwandlung umgesetzte Bepflanzung ist zwar wünschenswert, sie ist jedoch weder nach dem NWaldLG (s. KEDING, W. & HENNING, G. 2003, Kommentar zum NWaldLG) noch nach dem NNatG vorgeschrieben. Ein weiterer Kompensationsbedarf lässt sich somit auch hieraus nicht ableiten.

Wasserwirtschaft

Vor Anschluss des Baugebietes an die zentrale Oberflächenentwässerung wird der schadlose Abfluss des Oberflächenwassers nachgewiesen und gemäß § 10 NWG bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland beantragt. Für eine ggf. erforderliche Regenrückhaltung werden die Plangenehmigungsunterlagen gemäß §§ 119/128 NWG rechtzeitig vor Baubeginn eingereicht.

Brandschutz

Die in der Verfügung dargelegten Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden berücksichtigt.

Niedersächsisches Forstamt Lingen

Schreiben vom 13.05.2004

Die Waldumwandlung wurde im Vorgriff auf die nach § 8 Abs. 6 NWaldLG beanspruchte Genehmigung durchgeführt. Demnach ist die Umwandlung zu genehmigen soweit sie den Belangen der Allgemeinheit oder beachtlichen Interessen der waldbesitzenden Person dient. Die Gemeinde stellt die Belange der Wohnraumbeschaffung vor die der Schutzfunktion des Waldes für das Klima und den Boden- und Wasserhaushalt. Gleichzeitig ist wie in § 8 Abs. 7 gefordert, die Auflage für eine Genehmigung, die Sicherstellung einer Ersatzaufforstung, durch die dargestellten Kompensationsmaßnahmen erfüllt. Der bereits beseitigte Kiefernbestand wurde in der 72.

Flächennutzungsplanänderung erstmals beschrieben.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) 2001 wird die natürliche Grenze des Verbreitungsgebietes der Kiefer als subkontinentale bis kontinentale Art unter Berufung auf verschiedene Autoren östlich des Emslandes gesehen. "Bereits der Eichen-Mischwald ab etwa 6.000 v.Chr. verdrängte die Kiefer und auch die Birke selbst von Extremstandorten" (zit. in LRP 2001). Weiter heißt es im LRP, dass die Kiefer ab 1711 im Gebiet zur Waldbegründung verwendet wird und im großen Umfang die Aufforstung der Wehsande und Heiden in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts erfolgte. Die Aussage das es sich bei dem Kiefernforst um einen standortfremden Bestand handelt, ist daher nicht gänzlich falsch.

Bei den überplanten Gehölzbeständen handelt es sich um eine Teilfläche eines sich in nördlicher Richtung erstreckenden größeren Waldgebietes. Es ist anzunehmen, dass dieser Bestand daher weiterhin die Schutzfunktionen des Klimas, Windes, Lärms und auch der Erholung gegenüber der Besiedlung wahrnimmt. Die Gemeinde gewichtet die Belange der Wohnraumbeschaffung höher als die der Waldfunktionen und hält an der Waldumwandlung fest. In die Begründung wird eine entsprechende Abwägung aufgenommen.

Durch die zugeordneten Kompensationsmaßnahmen in einer Entfernung von ca. 500 m ist die im gleichen Landschaftsraum zeitnah geforderte Ersatzaufforstung sichergestellt. Durch die höhere Bewertung der überplanten Kiefernforsten mit dem Wertfaktor 3 abweichend vom Städtetagsmodell sowie der gesonderten Bewertung des Waldrandes mit dem Wertfaktor 4 wird bereits den verlorengehenden Waldfunktionen Rechnung getragen und entsprechend mehr an Kompensation auf der externen Kompensationsfläche geleistet. Eine Neuaufforstung im größerem Umfang zum Ausgleich von auftretenden Funktionsverlusten z.B. im Verhältnis von 1 : 2 ist nach dem Gesetz nicht vorgesehen (s. KEDING, W. & HENNING, G. 2003, Kommentar zum NWaldLG).

Vielmehr ist nach KEDING, W. & HENNING, G. (2003), sofern nach Waldrecht ein ausreichender Ersatz geregelt ist, kein Raum mehr für zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Dies bedeutet schon jetzt wird durch die zugeordneten Kompensationsmaßnahmen (Fläche von 3,36 ha) eine ausreichende Kompensation erreicht.

Die Lärm- und Klimaschutzfunktionen gegenüber der Siedlung kann von dem weiterhin angrenzenden Waldbeständen nördlich des Plangebiets erfüllt werden. Die Ersatzaufforstung kann dagegen beispielsweise Klimaschutzfunktionen aus der südöstlichen Richtung gegenüber der Ortslage wahrnehmen. Der neu entstehende Wald ist im Zusammenhang mit der sich südöstlich erstreckenden Niederung der Nordradde zusehen. Der Niederungsbereich wird durch den Gehölzbestand zukünftig von der Kreisstraße 127 und der sich anschließenden Bebauung abgeschirmt. Die Aufwertung der Kompensationsfläche wurde im Rahmen der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen. Die z.T. höhere Bewertung resultiert auch daraus, dass sich eine weitere Kompensationsfläche anschließt und so insgesamt eine große zusammenhängende Fläche am Rande des Niederungsbereichs der Nordradde entsteht. An der Aufwertung dieser Fläche wird aus diesen Gründen festgehalten.

Die Auswahl der Kompensationsmaßnahmen hat sich nicht nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten orientiert, sondern an der Sicherstellung von Waldfunktionen und den Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Erstaufforstung im Sinne des § 9 NWaldLG bestehen. Die Bepflanzung der Kompensationsfläche wird in Absprache mit dem Amt für Naturschutz und Forsten erfolgen. Nach Auffassung der Gemeinde ist durch die Ersatzaufforstung dem NWaldLG §

8 Abs. 7 entsprechen. Ein weiterer Aufforstungsbedarf besteht nicht. Von den Maßnahmen auf dem verbliebenen Teil der Kompensationsfläche soll aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes nicht abgewichen werden.

Aufgrund des geltenden Grundsatzes mit Grund und Boden sparsam umzugehen, ist es nicht möglich nur Bebauung in 100 m Abstand von Wald zu realisieren. Auch der jetzt überplante Gehölzbestand grenzte bereits an Straßenverkehrsfläche und Bebauung. Der geforderte Schutzabstand von 100 m bestand also auch bisher nicht. Durch die vorliegende Planung wird nur eine Verlagerung der evt. vorhandenen Beeinträchtigungen des Waldes geschaffen. Durch den ausgewiesenen 5 m breiten Schutzabstand und die Abwertung des neu angrenzenden Waldbestandes wurde im Rahmen der Eingriffsregelung einer möglichen Beeinträchtigung Rechnung getragen.

Nach Auffassung der Gemeinde ist aus Gründen der Gefahrenabwehr für Bebauung ein Schutzabstand für Wald der über den Abstand zu angrenzenden Gebäuden hinausgeht nicht erforderlich (Dissertation „Abstand zwischen Gebäuden und Wald“ W. Wagner Berlin 1985 / Ernst u. Sohn Verlag). Danach stellen Waldbrände und auch umstürzende Bäume keine Gefahr dar, die über die üblichen Gefahren hinausgehen. Die gegenseitigen Brandgefährdungen zwischen Gebäuden und Wald sind wesentlich geringer als üblicherweise angenommen oder behauptet wird. Ebenso sind die Gefahren welche auf feste Gebäude durch umstürzende Bäume einwirken ebenfalls gering. Auch in zehntausenden Fällen von Baumstürzen auf Gebäude, die sich im Laufe der letzten Jahrzehnte in Deutschland ereigneten, konnte kein Fall gefunden werden, wo dabei Menschen in Gebäuden zu Schaden kamen oder wo die Gebäude in ihrer Standhaftigkeit ernsthaft gefährdet wurden. Der ordentliche Forstbetrieb ist so durchzuführen, dass benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Nach Auffassung der Gemeinde sind versierte Forstfacharbeiter problemlos und ohne relevanten Kostenaufwand in der Lage bei der Holzernte, Schäden auf benachbarten Grundstücken zu vermeiden. Eine Übernahme der Verkehrssicherungspflicht ist aus den v. g. Gründen nach Auffassung der Gemeinde nicht erforderlich. Diesbezügliche Vereinbarungen mit den zukünftig benachbarten Grundstückseigentümer werden daher ebenfalls nicht in Betracht gezogen.

Aus den v. g. Gründen wird an der vorgelegten Planung festgehalten. Die Waldfunktionen und mögliche Beeinträchtigungen sind durch die Abwertung des neuen Waldrandes, den Pflanzstreifen aus standortgerechten, einheimischen Arten und die Ersatzaufforstung minimiert und kompensiert. Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung den Wald durch einen Zaun zu schützen. Ebenfalls nicht im Rahmen der Bauleitplanung kann der aus Sicht des Naturschutzes wünschenswerte Waldumbau der angrenzenden Flächen geregelt werden.

Um eventuelle weitere Beeinträchtigungen des angrenzenden Waldes zu kompensieren, wird zusätzlich zu dem bisher mit einer Breite von 5 m mit dem Wertfaktor 0,5 abgewerteten Streifen ein weiterer Bereich mit einer Tiefe von 10 m abgewertet und in die Eingriffsbilanzierung aufgenommen. Das sich ergebende höhere Kompensationsdefizit kann auf der externen Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

Die Weiterentwicklung des Baugebietes kann an dieser Stelle nicht abschließend geklärt werden.

Landwirtschaftskammer Weser-Ems

Schreiben vom 03.05.2004

Die angrenzenden Flächen werden aus Landwirtschaftlicher Sicht in ihrer Nutzung und Entwässerung durch die geplanten Anlagen des Baugebietes nicht beeinträchtigt. Dies gilt auch für die Ausweisung der externen Kompensationsmaßnahmen. Die

Aussagen und Festsetzungen in der Begründung zum Bebauungsplan Ziff. 7.2 und 7.3 bleiben unverändert erhalten.

Für die Inanspruchnahme von Wald ist eine Ersatzaufforstung im Bebauungsplan dargelegt und vorgesehen. Art und Umfang der Aufforstung erfolgt unter forstfachlicher Beratung in Abstimmung mit dem Forstamt der Landwirtschaftskammer und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland.

Die Gemeinde Stavern geht auch weiterhin davon aus, dass die entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen“ mit einer Breite von 5,00 m als ausreichender Abstand zum benachbarten Wald anzusehen ist und negative Beeinträchtigungen (Unratablagerung usw.) in angemessener Form entgegen wirkt.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden

Schreiben vom 03.05.2004

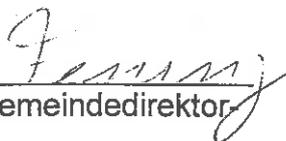
Wie in der Entwurfsbegründung und Kapitel 7.4 aufgeführt, sind die der geplanten Wohnbebauung zugewandten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Hierbei wurde die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln innerhalb des Gewerbegebietes vollzogen.

Eine Ausfertigung der rechtskräftigen Planunterlagen wird nach Abschluss des Verfahrens zugesandt.

16. Verfahrensvermerk

Die Begründung nebst örtlichen Bauvorschriften hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 in der Zeit vom 13.04.2004 bis einschließlich 13.05.2004 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung Stavern sowie bei der Samtgemeindeverwaltung in Sögel ausgelegen.

Stavern, den 13.05.2005

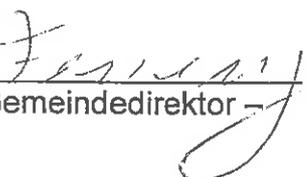

-Gemeindedirektor-

Diese Begründung nebst örtlichen Bauvorschriften war zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 9 „Holtberg III“ Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 02.06.2004.

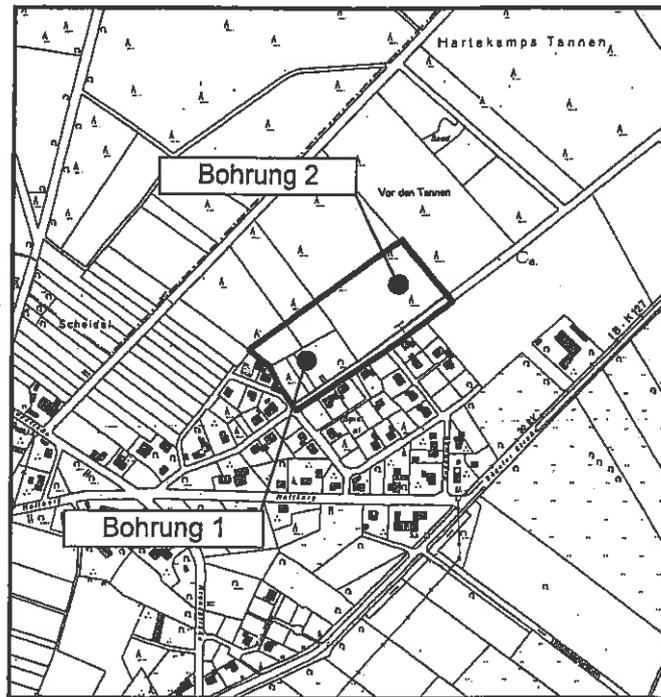
Stavern, den 02.06.2004


- stellv. Bürgermeister -

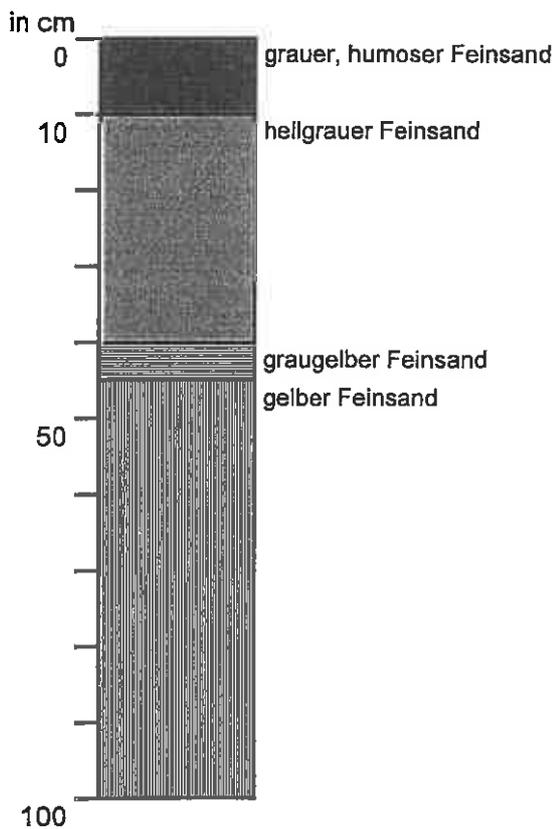



- Gemeindedirektor -

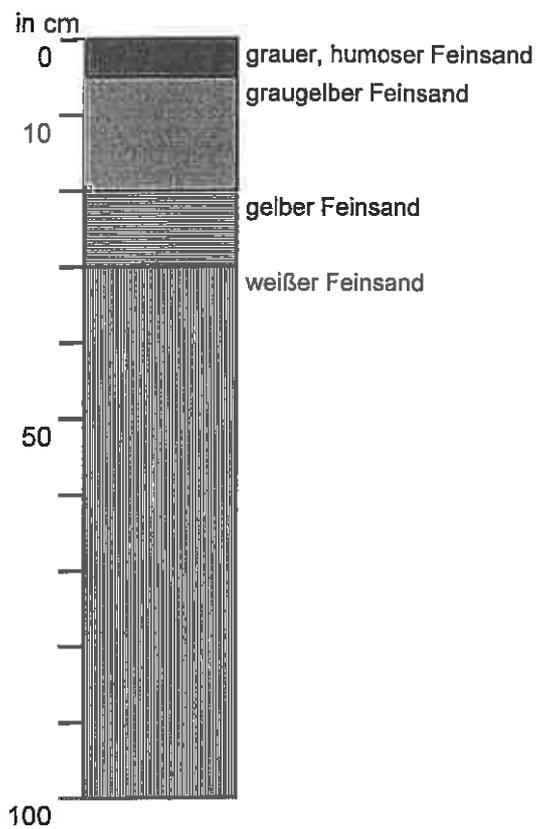
- Bodenprofil -

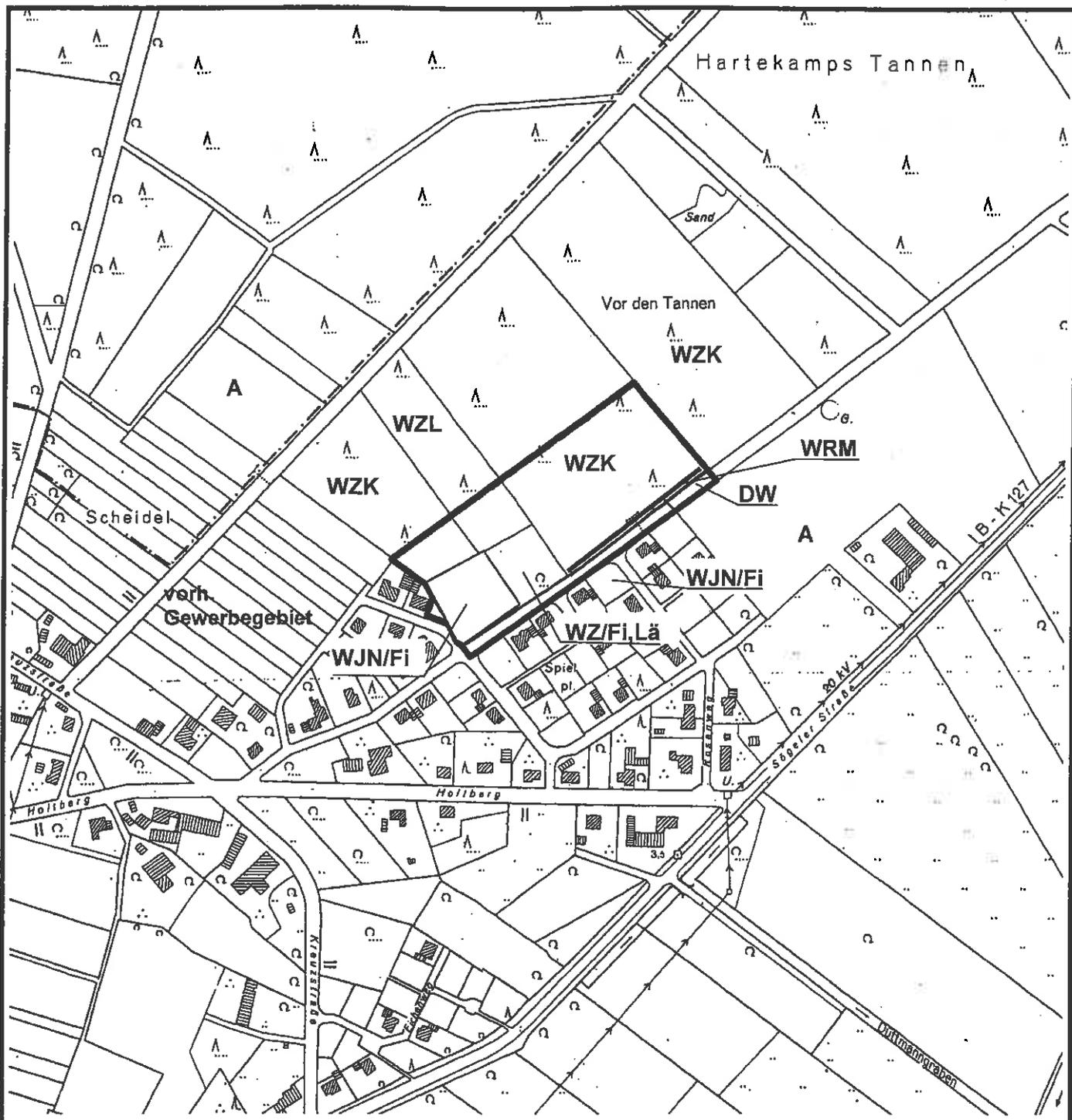


Bohrung 1



Bohrung 2





Legende:

M 1 : 5.000

Biotoptypen nach Drachenfels (1994)

A	Acker
DW	Unbefestigter Weg
WJN	Nadelwald Jungbestand
WRM	Waldrand mittlerer Standorte
WZF	Fichtenforst
WZK	Kiefernforst
WZL	Lärchenforst

Hauptbestandsbildner:

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

Gemeinde Stavern

Bebauungsplan Nr. 9

"Holtberg III"

Plangebiet

- Bestandsaufnahme -

Pflanzenbestandsliste

Biotoptyp: Neuanpflanzung / Nadelwald-Jungbestand (WJN)

Aufnahmedatum: 25.07.1997

Gehölze:	Fichte	-	<i>Picea abies</i> *
	Brombeere	-	<i>Rubus fruticosus</i> agg.
Gräser:	Rotes Straußgras	-	<i>Agrostis capillaris</i> *
	Gemeine Quecke	-	<i>Elymus repens</i> *
Kräuter:	Scharfgarbe	-	<i>Achillea millefolium</i>
	Gewöhnlicher Beifuß	-	<i>Artemisia vulgaris</i> *
	Hirtentäschelkraut	-	<i>Capsella bursa-pastoris</i>
	Weißer Gänsfuß	-	<i>Chenopodium alba</i>
	Ackerkratzdistel	-	<i>Cirsium arvense</i>
	Schmallbl. Weidenrösschen	-	<i>Epilobium angustifolium</i> *
	Kleinbl. Franzosenkraut	-	<i>Galinsoga parviflora</i>
	Echtes Johanniskraut	-	<i>Hypericum perforatum</i>
	Gewöhnliches Leinkraut	-	<i>Linaria vulgaris</i>
	Geruchlose Kamille	-	<i>Matricaria inodora</i>
	Acker-Vergißmeinnicht	-	<i>Myosotis arvensis</i>
	Kleinblütige Nachtkerze	-	<i>Oenothera parviflora</i>
	Breitwegerich	-	<i>Plantago major</i>
	Kleiner Sauerampfer	-	<i>Rumex acetosella</i>
	Stumpfblätriger Ampfer	-	<i>Rumex obtusifolius</i>
	Klebriges Greiskraut	-	<i>Senecio viscosus</i>
	Löwenzahn	-	<i>Taraxacum officinale</i>
	Weißklee	-	<i>Trifolium repens</i>
Vogelwicke	-	<i>Vicia cracca</i>	

(*) Hauptbestandsbildner

Pflanzenbestandsliste

Biotoptyp: 20-jähriger Fichten-/Lärchenforst (WZ)

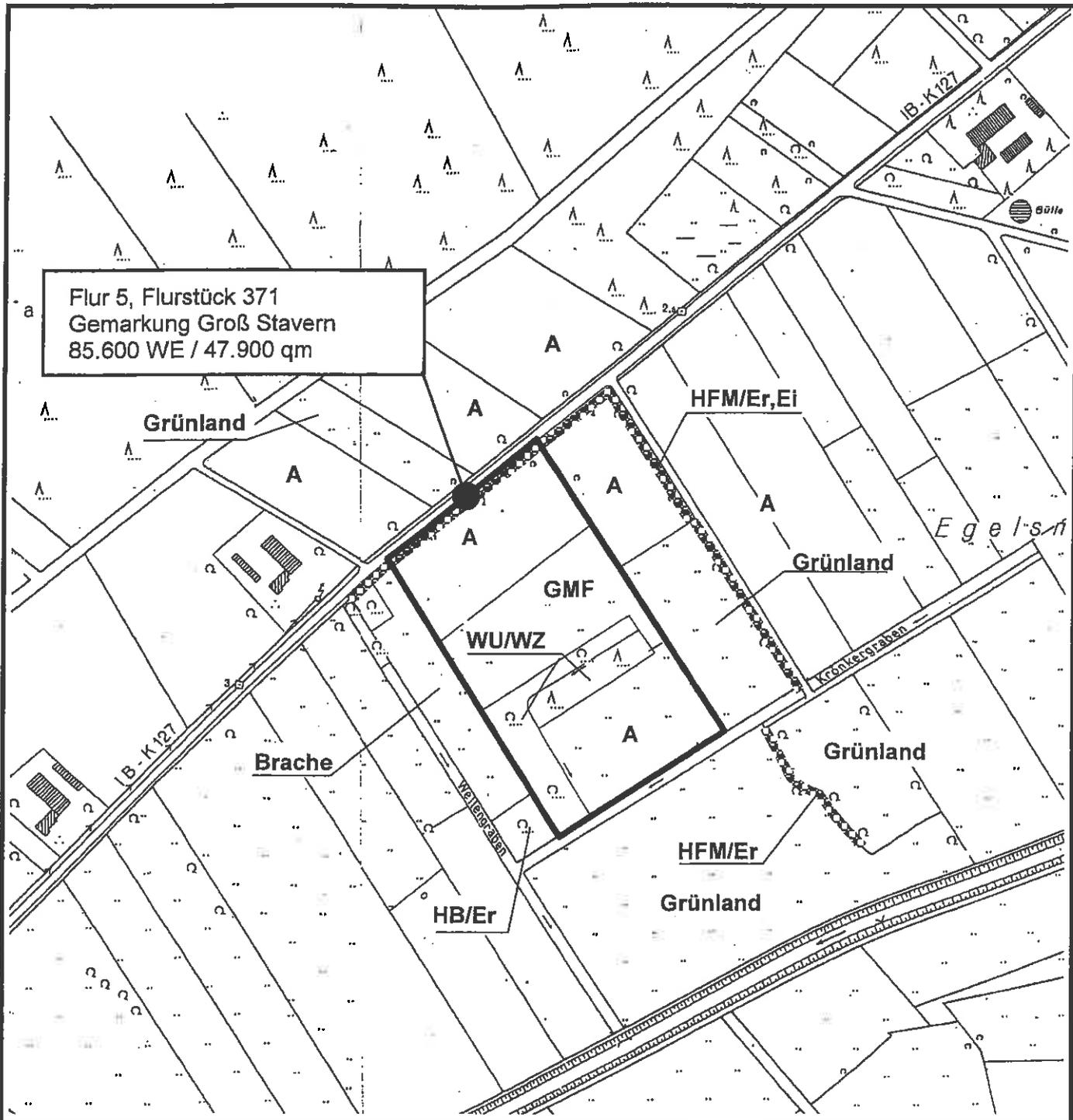
Aufnahmedatum: 25.07.1997

Gehölze:	Fichte	-	<i>Picea abies</i> *
	Japanische Lärche	-	<i>Larix kaempferi</i> *
	Kiefer	-	<i>Pinus sylvestris</i>
	Douglasie	-	<i>Pseudotsuga menziesii</i>
	Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
	Brombeere	-	<i>Rubus fruticosus</i> agg.
	Schwarzer Holunder	-	<i>Sambucus nigra</i>
Gräser:	Rotes Straußgras	-	<i>Agrostis capillaris</i>
	Drahtschmiele	-	<i>Deschampsia flexuosa</i> *
Kräuter:	Harz-Labkraut	-	<i>Galium hircynicum</i>
	Kleiner Sauerampfer	-	<i>Rumex acetosella</i>
	Brennnessel	-	<i>Urtica dioica</i>

Biotoptyp: 40-jähriger Kiefernforst (WZK)

Gehölze:	Faulbaum	-	<i>Frangula alnus</i>
	Waldgeißblatt	-	<i>Lonicera periclymenum</i>
	Kiefer	-	<i>Pinus sylvestris</i> *
	Spätbl. Traubenkirsche	-	<i>Prunus serotina</i>
	Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
	Brombeere	-	<i>Rubus fruticosus</i> agg.
	Vogelbeere	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gräser:	Rotes Straußgras	-	<i>Agrostis capillaris</i>
	Drahtschmiele	-	<i>Deschampsia flexuosa</i> *
Kräuter:	Rankender Lerchensporn	-	<i>Corydalis claviculata</i>
	Gemeiner Wurmfarne	-	<i>Dryopteris filix-mas</i>
	Schmallbl. Weidenrösschen	-	<i>Epilobium angustifolium</i>
	Klettenlabkraut	-	<i>Galium aparine</i>
	Harz-Labkraut	-	<i>Galium hircynicum</i>
	Brennnessel	-	<i>Urtica dioica</i> *

(*) Hauptbestandsbildner



Legende: M 1 : 5.000

Biotoptypen nach Drachenfels (1994)

A	Acker
AM	Mooracker
GMF	Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte
HB	Einzelbaum/Baumbestand
HFM	Strauch-Baumhecke
WU/WZ	Erlenwald entwässerter Standorte/Sonstiger Nadelforst

Hauptbestandsbildner:

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

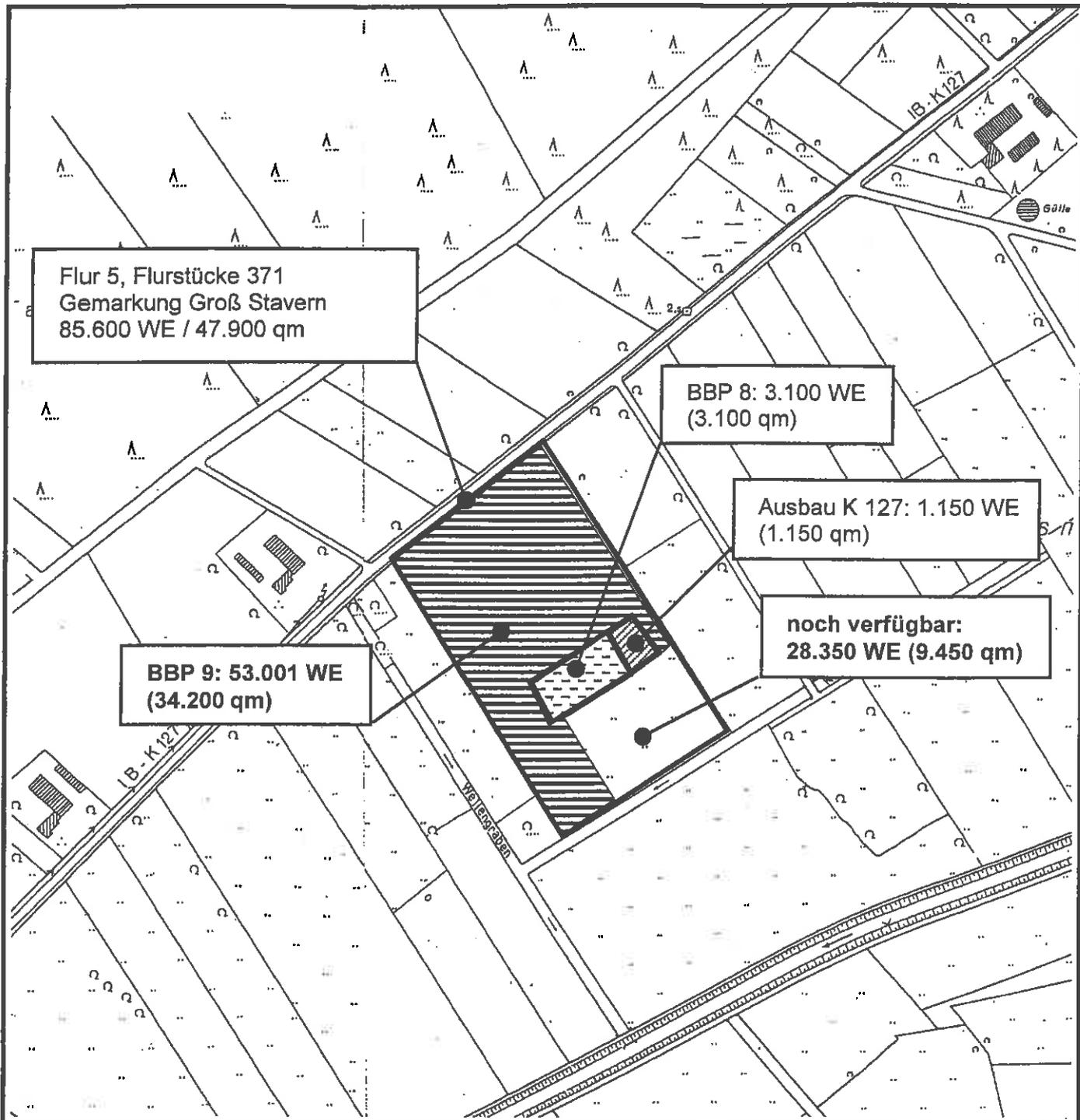
Gemeinde Stavern

Bebauungsplan Nr. 9

"Holtberg III"

Kompensationsfläche

- Bestandsaufnahme -



M 1 : 5.000

Gemeinde Stavern

Bebauungsplan Nr. 9
"Holtberg III"

Kompensationsfläche
- Zuordnung -

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch dann unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Flächennutzungsplanänderung geltend gemacht worden ist. Die Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung dieser Flächennutzungsplanänderung geltend gemacht worden sind.

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie die Mängel der Abwägung sind schriftlich gegenüber der Stadt Papenburg geltend zu machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

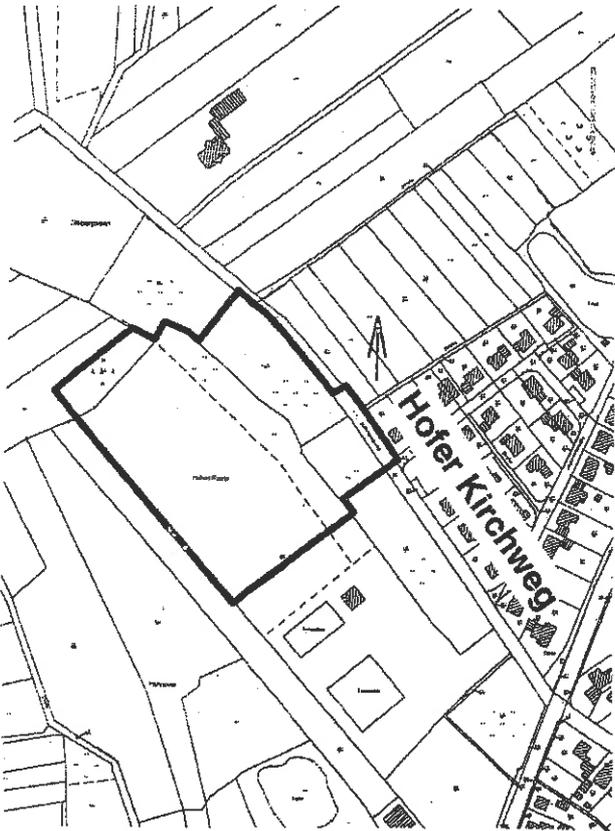
Papenburg, 24.05.2004

STADT PAPENBURG
Der Bürgermeister

255 Bekanntmachung der Stadt Papenburg über den Bebauungsplan Nr. 205 „Reitsportanlage Hofer Kirchweg“

Der Rat der Stadt Papenburg hat am 25.03.2004 den Bebauungsplan Nr. 205 „Reitsportanlage Hofer Kirchweg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes wird im nachstehenden Planausschnitt der Deutschen Grundkarte, vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers, Vermessungs- und Katasterbehörde Emsland, Katasteramt Papenburg, dargestellt.



Der Bebauungsplan liegt mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches während der Dienststunden im Rathaus, Hauptkanal rechts 68/69, Stadtbauamt, Neubau, Zimmer 67, 26871 Papenburg, zu jedermanns Einsichtnahme aus.

Jedermann kann über den Inhalt des Bebauungsplanes auch Auskunft verlangen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 205 „Reitsportanlage Hofer Kirchweg“ in Kraft.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 des Baugesetzbuches über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan entstehenden Vermögensnachteilen sowie die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch dann unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren nach Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes geltend gemacht worden sind.

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind schriftlich gegenüber der Stadt Papenburg geltend zu machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Papenburg, 24.05.2004

STADT PAPENBURG
Der Bürgermeister

256 Bekanntmachung der Gemeinde Stavern über den Bebauungsplan Nr. 9 „Holtberg III“ nebst örtlichen Bauvorschriften

Der Rat der Gemeinde Stavern hat in seiner Sitzung am 02.06.2004 den Bebauungsplan Nr. 9 „Holtberg III“ nebst Begründung und den darin aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Ein Umweltbericht ist für den Bebauungsplan nicht erstellt worden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Holtberg III“ nebst örtlichen Bauvorschriften ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



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

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

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 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 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich ist, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Stavern geltend gemacht werden.

Unbeachtlich sind auch Mängel der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Stavern schriftlich geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Stavern, 15.06.004

GEMEINDE STAVERN
Der Gemeindedirektor

257 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Twist für das Haushaltsjahr 2004 vom 26.02.2004

1. Haushaltssatzung

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Twist in der Sitzung am 26.02.2004 folgende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2004 beschlossen:

§ 1

Der Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2004 wird

im Verwaltungshaushalt in der Einnahme auf	7.905.200 Euro
in der Ausgabe auf	7.905.200 Euro

im Vermögenshaushalt in der Einnahme auf	2.694.400 Euro
in der Ausgabe auf	2.694.400 Euro

festgesetzt.

§ 2

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen (Kreditermächtigung) wird auf 661.500 Euro festgesetzt.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen werden nicht veranschlagt.

§ 4

Der Höchstbetrag bis zu dem Kassenkredite im Haushaltsjahr 2004 zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben in Anspruch genommen werden dürfen, wird auf 800.000 Euro festgesetzt.

§ 5

Die Steuersätze (Hebesätze) für Realsteuern werden für das Haushaltsjahr 2004 wie folgt festgesetzt:

- Grundsteuer
 - für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) Hebesatz 300 v. H.
 - für die Grundstücke (Grundsteuer B) Hebesatz 300 v. H.
- Gewerbesteuer Hebesatz 310 v. H.

Twist, 26.02.2004

GEMEINDE TWIST

Egbers
Bürgermeister

Göken
Gemeindedirektor

2. Bekanntmachung der Haushaltssatzung

Die vorstehende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2004 wird öffentlich bekannt gemacht.

Die nach § 92 Abs. 2 der Niedersächsischen Gemeindeordnung erforderliche Genehmigung ist durch den Landkreis Emsland am 11.05.2004 - 202-15-2/10 - erteilt worden.

Der Haushaltsplan liegt gemäß § 86 Abs. 2 NGO in der Zeit vom 21.06.2004 bis zum 29.06.2004 (außer samstags und sonntags) zur Einsichtnahme im Rathaus der Gemeinde Twist, Zimmer 106, öffentlich aus.

Twist, 01.06.2004

GEMEINDE TWIST
Der Gemeindedirektor

258 Bekanntmachung über das Inkrafttreten der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 - "Sondergebiet Reiterdorf Niers" nebst textlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung sowie Begründung der Gemeinde Twist

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 27.05.2004 die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 - "Sondergebiet Reiterdorf Niers" nebst textlicher Festsetzungen, örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung und Begründung als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im nachstehenden Übersichtsplan stark umrandet dargestellt.

