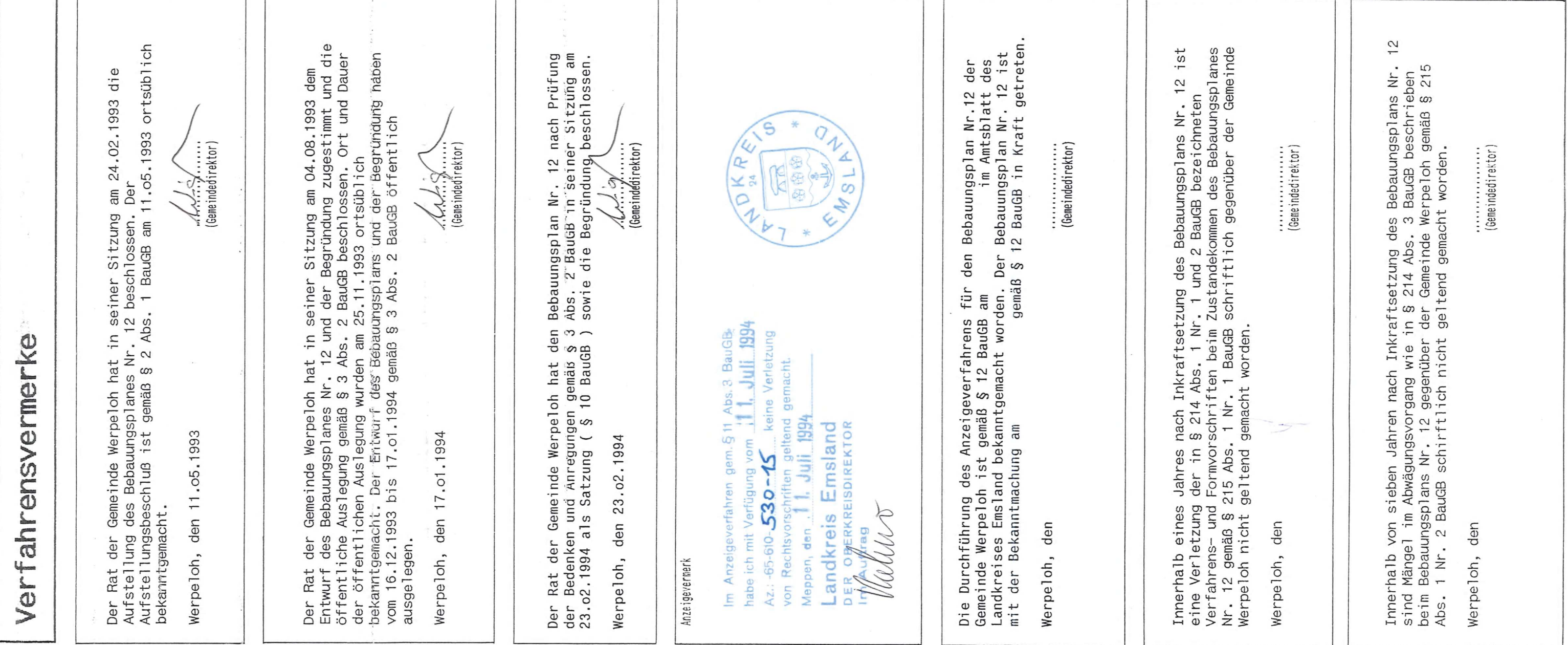
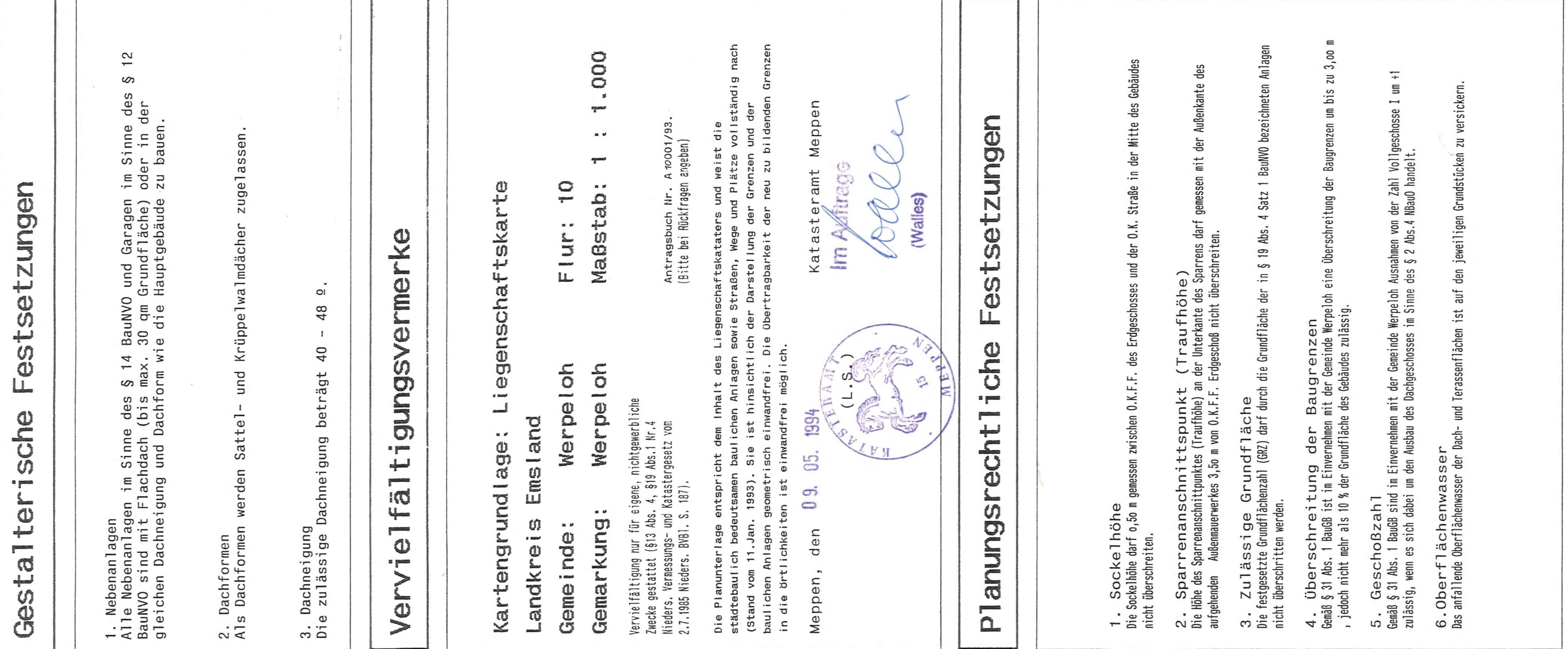
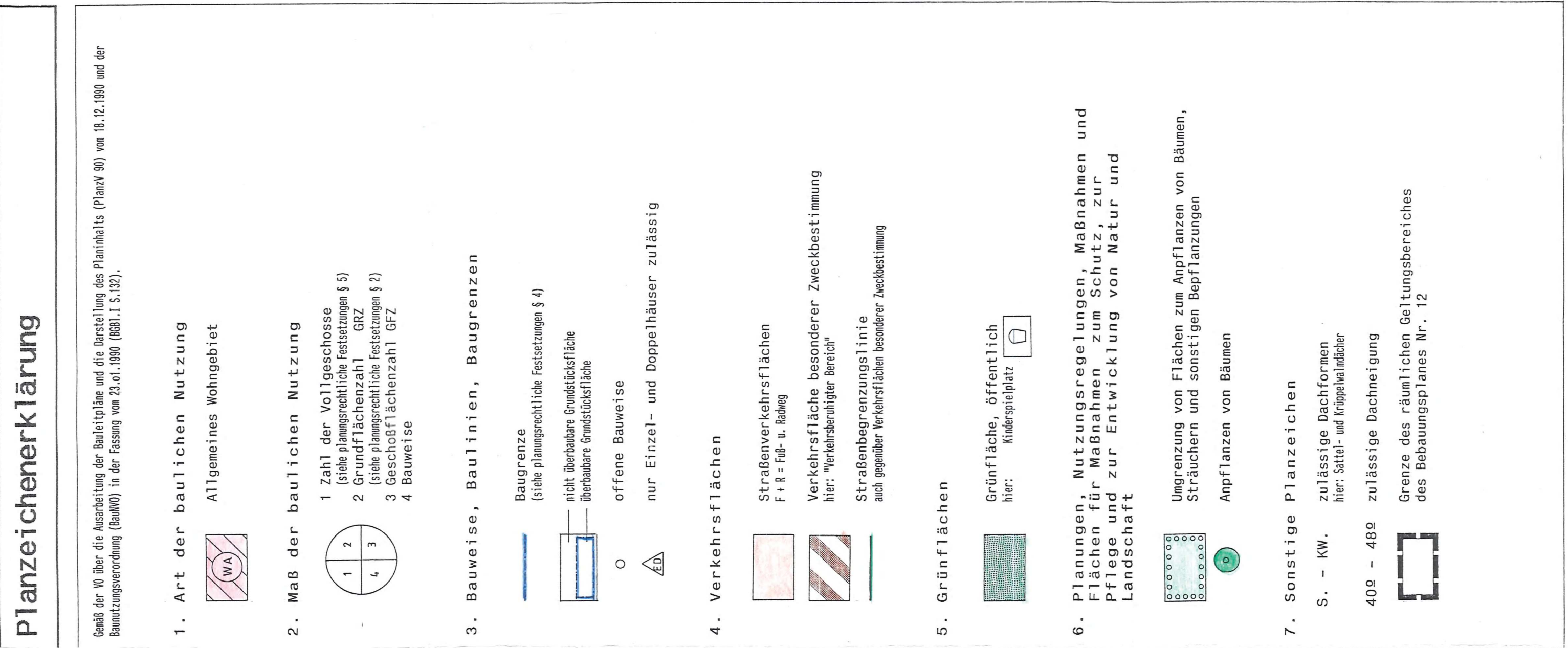
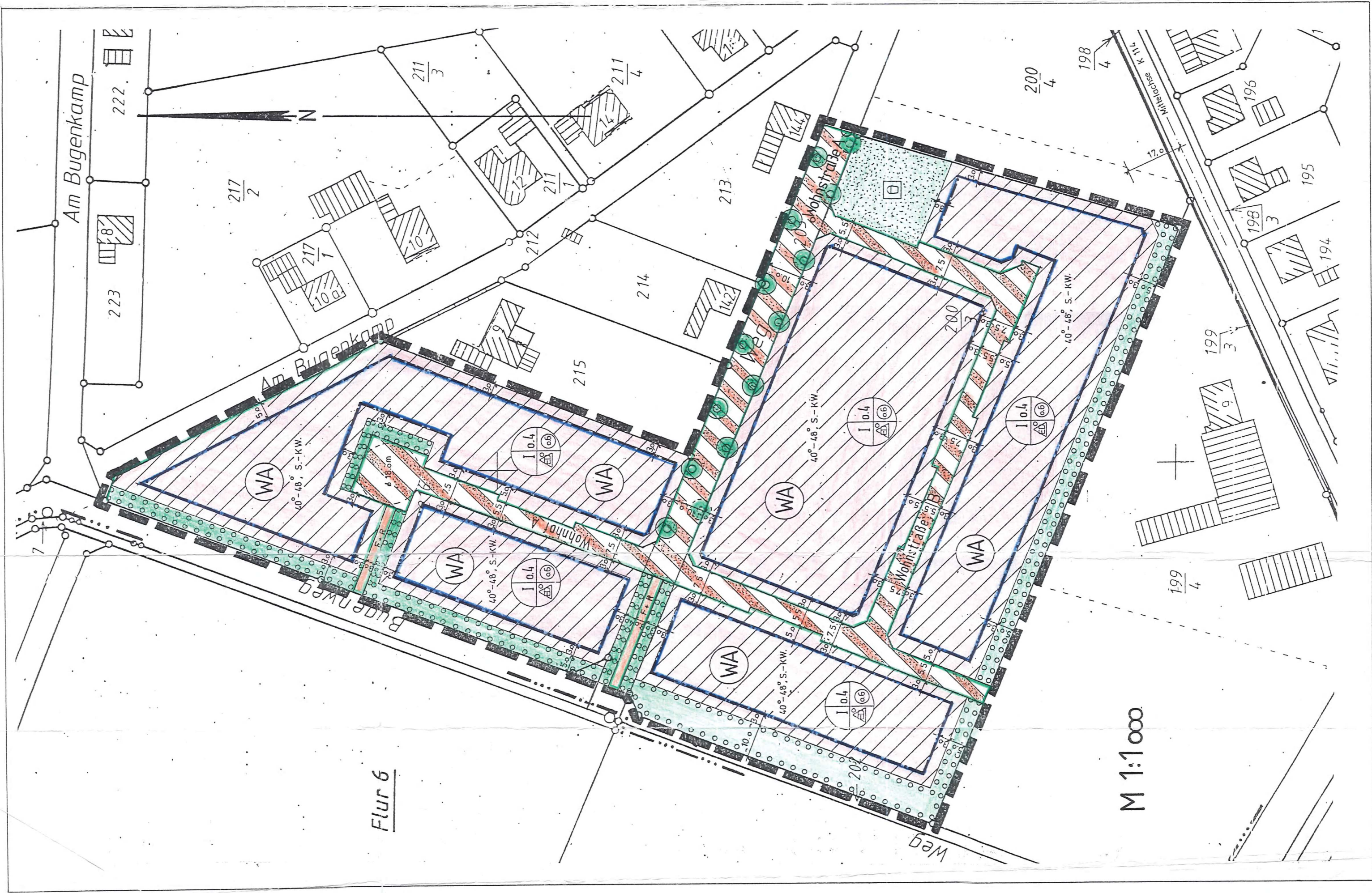




Gemeinde Werpeloh
Am Brink
49751 Werpeloh

B e g r ü n d u n g:
gem. § 9 Absatz 8 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 12
"Bugenkamp"
der Gemeinde Werpeloh
Landkreis Emsland
C4/AENWER1 + WE 2
U1/23.02.1994

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 12 "Bugenkamp" der Gemeinde Werpeloh, Landkreis Emsland

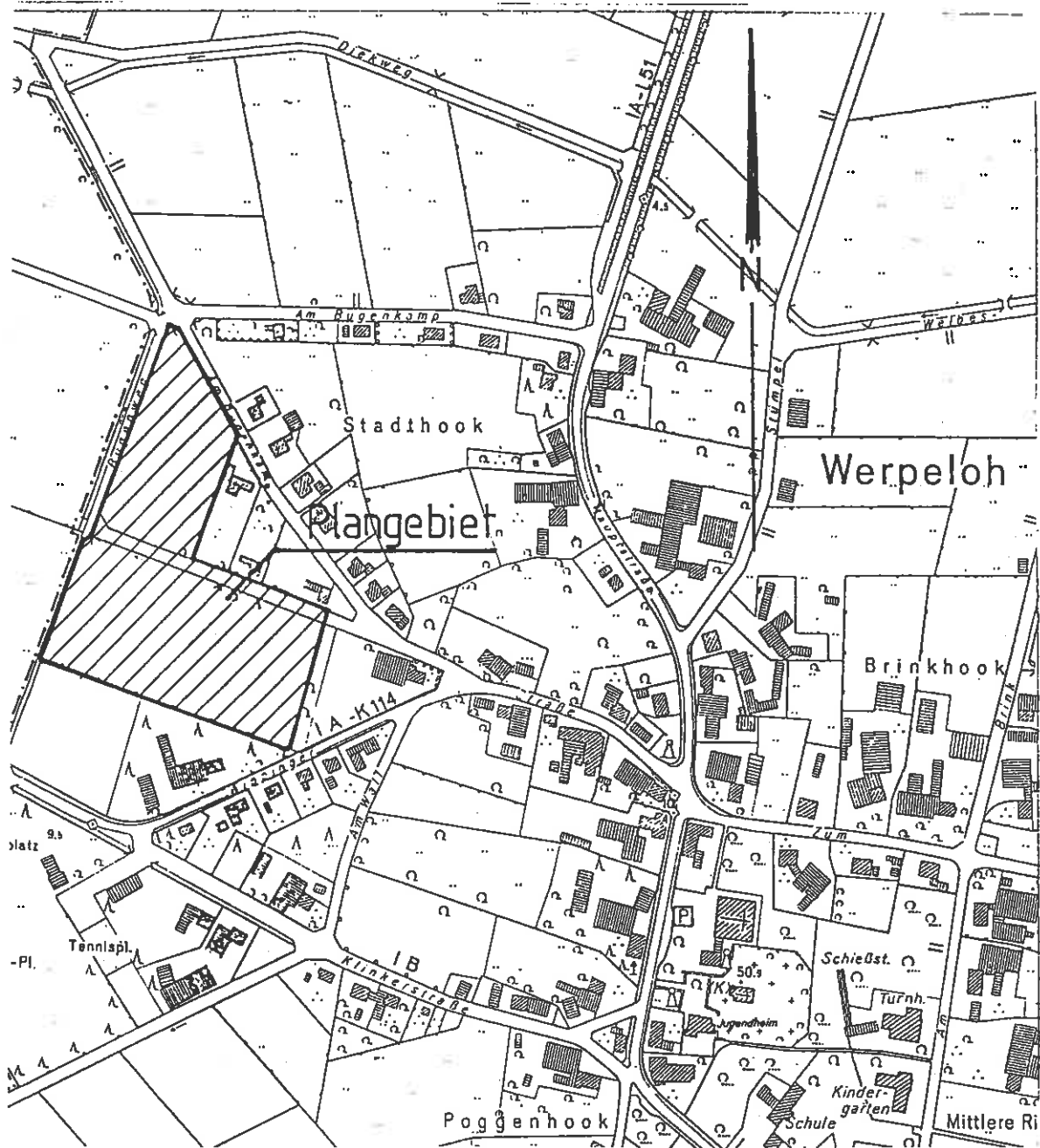
Inhaltsverzeichnis:

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. Gestalterische Festsetzungen
7. Erschließung und Versorgung des Gebietes
8. Immissionsbelastungen
9. Brandschutz
10. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung sowie Auswirkungen auf Natur und Landschaft
11. Städtebauliche Werte
12. Hinweise und Kosten der Erschließung
13. Bearbeitung
14. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
15. Beteiligung der Bürger
16. Abwägung
17. Verfahrensvermerke

Übersichtsplan

M 1: 5.000

Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Werpeloh



1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 "Bugenkamp" liegt im Nordwesten der Gemeinde Werpeloh, zwischen der Kreisstraße - 114 - "Wippinger Straße" und der Gemeindestraße "Am Bugenkamp". Die Lage des Plangebietes ist aus dem anliegenden Übersichtsplan ersichtlich.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 ergibt sich aus der Festsetzung in der Planzeichnung und umfaßt hierbei eine Fläche von insgesamt ca. 3,034 ha.

2. Planungserfordernis und -absicht

2.1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Werpeloh benötigt für die Eigenentwicklung dringend Wohnbauflächen, da die bisher vorhandenen Flächen zu wesentlichen Teilen bebaut bzw. vergeben sind. Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen zu genügen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig geworden. Der Bebauungsplan ist ferner erforderlich, um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines Wohngebietes zu schaffen.

Die Gemeinde Werpeloh hat entgegen der allgemeinen negativen Bevölkerungsentwicklung im ländlichen Raum ihre Einwohnerzahl festigen können. In den letzten 8 Jahren ist darüber hinaus ein deutlicher Zuwachs von 5 % vorhanden. Diese positive Entwicklung ist überwiegend aus der anwachsenden Eigenbevölkerung entstanden. Ein Zuzug von außen ist nur unwesentlich zu verzeichnen. Das Bedürfnis der nachwachsenden Generation, in der gewohnten Umgebung bzw. im sozialen Umfeld zu bleiben, hat dazu geführt, daß ein Bedarf an Bauflächen vorhanden ist. Da außerdem der Wunsch nach Eigentumsbildung, insbesondere der Bau eines Einfamilienhauses, in der hiesigen Region traditionell sehr hoch ist, hat die Nachfrage nach Baugrundstücken auch hierdurch stark zugenommen. Nunmehr sind jedoch die bisher vorhandenen Baugebiete vollständig erschöpft, so daß die Festsetzung weiterer Bauflächen von den Bürgern in der Gemeinde Werpeloh immer wieder angeregt und gefordert wird.

In der Gemeinde Werpeloh wurden in den vergangenen Jahren durchschnittlich 8 - 9 Baugrundstücke pro Jahr an Bauwillige vergeben. Aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 könnten ca. 29 Bauplätze entwickelt werden (siehe Bebauungsvorschlag).

Mit diesem Bebauungsplan wäre somit bei gleichbleibender Nachfrage der Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Werpeloh für die nächsten 3 - 4 Jahre gedeckt. Der Umfang der festgesetzten Bauflächen wird daher nur den unbedingt erforderlichen Bedarf zur Eigenentwicklung der Gemeinde Werpeloh decken. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 angemessen, orientiert sich an dem bestehenden Bedarf und tragen zur Erhaltung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Grundschule und Kindergarten in der Gemeinde Werpeloh bei.

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

2.2. Planungsabsicht

Die Gemeinde Werpeloh beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes neue Wohnbauflächen festzusetzen, um den Bedarf und die Nachfrage für die Eigenentwicklung der Gemeinde decken zu können.

Bei der Festsetzung der Flächen hat die Gemeinde Werpeloh darauf geachtet, daß sie im Flächennutzungsplan bereits dargestellt sind.

(49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel).

Die Gemeinde Werpeloh beabsichtigt darüberhinaus den vorhandenen Siedlungsansatz im Nordwesten weiter fortzuführen, um so das Ortsbild der Gemeinde zu arrondieren.

Der Standort der Wohnbauflächen ist aufgrund der direkten Anbindung an die bereits vorhandenen Bebauung in Ortskernnähe städtebaulich wie auch funktional sinnvoll gewählt. Zudem ergeben sich durch die angrenzende Bebauung günstige und wirtschaftliche Erschließungsmöglichkeiten. Gleichzeitig wird in Teilbereichen die Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen verbessert.

2.3. Standortwahl

Die bisherige Festsetzung der Baugebiete ist im Süden der Gemeinde Werpeloh westlich der Landesstraße - L 51 - erfolgt. Darüberhinaus hat sich östlich der -L 51- ein Gewerbegebiet entwickelt. Die Siedlungsform der Gemeinde Werpeloh wurde hierdurch stark in Nord-Süd-Richtung geprägt. Ein Bezug der Wohnbauflächen zum Ortskern wäre bei erneuter Darstellung im Süden der Gemeinde Werpeloh daher schwer nachvollziehbar.

Die Entfernung zur Ortsmitte (Kirche), ca. 1,2 km, würde sich hierdurch noch weiter vergrößern.

Im Zusammenhang mit der Dorferneuerungsplanung hat die Gemeinde Werpeloh ein Siedlungskonzept erarbeitet, welches davon ausgeht, daß sich zukünftige Baugebiete westlich des Ortskerns entwickeln.

Der Standort zwischen der Kreisstraße -K 114- und der Gemeindestraße "Am Bugenkamp" stellt eine Arrondierung der Ortslage im westlichen Bereich dar. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Gemeindeverwaltung sowie Kirche und Jugendheim usw. befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Entfernung der künftigen Baugrundstücke zum Ortskern - im ländlichen Bereich stellt dieses überwiegend noch die Kirche dar - beträgt max. 600 m.

Immissionskonflikte durch landwirtschaftliche Betriebe sind nicht zu verzeichnen. Die beiden östlich des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe sind abgänglich.

Die Annäherung der Wohnbebauung zum Schießplatz der WTD 91 wurde bei der Standortbestimmung erkannt und als vertretbar gewertet.

Die gesamte Ortslage Werpeloh obliegt einer bestandsgebundenen Situation, in der hinsichtlich dem Konflikt, Nachbarschaft von Wohnen und militärischen Übungsgebiet, eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist. Art und Ausmaß der Lärmimmissionen sind den Bewohnern bekannt. Die dargestellten Wohnbauflächen dienen ausschließlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde Werpeloh, sodaß die Lärmimmissionen auch im Plangebiet die Qualität der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz erreichen.

Die Gemeinde Werpeloh ist darauf bedacht, neue Baugebiete nur dort festzusetzen, wo die Flächen von ihr auch erworben werden können. Dieses trägt insbesondere zur Sicherung der Realisierbarkeit der Planung bei und verhindert preissteigende Baulandspekulationen.

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

3.1. Größe des Gebietes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr.12 umfaßt eine Fläche von ca. 3,034 ha.

3.2. Vorhandene Nutzung innerhalb und außerhalb des Gebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Östlich des Plangebietes ist eine Bebauung entlang der "Wippinger Straße" sowie der Gemeindestraße "Am Bugenkamp" vorhanden. Ihre Nutzung streckt sich vom Wohngebäude bis hin zu landwirtschaftlich genutzten Anlagen. Hierzu sind jedoch die zwei in unmittelbarer Nähe vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe als abgänglich zu betrachten.

Westlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Sperrgebiet der WTD 91. Diese Flächen werden überwiegend als Grünland genutzt.

Südlich des Plangebietes befindet sich die Kreisstraße -K 114-.

3.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Werpeloh ist in der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als Wohnbaufläche dargestellt.

3.4. Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogrammes

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 1990 weist das Plangebiet als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft aus. Im RROP ist der nördliche Teilbereich innerhalb des Sperrgebietes der WTD 91 dargestellt.

Die Wehrbereichsverwaltung II, Hannover, hat im Schreiben vom 14.06.1993 jedoch darauf hingewiesen, daß der nördliche Teilbereich des Plangebietes nicht innerhalb der Grenzen des v.g. Schießplatzes liegt.

3.5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 stehen weitestgehend für eine Realisierung der Planung zur Verfügung. Sie stehen überwiegend im Eigentum der Gemeinde Werpeloh. Sollte es in Teilbereichen, insbesondere bei der Anlegung der öffentlichen Verkehrsflächen, zu Eingriffen kommen, wird die Gemeinde Werpeloh sich bemühen, diese Flächen zu erwerben. Sollte dies nicht möglich sein, wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches verfahren.

3.6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 12 "Bugenkamp" der Gemeinde Werpeloh handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 ist in der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als "Wohnbaufläche" dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" wurde aus der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel entwickelt. Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Die festgesetzte bauliche Nutzung des Bebauungsplans Nr. 12 paßt sich somit an die vorhandene Bebauung an. Es wurde bewußt ein allgemeines Wohngebiet gewählt, um eine größere Entfaltungsvielfalt sowohl bei der Bebauung wie auch bei der Nutzung erzielen können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Grund- und Geschößflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Bugenkamp" ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzten GRZ und GFZ entsprechen einer angemessenen und vertretbaren Ausnutzung der Grundstücke 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 (sh. 5.3.).

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.

Innerhalb des Plangebietes sind Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse I um +1 zulässig, wenn es sich dabei um den Ausbau eines Dachgeschosses im Sinne der NBauO handelt (siehe 5.5.).

4.3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

4.3.1. Bauweise

Die Bebauung soll im allgemeinen Wohngebiet in offener Bauweise erfolgen. Damit wird die Siedlungsstruktur des Ortes sowie des hiesigen Raumes kontinuierlich weitergeführt. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 ist darüber hinaus eine differenzierte Festsetzung der offenen Bauweise durch Einzel- und Doppelhäuser erfolgt.

4.3.2. Baugrenzen

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen eingefafßt und soweit wie möglich zusammenhängend festgesetzt. Hierdurch wird eine gute Ausnutzung der Baugrundstücke sowie eine Flexibilität bei der Errichtung der baulichen Anlagen ermöglicht. Die festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von 3,0 m bzw. 5,0 m von den öffentlichen Wegen und Straßen bzw. den angrenzenden Flächen.

Aufgrund individueller Ansprüche der Bauinteressenten bzw. Berücksichtigung besonderer Wohnbedürfnisse ist eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 3,0 m zulässig (sh. auch 5.4).

4.4. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind so angelegt und festgesetzt, daß jedes später vorgesehene Grundstück erreicht werden kann.

Der Wohnhof ist als verkehrsberuhigter Bereich in Form einer Stichstraße mit einem Wendehammer von 18 m Durchm. festgesetzt.

Die Wohnstraße B, ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich, ist U-förmig festgesetzt.

Das geplante Wohngebiet erhält über die Wohnstraße A in Verbindung mit der Gemeindestraße "Am Bugenkamp" Anschluß an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die vorgesehenen Ausbaubreiten reichen für einen Begegnungsverkehr unterschiedlicher Verkehrsteilnehmer in diesem kleinen Wohngebiet aus. Eine direkte Anbindung an die K 114 ist nicht vorgesehen.

Aufgrund des verkehrsberuhigten Ausbaues sind Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen nicht festgesetzt worden.

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

4.5. Kinderspielplatz

Gemäß § 2 des Nieders. Kinderspielplatzgesetzes sind 2 % der zulässigen Geschoßfläche als Kinderspielplatz auszuweisen. Für das dargestellte Plangebiet ist daher eine Spielplatzfläche von 268 m² erforderlich (vgl. 11.1. - Flächenbilanz -).

Innerhalb des Plangebietes ist ein Spielplatz mit einer Größe von 750 qm festgesetzt. Der festgesetzte Spielplatz im Osten des Plangebietes wird somit auch den Flächenbedarf der gesamten Bebauung zwischen der -K 114- und der L 51 entsprochen.

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

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

Zur Abschirmung und Eingrünung des Gebietes werden entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie innerhalb des Plangebietes "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt. Darüber hinaus werden hier auch die entlang der Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Gehölzbestände in ihrem Bestand gesichert.

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 Höhenbewegungspunkt festgesetzt werden um eine kontinuierliche Bebauung zu gewährleisten, welche sich von der Höhenlage in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügt.

5.2. Sparrenanschnittspunkt (Traufhöhe)

Die Höhe des Sparrenanschnittspunktes - Traufhöhe - (U.K.) darf gemessen mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes 3,50 m gemessen von O.K.F.F. des Erdgeschosses nicht überschreiten.

Die Höhenentwicklung soll den äußeren Rahmen abstecken, damit die Gebäude sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.

5.3. 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. 12 festgesetzte abweichende Regelung soll sicherstellen, daß die Versiegelung der Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß eingeschränkt wird.

5.4. Überschreitung der Baugrenzen

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ist im Einvernehmen mit der Gemeinde Werpeloh eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 3,0 m, jedoch nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulässig.

Eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke, insbesondere im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes, wo trapezförmige Zuschnitte entstehen, wird hierdurch sichergestellt.

5.5. Geschößzahl

Um innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 eine bessere Ausnutzung der Gebäude erreichen zu können, wird festgesetzt, daß im Einvernehmen mit der Gemeinde Werpeloh Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse I um + 1 zulässig sind, wenn es sich dabei um den Ausbau des Dachgeschosses der NBau0 handelt.

5.6. Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser der Dach- und Terrassenflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt soll hierdurch minimiert werden.

6. Gestalterische Festsetzungen

6.1. Dachformen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer als Dachform zulässig.

Hierdurch soll sichergestellt werden, daß sich die Gestaltung der späteren Baukörperform der angrenzenden Nutzung weitestgehend anpasst. Das Satteldach sowie das Krüppelwalmdach ist innerhalb der Gemeinde Werpeloh darüberhinaus die dominante Dachform.

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

Dieser Bebauungsplan will dieses markante Gestaltungsmerkmal des Ortsbildes aufnehmen und setzt deshalb diese Dachform fest.

6.2. Dachneigungen

Ortsüblich sind geneigte Dächer mit Dachneigungen über 40° bei eingeschossiger Bauweise. Aus diesem Grunde wird auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Rahmen für die Neigungen von 40° bis 48° bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Es gibt darüberhinaus die Möglichkeit des Dachgeschoßbausbaues mit wirtschaftlichen und optimalen gestalterischen Mitteln.

6.3. Nebenanlagen und Garagen

Alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen i.S. § 12 BauNVO sind mit Flachdach (bismax. 30 m² Grundfläche) oder in der gleichen Dachneigung und Dachform wie die Hauptgebäude zu errichten. Hierbei sollen sich bewußt die Nebenbaukörper den Hauptkörpern anpassen. Es bleiben aber auch hier bei den untergeordneten Teilen Flachdächer zulässig.

7. Erschließung und Versorgung des Gebietes

7.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Das festgesetzte Baugebiet erhält über die vorgesehene Wohnstraße A in Verbindung mit der Gemeindestraße "Am Bugenkamp" Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Der Ausbau ist als "verkehrsberuhigender Bereich" vorgesehen.

Eine Festlegung der Parkflächen innerhalb der Straßenfläche ist nicht getroffen worden, da Einzelfestlegungen künftige Grundstückszufahrten behindern könnten. Weiterhin soll erreicht werden, daß durch einzelne abgestellte Fahrzeuge im Straßenraum der Verkehrsfluß zusätzlich gebremst wird.

Die darüberhinaus erforderlichen Einstellplätze bzw. Parkflächen sind von den späteren Bauherren bzw. Eigentümern auf ihren Grundstücken anzulegen.

7.2. Wasserwirtschaftliche Erschließung

7.2.1. Schmutzwasserkanalisation

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 "Bugenkamp" wird an die Schmutzwasserkanalisation der Kläranlage Sögel durch die Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Eine Anschlußmöglichkeit besteht zum vorhandenen Kanalnetz in der Straße "Kreuzkamp". 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.

7.2.2. Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Straßen und Zufahrtsflächen erfolgt durch einen Ausbau der Entwässerungsleitung. Darüberhinaus soll das anfallende Oberflächenwasser der Dach- und Terrassenflächen auf den jeweiligen Grundstücken versickern (siehe planungsrechtliche Festsetzungen § 6).

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

7.3. Brauch- und Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 "Bugenkamp" wird an das Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes "Hümmling" angeschlossen. In der Gemeindestraße "Am Bugenkamp" ist ein Versorgungsstrang bereits vorhanden, er muß in das Gebiet erweitert werden.

7.4. Energieversorgung

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

7.5. Beseitigung der festen Abfallstoffe

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

Die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendeplätze müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

8. Immissionsbelastungen

8.1. Schießplatz Meppen

Auf Grund der Nähe zum Schießplatz der WTD 91 wird nachrichtlich auf folgendes hingewiesen:

"Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rand des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition (WTD 91), Meppen. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz finden regelmäßig tags und nachts Übungs- und Versuchsschießen statt. Dabei entstehen Lärmemissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die in der TA-Lärm- und in der VDI-Richtlinie 2058 Bl.1 angegebenen Werte überschreiten können.

Diese Lärmemissionen sind aus folgenden Gesichtspunkten hinzunehmen:

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

Die Eigentümer und künftigen Erwerber der ausgewiesenen Baugrundstücke werden auf diese Sachlage ausdrücklich hingewiesen. Sie werden ferner darauf hingewiesen, daß die Bundeswehr keine Einschränkung des militärischen Übungsbetriebes akzeptieren kann. Sie ist auf die Nutzung des Platzes angewiesen und hat keine Möglichkeit, an anderem Ort den hier stattfindenden Übungs- und Versuchsbetrieb durchzuführen. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmemissionen sind nicht möglich. Für die in Kenntnis dieses Sachverhalts errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

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

8.2. Standortschießanlage

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,3 km nördlich der Standortschießanlage in Werpeloh, so daß ggf. mit Schießlärmimmissionen zeitweise gerechnet werden muß.

8.3. Kreisstraße - K 114 -

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Kreisstraße - K 114 -. Eine Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen aufgrund der K 114 innerhalb des Plangebietes nach DIN 18005 wurde durchgeführt: Verkehrsdaten nach Angabe des Landkeises Emsland, Straßenbauabteilung:

DTV = 589 Kfz/24 h

ergibt nach DIN 18005 Teil 1, Tabelle 4, Zeile 3

M tags = 35 kfz/h; p = 20 %

m nachts = 5 kfz/h; p = 10 %

Mittelungspegel $L_{25/m}$ für Straßenverkehr beträgt nach DIN 18005, Teil 1, Formel 5:

tags $L_{25/m} = 57,0 \text{ dB(A)}$

nachts $L_{25/m} = 46,9 \text{ dB(A)}$

Korrektur: nach DIN 18005, Teil 1, Tabelle 2
für unterschiedliche Straßenoberflächen

$L_{Str0} = -0,5 \text{ dB(A)}$

nach DIN 18005, Teil 1 Formel 6
für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeiten
hier: 50 km/h

tags $L_v = -3,4 \text{ dB(A)}$

nachts $L_v = -4,2 \text{ dB(A)}$

nach DIN 18005, Teil 1, Formel 24, ergibt sich ein resultierender Beurteilungspegel bei einem Abstand von 25 m von der Mittelachse der K 114.

tags $L_r = 53,1 \text{ dB(A)}$

nachts $L_r = 42,2 \text{ dB(A)}$

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein WA-Gebiet von 55/45 dB(A) nach DIN 18005 bei Straßenlärm werden im Abstand von 25 m von der Mittelachse der K 114 erkennbar unterschritten.

Eine Einhaltung der Werte ist bereits bei einem Abstand von ca. 17 m ($L_{sT} = +1,9 \text{ dB(A)}$) gegeben.

Im Bebauungsplan ist daher eine Orientierung der Baugrundstücke in nördlicher Richtung erfolgt.

Der erforderliche Abstand wird durch die festgesetzte "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sichergestellt.

8.4. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Es ist davon auszugehen, daß im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 12 Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch eine ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten können.

9. 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. Beim Einbiegen von öffentlichen Verkehrsflächen und bei kurvenartigem Verlauf der Zufahrten werden bestimmte Radien mit entsprechenden Breiten der Zufahrten eingehalten (§ 6 und § 20 NBauO sowie § 2 und § 3 DVNBauO).

Für das geplante Wohngebiet wird die Löschwasserversorgung so erstellt, daß ein Löschwasserbedarf von 800 l/min vorhanden ist.

Der Abstand der einzelnen Hydranten wird von den Gebäuden 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen werden mit dem zuständigen Gemeindebrandmeister und der Abteilung vorbeugender Brandschutz beim Landkreis Emsland festgelegt.

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

10.1. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung

Die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche in der Gemeinde Werpeloh wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Insofern wird sich eine Belastung der Umwelt, insbesondere der angrenzenden Bebauung, aus der festgesetzten Nutzung nicht ergeben.

10.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 wird eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die Flächen werden zur Zeit noch überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Das Gebiet, welches in Anspruch genommen wird, weist keine für den Artenschutz wertvollen Biotope auf. Waldflächen werden durch die Planungen nicht berührt.

Durch die intensive Bearbeitung der Böden mit schweren Ackergeräten sowie durch Aufbringen von Düngern und Pestiziden sind die Flächen bereits stark beansprucht.

Wertvollere Bereiche für die Natur bilden die unbefestigten Feldwege mit den begleitenden Gehölzen.

Mit der Festsetzung der Wohnbauflächen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft zwangsläufig vorgegeben.

Durch die künftige Bebauung sowie Versiegelung von Flächen geht offene Vegetationsfläche verloren. Hierdurch erfolgt eine Absenkung der Grundwasserneubildungsrate sowie eine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes.

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sind Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigungen und Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

10.3. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 12 sieht Maßnahmen zur Regelung des Eingriffs in Natur und Landschaft vor.

Die detaillierte naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild wird entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze eine 5 bzw. 10 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Anpflanzung der Fläche wird mit standortgerechten Laubgehölzen erfolgen.

Hierdurch werden darüberhinaus die Immissionsbelastungen durch die benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen auf die Wohnbaufläche gemindert.

Desweiteren werden somit die bestehenden Gehölzbestände entlang der Geltungsbereichsgrenze gesichert und miteinander verbunden.

Die Gemeinde Werpeloh hat im Bebauungsplan Nr. 12 Maßnahmen zur sparsamen Flächenversiegelung festgesetzt. Die notwendigen Straßen und sonstigen Verkehrs- und Zufahrtsflächen sollen nur in unbedingt erforderlichem Maß befestigt werden. Festgesetzt wurde darüberhinaus ein überwiegend verkehrsberuhigter Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen. Entlang der Straßenflächen ist eine alleeartige Bepflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen vorgesehen.

Der Ausbau der Straße soll durch Betonsteinpflaster erfolgen.

Die zu erwartende Versiegelung auf Grund der Bebauung der Flächen wird auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Im Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, wobei der § 19 Abs. 4 (2) Bau NVO ausgeschlossen wurde.

Die Gemeinde Werpeloh wird desweiteren darauf hinwirken, daß die verbleibenden Freiflächen von den späteren Grundstückseigentümern nur gärtnerisch und landschaftsgestalterisch genutzt werden. Hierbei soll eine einheitliche, landschaftsgerechte Bepflanzung und deren naturnahe Entwicklung vorrangig angestrebt werden.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächenentwässerung soll auf den jeweiligen Grundstücken versickern und wird so zur Minderung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt beitragen.

Durch die angegebenen Maßnahmen erhält die Bauleitplanung die Möglichkeit, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Darüberhinaus sind Ersatzmaßnahmen notwendig, die den Eingriff in den Naturhaushalt in ähnlicher Art und Weise berücksichtigen. Die vorgesehene Ersatzfläche ist ca. 1,1 ha groß und wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Sie liegt nördlich der Kreisstraße -K 114- und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Werpeloh.

Die beschriebene Ersatzfläche ist in der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch ist gegeben. Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt auf dem Plangebiet ein Kompensationsdefizit, welches durch die Aufwertung der Ersatzfläche ausgeglichen werden soll. Inhalt, Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen sind in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 12 beschrieben.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht die Gemeinde Werpeloh davon aus, daß der durch den Bebauungsplan Nr. 12 "Bugenkamp" verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen ist und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 Abs. 5 Ziffer 7 Baugesetzbuch entsprochen wird.

Den Kompensationsüberschuß von 0,17 ha beabsichtigt die Gemeinde Werpeloh im Zusammenhang mit der Erweiterung des Industriegebietes in Anspruch zu nehmen.

11. Städtebauliche Werte

11.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttofläche	3,034 ha	= 100 %
--------------	----------	---------

öffentliche Grünfläche (KSP)	0,075 ha	= 2,5 %
Fläche für Bäume und Sträucher	0,305 ha	= 10 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,427 ha	= 14 %
Nettobauland	2,227 ha	= 73,5 %

max. Grundrißfläche

WA GRZ (0,4) X 22.270 qm 8.908 qm

max. Geschoßfläche

WA GFZ (0,6) X 22.270 qm 13.362 qm

erforderlicher Kinderspielplatz

(2 % der max. Geschoßfläche) = 268 qm

12. Hinweise und Kosten der Erschließung

12.1. Meldepflicht bei archäologischen Funden

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

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

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

12.2. Dorferneuerung

Für die Gemeinde Werpeloh wird z.Zt. eine Dorferneuerungsplanung erstellt. Nach den z.Zt. gültigen Dorferneuerungsrichtlinien sind die Dorferneuerungsplanung und die Bauleitplanung aufeinander abzustimmen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde dieses berücksichtigt.

12.3. Naturschutz und Landschaftspflege

Die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 hinsichtlich des Naturschutzes und Landschaftspflege sind auf der Grundlage des v.g. Beitrages getroffen worden.

12.4. Kosten der Erschließung

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

a) für die Anlage der Straßen einschl.

Beleuchtung ausschl.

Grundstückspreis

ca. 4.270 qm x 85,-- DM 362.950,-- DM

davon zu Lasten der Gemeinde 10 % 36.295,-- DM

b) Schmutzwasserkanalisation

ca. 540 lfdm x 180,-- DM 97.200,-- DM

Haushalt der Samtgemeinde Sögel

c) Oberflächenentwässerung

ca. 600 lfdm x 240,-- DM 144.000,-- DM

davon zu Lasten der Gemeinde 10 % 14.400,-- DM

d) Fläche für Bäume und Sträucher	45.750,-- DM	
ca 3.050 qm X 15,-- DM		
davon zu Lasten der Gemeinde		4.575,-- DM

e) Spielplatz	10.000,-- DM	
davon zu Lasten der Gemeinde		10.000,-- DM

Der Gemeinde Werpeloh voraussichtlich
entstehende Gesamtkosten ca.

65.270,-- DM

=====

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

13. Bearbeitung

Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Bugenkamp" der Gemeinde Werpeloh wurden ausgearbeitet von der

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

14. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

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

15. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 (1) BauGB hat die Gemeinde Werpeloh 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 Werpeloh 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.

16. Abwägung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden um die § 5 -Geschoßzahl- und § 6 -Oberflächenwasser- ergänzt. Der Rat stellte hierbei fest, daß die Belange der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange durch die Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht berührt werden, da die Flächen sich im Eigentum der Gemeinde Werpeloh befinden. Desweiteren wird hierdurch eine Anpassung der künftigen Bebauung an die vorhandenen Gebäude entlang der Gemeindestraße "Bugenkamp" vollzogen. Der § 5 beinhaltet, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde Werpeloh Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse I um + 1 zulässig sind, wenn es sich dabei um den Ausbau des Dachgeschosses im Sinne des § 2 Abs. 4 NBauO handelt.

Durch den § 6 wird die Versickerung des Oberflächenwassers von den Dach- und Terrassenflächen im Bebauungsplan Nr. 12 festgesetzt. Die in der Stellungnahme des Landkreises vom 20.01.1994 aufgeführten Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde wurden zur Kenntnis genommen. Der Rat stellte jedoch fest, daß die Belange sowie Abwägung hinsichtlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 ausreichend bemessen und dargelegt sind. Weitergehende Festsetzungen werden hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft nicht getroffen.

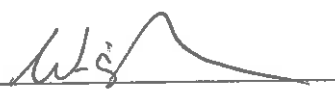
17. Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 und den darin aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung in der Zeit vom 16.12.1993 bis 17.01.1994 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung Werpeloh ausgelegt und war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 23.02.1994.

Werpeloh, den 23.02.1994

- Bürgermeister i.V. -




- Gemeindedirektor -

Gemeinde Werpeloh

Am Brink

49751 Werpeloh

A n l a g e

zur Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 12

" Bugenkamp"

der Gemeinde Werpeloh

hier:

Naturschutzfachliche

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite</u>
1. Berücksichtigung von Natur und Landschaft	3
1.1 Planerische Vorgaben	3
1.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
1.1.2 Aussagen der Waldfunktionenkarte	3
1.1.3 Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche	3
1.1.4 Wertvolle Bereiche für den Naturschutz	3
1.2 Naturraum	3
1.3 Böden	4
1.4 Potentiell natürliche Vegetation (PNV)	4
1.5 Landschaftsbild	5
1.6 Beschreibung des Plangebietes im heutigen Zustand	5
1.7 Beschreibung der angrenzenden Flächen	6
1.8 Gesamträumlicher Zusammenhang	8
1.9 Bewertung des gegenwärtigen Zustandes	8
1.10 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	9
1.11 Zulässigkeit des Eingriffs	10
1.12 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei der Verwirklichung der vorliegenden Planung	11
1.13 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei der Verwirklichung der vorliegenden Planung	12
1.14 Abwägung	12
1.14.1 Bestandsbewertung	13
1.14.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe	14
1.14.3 Bilanzierung und Darstellung der Kompensierbarkeit der Eingriffe und Maßnahmen	16
1.15 Beschreibung der Ersatzmaßnahme	17
1.15.1 Beschreibung der Ersatzfläche	17
1.15.2 Bewertung der Ersatzfläche	19
1.15.3 Maßnahmen zur Aufwertung	20
1.15.4 Bilanzierung und Schlußbetrachtung	20
1.16 Verfahrensvermerke	21

1. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

1.1 Planerische Vorgaben

1.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung: Das Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von Oktober 1990 weist das Plangebiet als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft aus.

Bebaute Grundstücke südlich und östlich des Plangebietes liegen im Siedlungsgebiet.

Nordwestlich des Planungsgebietes schließen Flächen für die Landwirtschaft an.

Die nördliche Spitze des Planungsgebietes gehört zum Sperrgebiet des Schießplatzes der WTD 91.

1.1.2 Aussagen der Waldfunktionenkarte: Die Waldfunktionenkarte Niedersachsen (L 3110 Sögel, Maßstab 1 : 50.000, Ausgabe 1974) macht für das Planungsgebiet keine Aussage.

1.1.3 Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche: In der 'Karte über die naturschutzrechtlich geschützten Bereiche in Niedersachsen' (L 3110 Sögel, Maßstab 1 : 50.000, Ausgabe 1981) werden keine Angaben zum Plangebiet gemacht.

1.1.4 Wertvolle Bereiche für den Naturschutz: Es sind keine für den Naturschutz wertvollen Bereiche im Planungsgebiet enthalten. (Quelle: Karte für den Naturschutz wertvollen Bereiche, L 3110 Sögel, Maßstab 1 : 50.000, Ausgabe 1981)

1.2 Naturraum: Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschland (Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg/Lingen, Sophie Meisel, 1959) liegt das Planungsgebiet im Nordhümmling (592.1.). Bei einer weiteren

Unterteilung ist dieses Gebiet als Börger Sand-Geest (592.11.) beschrieben. Dieser Raum wird von flachgewölbten, schwachwelligen Grundmoränenrücken in nordnordöstlicher Richtung verlaufend eingenommen.

Der Nordhümmling war im letzten Jahrhundert von seinen weiten Heideflächen und den Eschländereien um die Haufendörfer geprägt. Dabei sind die ehemals großen Heideflächen teilweise in Acker oder Grünland oder in größere Kiefernwälder umgeformt worden.

1.3 Boden: Das Planungsgebiet wird von Braunerden auf Geschiebedecksand über Geschiebelehm gekennzeichnet. Liegen Stauhorizonte vor, so können sich Pseudogley-Braunerden oder Pseudogleye bilden. Dabei handelt es sich um mäßig trockene bis frische, lehmige Sandböden. Es befindet sich unter einer Sandschicht oft Lehm. Stellenweise treten Steine auf. (Quelle: Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Teil A, Bodenkundliche Standortkarte, M 1 : 200.000, Blatt Oldenburg)

1.4 Potentiell natürliche Vegetation: Die potentiell natürliche Vegetation (PNV) des Planungsgebietes ist der Buchen-Traubeneichenwald. Westlich des Planungsgebiets schließt der Stieleichen-Birkenwald an (Quelle: Karte der potentiell natürlichen Pflanzendecke in Niedersachsen, M 1 : 500.000, Ausgabe 1978).

Der Buchen-Traubeneichenwald setzt sich vorwiegend aus folgenden Gehölzen zusammen:

Baumschicht:

Buche	(Fagus sylvatica)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Sandbirke	(Betula pendula)

Strauchschicht:

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Brombeere	(Rubus fruticosus)

Liegt ein Stieleichen-Birkenwald vor, verändert sich die Artenzusammensetzung zugunsten der Baumarten Stieleiche und Sandbirke. (Quelle: F. Runge; Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas, 1986, Seite 247 – 249)

1.5 Landschaftsbild: Das Planungsgebiet liegt im nordwestlichen Anschluß an die Ortschaft Werpeloh.

Das Dorf wird von einem Gürtel mit landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Nordwestlich der bebauten Ortslage, im Anschluß an das Planungsgebiet, folgt ein Gebiet mit vorwiegender Grünlandnutzung.

Weiträumig wird die Ortschaft Werpeloh vom Wald umgeben. Dabei erstreckt sich ein größeres, zusammenhängendes Waldgebiet von Sögel her im Halbkreis um die Gemarkung. Dieses Waldgebiet sticht besonders durch seine Erhöhungen hervor, wobei der Windberg (73 m ü. NN) als höchste Erhebung des Hümmlings besonders zu erwähnen ist.

Die Ansiedlung Werpeloh ist von einer lockeren Bebauung innerhalb der bebauten Ortslage geprägt. Dabei sind viele Gehölzgruppen zwischen der Bebauung integriert.

Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen werden von Wegebegleitgrün und Hecken aufgelockert und strukturiert.

1.6 Beschreibung des Plangebietes im heutigen Zustand: Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Anschluß an die Ortschaft Werpeloh. Seine Größe beläuft sich auf 3,03 ha. Die Planfläche befindet sich zwischen der 'Wippinger Straße' (K 114) und der Straße 'Am Bugenkamp'. Westlich verläuft der Feldweg 'Bugenweg' entlang der Plangebietsgrenze.

Der größte Teil der Fläche wird ackerbaulich in zwei Parzellen genutzt. Zwischen den beiden Ackerparzellen befindet sich ein unbefestigter Feldweg.

Im Bereich des Feldweges, der zwischen den beiden Ackerparzellen liegt, wurden folgende Pflanzenarten kartiert:

Gehölze:

Stieleiche	(Quercus robur)
Sandbirke	(Betula pendula)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Strauchrosen	(Rosa spec.)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Brombeeren	(Rubus fruticosus agg.)

Gräser:

Rotes Straußgras	(Agrostis capillaris)
Deutsches Weidelgras	(Lolium perenne)
Einjährige Rispel	(Poa annua)

Kräuter:

Breitwegerich	(Plantago major)
Spitzwegerich	(Plantago lanceolata)
Weißklee	(Trifolium repens)
Strahlenlose Kamille	(Matricaria discoidea)
Wiesenkerbel	(Anthriscus sylvestris)
Schafgarbe	(Achillea millefolium)
Weißer Gänsefuß	(Chenopodium album)
Gewöhnliches Ferkelkraut	(Hypochoeris radicata)

1.7 Beschreibung der angrenzenden Flächen: Nord- und südöstlich schließen an die Planfläche bebaute Bereiche an. Diese Bereiche werden durch eine lockere Bebauung gekennzeichnet, wo neben Gärten auch Weiden und einige Gehölzgruppen vorkommen. Bei den Weiden handelt es sich um stark beanspruchte Flächen, die in der Nähe von landwirtschaftlichen Betrieben liegen. Ihre Vegetation setzt sich vorwiegend aus Wirtschaftsgräsern zusammen.

Südlich grenzt ein landwirtschaftliches Gehöft und eine Weide an die Planfläche an. Das Gehöft ist von einem Gehölzstreifen umgeben, welcher sich vorwiegend aus Eichen und Birken zusammensetzt. Im Westen grenzt Grünland an die Planfläche an. Dieses Grünland wird intensiv als Mähweide oder Standweide genutzt. In größerer Entfernung vom Weg liegen Bereiche, die als Acker genutzt werden.

Ein Feldweg verläuft entlang der westlichen Plangebietsgrenze und wird von einem Graben begleitet. Dieser Feldweg wird beiderseits von Gehölzen eingeschlossen, wo folgende Arten vorzufinden sind:

Stieleiche	(Quercus robur)
Sandbirke	(Betula pendula)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Spätblühende Traubenkirsche	(Prunus serotina)
Weidenarten	(Salix spec.)
Brombeere	(Rubus fruticosus agg.)

Entlang der Grabenböschung, westlich des Feldwegs setzt sich die krautige Schicht unter anderem aus folgenden Arten zusammen:

Gräser:

Knaulgras	(Dactylus glomerata)
Weiches Honiggras	(Holcus mollis)

Kräuter:

Ackerkratzdistel	(Cirsium arvense)
Weidenröschen	(Epilobium spec.)
Gewöhnlicher Hohlzahn	(Galeopsis tetrahit)
Echtes Johanniskraut	(Hypericum perforatum)
Kriechender Hahnenfuß	(Ranunculus repens)

Großer Sauerampfer	(Rumex acetosa)
Sternmiere	(Stellaria spec.)
Brennnessel	(Urtica dioica)

Nördlich des Plangebietes liegt in einiger Entfernung der Werpeloher Grenzgraben. Zwischen Grenzgraben und Planfläche liegen Parzellen, die von Verkehrswegen getrennt werden. Entlang den Wegen verlaufen teilweise Hecken. Die Flächen zwischen den Verkehrswegen werden als Weide bzw. Mähweide genutzt.

1.8 Gesamträumlicher Zusammenhang: Das Planungsgebiet befindet sich im Übergang der Ansiedlung Werpeloh zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Im Nordwesten macht sich der Werpeloher Grenzgraben bemerkbar, da in diesem Bereich der Grünlandanteil sehr ansteigt und dieses bis zum Planungsgebiet anhält. An dieser Senke schließen sich nordwestlich Waldgebiete an, die optisch auf das Planungsgebiet einwirken. Weiter kommen dem Raum um das Planungsgebiet eine hohe Anzahl von Feldgehölzen als Strukturmerkmale zugute.

1.9 Bewertung des gegenwärtigen Zustandes: Das Plangebiet wird geprägt durch ackerbauliche Nutzung. Dies hat eine starke anthropogene Beeinflussung der Flächen zur Folge, da die Flächen neben Nutzung auch durch die Düngung und dem Aufbringen von Pestiziden mehrmalig pro Vegetationsperiode beeinträchtigt werden. Die Bearbeitung der Flächen und der Pestizideintrag bewirkt eine verminderte Entwicklungsmöglichkeit der Flora und Fauna, sowohl im Boden, als auch oberhalb der Bodenoberfläche. Durch die Bearbeitung mit schweren landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen wird der Boden stark verdichtet.

Wertvolle Bereiche für die Natur bildet der unbefestigte Feldweg mit den begleitenden Gehölzen. Der Feldweg stellt sich als ein Bereich dar, wo die Fahrspur unbewachsen ist, die Mittelspur und Randbereiche von einer Tritt-

pflanzengesellschaft geprägt wird, äußere Bereiche sich aus Gehölzen und Hochstauden zusammensetzen.

Feldwege sind Biotop linearer Ausprägung, die für die Biotopverbindung einen hohen Stellenwert haben. Durch die angrenzenden Nutzungen wird auch dieser Bereich negativ beeinflusst, wie z.B. durch die Abdrift bei der Pestizidaufbringung.

Bis auf die westliche und südwestliche Grenze hat das Plangebiet einen direkten Kontakt zu bebauten Grundstücken. Dies hat eine Beeinträchtigung der Freiflächen in der näheren Umgebung zur Folge. Entlang der nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft eine befestigte Straße. Diese hat negative Auswirkungen auf die benachbarte Ackerfläche.

1.10 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft: Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt vorbereitet.

Die künftig entstehenden Baukörper verursachen die Eingriffe in das Landschaftsbild.

Ein Ausgleich für die Eingriffe in das Landschaftsbild wird durch eine landschaftliche Eingrünung erreicht.

Diese Eingrünung setzt sich aus Pflanzenarten der PNV zusammen, so daß keine landschaftsfremden Gehölze oder Ziergehölze in dem nach außen wirkenden Bereich des Plangebietes eingebracht werden.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden hervorgerufen durch die damit verbundene kleinflächige Versiegelung.

Dadurch geht offene Vegetationsfläche in Form intensiv genutzter Ackerflächen verloren.

Diese, den örtlichen Naturhaushalt ausmachenden Ökosysteme werden im Hinblick auf die in ihnen ablaufenden physikalischen, chemischen und biologischen Prozesse durch menschliche Einwirkungen nachteilig beeinflusst. Dazu gehört jede Veränderung der Vegetation oder Tierwelt, wegen der damit verbundenen Änderung der funktionalen Beziehung der vorhandenen Pflanzen- und Tierarten zueinander. Somit schädigt die Beeinträchtigung jeder wildlebenden Tier- und Pflanzenart, dazu gehört auch das Bodenleben, den Naturhaushalt. Desweiteren wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Insgesamt stellt die Festsetzung einer Wohnbaufläche eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes dar.

Die Beseitigung der offenen Vegetationsfläche in Form von Acker ist als erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu betrachten.

Entscheidend für die Erheblichkeit des Eingriffs ist auch die Dauer der Wirkung des Vorhabens. Da hier eine Wohnbaufläche entstehen soll, ist die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes über einen sehr langen Zeitraum gegeben.

1.11 Zulässigkeit des Eingriffs: Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, im folgenden aufgelistete Maßnahmen z. T. vermieden bzw. ausgeglichen, so

daß die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

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

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

Weil auch andere für den Naturschutz wertvollen Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Belange der Bevölkerungsentwicklung und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein bedeutender öffentlicher Belang sind, sind nach Überzeugung der Gemeinde die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

1.12 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei Verwirklichung der vorliegenden Planung: Um erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- I. Im Planungsgebiet wird die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Die Grundflächenzahl von 0,4 darf im geplanten Wohngebiet nicht überschritten werden. Der § 19 Abs. 4 (2) BauNVO wird ausgeschlossen. Eine 50 %-ige Überschreitung der Grundflächenzahl ist damit nicht zulässig.

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nach Baunutzungsverordnung § 19 mitzurechnen. Dies heißt, für die verbleibenden 60 % der Grundfläche, die weder überbaut noch versiegelt werden darf, ergeben sich Gartenflächen bzw. Außenanlagen. Diese tragen zur Kompensation des Eingriffs bei.

- II. Verrieselung des als unbelastet geltenden Dachflächenwassers. Das so aufgefangene Niederschlagswasser verbleibt im Gebiet, wird nicht abgeführt und trägt somit zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate bei.

Der Grundwasserstand wird dadurch weniger herabgesenkt.

1.13 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei der Verwirklichung der vorliegenden Planung: Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, setzt die Gemeinde folgende Maßnahmen im rechtskräftigen Bebauungsplan fest:

- Entlang der westlichen Grenze, wird zur Einbindung der Wohnbebauung in die Landschaft ein 5 m bzw. 10 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt.
- Im Süden wird entlang der Plangebietsgrenze ein 5 m breiter Gehölzstreifen zur Einbindung der Wohnbaufläche in die Landschaft angelegt und festgesetzt.

Bei der Anpflanzung sollen Arten Verwendung finden, die dorftypisch sind bzw der potentiell natürlich vorkommenden Vegetation angehören. Das Anlegen dieser Gehölzstreifen vermindert die Beeinträchtigungen von den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen auf die Wohnbaufläche. Andererseits werden dadurch bestehende Gehölzbestände entlang des Gehöfts und der nordwestlichen Plangebietsgrenze miteinander verbunden.

- Entlang von Verkehrswegen werden zur Auflockerung des Wohngebietes 3 m breite Gehölzabschnitte festgesetzt. Die Gehölzabschnitte werden mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation bepflanzt.

1.14 Abwägung: Die beschriebenen Eingriffe, die bei der Umsetzung der dargestellten Planung entstehen, sind nicht vermeidbar. Unter Berücksichtigung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung stehen der Gemeinde

Werpeloh zur Zeit andere Flächen mit einer geringeren Eingriffsintensität nicht zur Verfügung.

Den Belangen der Wohnraumbeschaffung mit der dazugehörenden Erschließung und der Versorgung der Bevölkerung wurde dabei Vorrang vor den Belangen des Naturschutzes eingeräumt.

Im folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird das Osnabrücker Bewertungsmodell zugrunde gelegt.

Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in ha x Wertfaktor (WF) = Werteinheit (WE).

1.14.1 Bestandsbewertung: Die Gesamtfläche des Planungsgebietes umfaßt ca. 3,03 ha. Sie setzt sich zusammen aus:

Acker	2,85 ha
unbefestigter Weg	0,18 ha

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes: Die Ackerfläche setzt sich aus zwei Parzellen zusammen. Beide Parzellen werden intensiv genutzt. Sie stehen im direkten Kontakt zur Bebauung und bilden somit keine geeigneten Rückzugsmöglichkeiten für die Fauna, obwohl beide Flächen teilweise von Gehölzen umgeben werden.

Bezüglich Nutzung und Bearbeitung kann hier von einem stark anthropogenen Einfluß ausgegangen werden, so daß die Fläche mit dem Wertfaktor 0,8 WF bewertet wird.

$$2,85 \text{ ha} \times 0,8 \text{ WF} = 2,28 \text{ WE}$$

Bei dem unbefestigten Weg handelt es sich um einen Sandweg, der bis auf die Fahrspur bewachsen ist. Die Vegetation setzt sich größtenteils aus Arten der Trittrasengesellschaft (Weidelgras–Breitwegerich–Trittrasen; *Lolium perennis* – *Plantaginetum majoris*) zusammen.

(Siehe: Runge, F.; Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas; 1986).

Begleitet wird der Feldweg von Gehölzen, wodurch dieser Weg als Aufenthalts- und Leitbiotop anzusehen ist.

Als negativ sind die Einflüsse zu nennen, welche z.B. durch Abdrift bei Pflanzenschutzbehandlungen entstehen können.

Der Wegebereich wird als Einheit bewertet, dies bedeutet, daß die wegebegleitenden Strauchgruppen überplant werden. Dieser Bereich kann als ein empfindlicher Bereich betrachtet werden, der mit 2,0 WF angesetzt wird.

$$0,18 \text{ ha} \times 2,0 \text{ WF} = 0,36 \text{ WE}$$

Daraus ergibt sich folgender Eingriffsflächenwert:

Ackerfläche	2,28 WE
unbefestigter Weg	<u>0,36 WE</u>
Eingriffsflächenwert	<u>2,64 WE</u>

1.14.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe:

Kompensation durch Gehölzstreifen: Innerhalb des Plangebietes werden 0,3 ha neue Gehölzstreifen angelegt. Die Gehölzstreifen entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze stehen in Kontakt zu bestehenden Gehölzstreifen. Die Gehölzstreifen tragen als Ausgleich sowohl für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes als auch für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bei. Sie werden als Ausgleich mit dem Wertfaktor 1,5 beurteilt. Daraus folgt:

$$0,3 \text{ ha} \times 1,5 \text{ WF} = 0,45 \text{ WE}$$

Kompensation durch Spielfläche: Innerhalb des Plangebietes wird eine Fläche von 0,07 ha von einem Spielplatz eingenommen. Dieser wird nicht versiegelt. Im Vergleich zur vorherigen Nutzung als Acker ist keine zusätzliche Beeinträchtigung durch die künftige Nutzung zu erwarten, so daß der Spielplatz mit dem Wertfaktor des Ackers, und zwar mit 0,8 WF zur Kompensation beiträgt.

$$0,07 \text{ ha} \times 0,8 \text{ WF} = 0,06 \text{ WE}$$

Kompensation durch die nicht überbaubare Fläche:

Innerhalb des Wohnbaugebietes bleibt bei einer maximalen Versiegelung von 40 % eine Fläche von 60 % über, die als Gartenfläche genutzt wird und zur Kompensation des Eingriffs beiträgt. Diese Fläche wird maximal mit 1,0 bewertet, da die Entwicklung und Entstehung der Gartenfläche eine geraume Zeit in Anspruch nimmt. Dabei wird die Bewertung, die zur Ermittlung des Eingriffsflächenwertes führt, nicht überschritten. Dies bedeutet, daß die heutige Ackerfläche bei der Kompensation als Gartenfläche mit 0,8 WF angesetzt wird.

Nach Abzug der Gehölzstreifen, des Kinderspielplatzes und der öffentlichen Verkehrsfläche bleibt eine Restfläche von 2,23 ha übrig. Bei einer maximalen Versiegelung von 40 % der Fläche bleiben 1,34 ha übrig, die als Garten genutzt und mit 0,8 WF bewertet werden.

Daraus ergibt sich folgender Wert für die Kompensation durch die neu entstehenden Gartenflächen:

Kompensation durch neue Gärten:

$$1,34 \text{ ha} \times 0,8 \text{ WF} = 1,07 \text{ WE}$$

Kompensation durch die Dachflächenwasserverrieselung: Um Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate weitestgehend zu vermeiden, wird das anfallende Dachflächenwasser auf den Grundstücken verrieselt.

Bei einer Restfläche von 2,23 ha, die zur Nutzung als Wohnbaufläche übrig bleibt, wird bei einer maximalen Versiegelung von 40 % eine Fläche von 0,89 ha durch Wohnhäuser, Straßenverkehrsfläche, Zufahrten und Stellplätze versiegelt. Nach langjähriger Erfahrung kann davon ausgegangen werden, daß 50 % der versiegelten Fläche von Dachflächen eingenommen werden. Das auf dieser Fläche anfallende Wasser wird verrieselt. Demnach wird auf einer Fläche von 0,44 ha eine Dachflächenwasserverrieselung stattfinden.

Dies bedeutet eine Aufwertung der Flächen, die mit dem Faktor 0,1 WF beurteilt wird. Daraus ergibt sich folgender Kompensationswert:

$$0,44 \text{ ha} \times 0,1 \text{ WF} = 0,04 \text{ WE}$$

Nach den oben beschriebenen Maßnahmen ergibt sich folgende Bilanzierung:

Eingriffsflächenwert:	2,64 WE
– Kompensation durch Gehölzstreifen:	0,45 WE
– Kompensation durch Spielplatz:	0,06 WE
– Kompensation durch Gartenflächen:	1,07 WE
– Kompensation durch Dachflächen-	
wasserverrieselung:	<u>0,04 WE</u>
Restdefizit	<u>1,02 WE</u>

1.14.3 Bilanzierung und Darstellung der Kompensierbarkeit der Eingriffe und Maßnahmen: Durch die beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt, soweit als möglich, vermieden bzw. ausgeglichen.

Für das verbleibende Restdefizit von 1,02 WE kann kein Ausgleich auf der Fläche selbst geschaffen werden. Es wird daher eine Ersatzmaßnahme notwendig, die die gestörten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherstellt. Diese wird im Anschluß erörtert.

1.15 Beschreibung der Ersatzmaßnahme: Bei dem Bebauungsplan Nr. 12 'Bugenkamp' der Gemeinde Werpeloh werden offene Vegetationsflächen in Form von Acker in Anspruch genommen. Diese Flächen werden zum Teil von Gehölzen begleitet.

Durch die Herrichtung der Ersatzfläche muß daher auch wieder offene Vegetationsfläche geschaffen werden, wo Gehölzbestände diese offene Fläche aufwerten. Dies würde einen ähnlichen Ersatz in dem von den Eingriffen betroffenen Raum bedeuten.

Im folgenden wird die für die Ersatzmaßnahme in Anspruch genommene Fläche beschrieben, in ihrem Bestand bewertet und die notwendigen Maßnahmen zur Herrichtung für eine Zielsetzung im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes beschrieben und bewertet. Die erreichte Kompensation des Eingriffes wird neben einer textlichen Darstellung ebenfalls bewertet, also auch zahlenmäßig vergleichbar dargestellt.

1.15.1 Beschreibung der Ersatzfläche: Die Ersatzfläche liegt nordwestlich der Ortslage Werpeloh und nördlich der K 114 Werpeloh – Wipplingen, am westlichen Rand des Nadelwaldgebietes 'Großer Sand'. Sie bildet den südlichen Teil einer als Acker genutzten Fläche, die nördlich an den befestigten Weg 'Vor dem Moore' und östlich an Ackerflächen bzw. dem Waldgebiet 'Großer Sand' grenzt. Die Ersatzfläche hat eine Größe von 1,1 ha.

Die K 114, die westlich von mit Eichen und Birken durchsetzten Nadelwald begrenzt wird, ist zur Ersatzfläche hin mit einem Gehölzstreifen begrenzt, der sich aus Zitterpappeln (*Populus tremula*), Stieleichen (*Quercus robur*), Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), Faulbäumen (*Frangula alnus*), Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) und Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*) zusammensetzt. Im Unterwuchs weist dieser Gehölzstreifen folgende Kraut- und Grasarten auf:

Weißes Straußgras	(<i>Agrostis stolonifera</i>)
Drahtschmiele	(<i>Deschampsia flexuosa</i>)
Weiches Honiggras	(<i>Holcus mollis</i>)

Krautarten:

Schafgarbe	(Achillea millefolium)
Rundblättrige Glockenblume	(Campanula rotundifolia)
Schmalblättriges Weidenröschen	(Epilobium angustifolium)
Echtes Johanniskraut	(Hypericum perforatum)
Weiden-Alant	(Inula salicina)
Geruchlose Kamille	(Matricaria discoidea)
Spitzwegerich	(Plantago lanceolata)
Kleiner Sauerampfer	(Rumex acetosella)
Klebriges Greißkraut	(Senecio viscosus)
Rainfarn	(Tanacetum vulgare)

Auch der befestigte Weg 'Vor dem Moore' wird zum Acker hin von einem Gehölzstreifen begrenzt, der neben den oben genannten Gehölzen vorwiegend Kirschsträucher (*Prunus spec.*) aufweist. Im Unterwuchs treten desweiteren auf:

Gräser:

Aufrechte Trespe	(<i>Bromus erectus</i>)
Flutterbinse	(<i>Juncus effusus</i>)

Kräuter:

Besenheide	(<i>Calluna vulgaris</i>)
Kleines Habichtskraut	(<i>Hieracium pilosella</i>)
Brennessel	(<i>Urtica dioica</i>)

Nördlich wird dieser Weg zum Teil von Acker, größtenteils aber durch Kiefernwald (*Pinus sylvestris*) begrenzt. Neben der Kiefer wurden folgende Arten in diesem Bereich kartiert:

Gehölze:

Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)

Gräser:

Drahtschmiele (Deschampsia flexuosa)

Kräuter:

Besenheide (Calluna vulgaris)

Kahles Ferkelkraut (Hypochoeris glabra)

Klebriges Greißkraut (Senecio viscosus)

In der zur Zeit der Bestandsaufnahme als Maisacker genutzten Ersatzfläche, die einen kargen Bestand aufwies, wurden folgende Beikräuter kartiert:

Weißer Gänsefuß (Chenopodium album)

Kahle Fingerhirse (Digitaria ischaenum)

Ampfer-Knöterich (Polygonum apathifolium)

Quecke (Agropyron repens)

1.15.2 Bewertung der Ersatzfläche: Die Ersatzfläche gehört als Teilfläche zu einem Acker. Es handelt sich bei dieser Fläche um einen vom Ausgangsmaterial her nährstoffarmen Boden, der eine eingeschränkte Wasserspeicherfähigkeit hat. Die Nutzung (z.Z. der Bestandsaufnahme: Mais) läßt darauf schließen, daß eine intensive Nutzung erfolgt, wo dementsprechend ein hoher Nährstoffinput vorhanden ist.

Pflanzenarten der umgebenden Flächen, wie z.B. Kleines Habichtskraut (Hieracium pilosella), Drahtschmiele (Deschampsia flexuosa), Besenheide (Calluna vulgaris) weisen auf die oben angeführten Standortverhältnisse hin. Die intensive Nutzung, der hohe Nährstoffinput und die geringe Wasserspeicherfähigkeit sind typische Symptome, die auf eine hohe Nährstoffauswaschung deuten. Andererseits bewirken Pestizidaufwendungen und Bodenbearbeitung eine Beeinträchtigung des Ökosystems Acker. Die Ersatzfläche wird dreiseitig von Wald eingerahmt, was zu positiven Wechselwirkungen auf die Ackerfläche führt.

1.15.3 Maßnahmen zur Aufwertung: Die Ersatzfläche wird der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entnommen. Sie soll einen ruderalen Charakter erhalten.

Entlang der westlichen Grenze wird ein Holzzaun aufgestellt. Dieser soll zweizeilig errichtet werden und einen Übertritt der Bewirtschaftung auf die Ersatzfläche hindern. Am westlichen Ersatzflächenrand sollen drei Gehölzgruppen in Abständen von 70 m in der Größe von 10 x 10 m entstehen. Diese sollen vor Verbißschäden durch natürliche Materialien geschützt werden.

Um einen schonenden Übergang zwischen Ersatzfläche und Ackerfläche zu gewährleisten, sollen 10 m am östlichen Ackerflächenrand nicht mehr gedüngt bzw. nicht mehr mit Pestiziden behandelt werden.

Diese Maßnahmen bewirken, daß sich auf der Ersatzfläche ein artenreicher, den Standortverhältnissen angepaßter Kraut- und Grasbestand entwickelt.

Bei der Ersatzfläche wird eine Freifläche in Form eines Ackers aufgewertet. Die Ersatzfläche und -maßnahmen stehen somit im örtlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche.

1.15.4 Bilanzierung und Schlußbetrachtung: Die Ersatzfläche unterliegt z.Z. einer intensiven ackerbaulichen Nutzung und wird mit der westlichen Teilfläche großflächig bearbeitet. Positive Wirkungen werden durch die angrenzenden Waldflächen auf die Ersatzfläche ausgeübt. Somit wird diese Fläche mit 0,7 WF beurteilt.

Die Ersatzmaßnahmen führen dazu, daß die Fläche in ihrer Darstellung als Freifläche aufgewertet wird. Dies führt dazu, daß Beeinträchtigungen auf dieser Fläche eingestellt werden. Die Flora und Fauna kann sich ungestört entfalten. Daraus folgt eine Bewertung von 1,1 WF nach den Aufwertungsmaßnahmen.

Durch Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche wird der Eingriffsflächenwert bis auf ein Kompensationsdefizit von 1,02 WE ausgeglichen. Die Ersatzmaßnahmen führen zu einer Aufwertung der Freifläche, so daß die Ersatzfläche in direkter Beziehung zu der Eingriffsfläche steht. Gemäß dem Osnabrücker Bewertungsmodell wird der Ersatz für den Biotoptyp Acker wie folgt ermittelt:

Kompensationsdefizit (WE) : Bewertung nach Aufwertungsmaßnahmen (WF)
= Flächengröße (ha)

Dies bedeutet im vorliegenden Fall:

1,02 WE : 1,1 WF = 0,93 ha

Die Ersatzfläche hat eine Größe von 1,1 ha und liegt in der Größenordnung höher als der errechnete Wert.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht die Gemeinde Werpeloh davon aus, daß der durch den Bebauungsplan Nr. 12 'Bugenkamp' ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen bzw. ersetzt ist und somit den Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 (5) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

1.16 Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Werpeloh hat in seiner Sitzung vom 23.02.1994 dem Beitrag über Naturschutz und Landschaftspflege zugestimmt und diese Anlage als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 "Bugenkamp" beschlossen.

Werpeloh, den 23.02.1994


-Gemeindedirektor-

Legende

<u>Feldgehölze:</u>		<u>Beschreibung/Hauptbestandsbildner</u>
---------------------	---	--

Beschreibung:

I ebenerdige Hecke:

- Bäume
- Sträucher
- Bäume und Sträucher

Bezeichnung:

Hb

Hs

Hbs

II Wallhecke:

- Bäume
- Sträucher
- Bäume und Sträucher

WHb

WHs

WHbs

III Baumgruppe

BG

IV Baumreihe

BR

V Einzelbaum

EB

VI Sträucher

S

Hauptbestandsbildner:

Bezeichnung:

Ahorn

Ah

Birke

Bi

Brombeere

Br

Buche

Bu

Eiche

Ei

Erle

Er

Esche

Es

Fichte

Fi

Ginster

Gi

Holunder

Ho

Kiefer

Ki

Kirsche

Kr

Lärche

Lä

Linde

Li

Obstbäume

Ob

Pappel

Pa

Schlehe

Sl

Vogelbeere

Vo

Weide

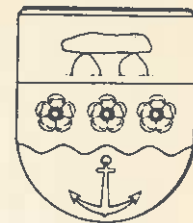
We

Weißdorn

Wd

AMTSBLATT

FÜR DEN LANDKREIS EMSLAND



1994	Ausgegeben in Meppen am 29.07.1994	Nr. 17
------	------------------------------------	--------

	Inhalt	Seite		Inhalt	Seite
A.	Erlasse, Bekanntmachungen und Verfügungen von Landesbehörden				
			299	2. Satzung zur Änderung der Satzung über die Aufwands-, Verdienstausschlag- und Auslagenentschädigung für Ratsherren und ehrenamtlich tätige Personen in der Gemeinde Lengerich	211
B.	Satzungen, Verordnungen, Rundverfügungen und Bekanntmachungen des Landkreises		300	Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 - Teil II; Baugebiet: "Zwischen Elisabethstraße und Schlichterstraße" (Veränderungssperre Nr. 19) der Stadt Lingen (Ems)	211
291	Bekanntmachung einer Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (Schweinemaststall: Herr Wilhelm Maas, Handrup)	206	301	Bebauungsplan Nr. 5 - Ortsteil Clusorth-Bramhar mit Grünordnungsplan; Baugebiet: "Lükenfeld" der Stadt Lingen (Ems)	212
C.	Satzungen, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Verbände		302	Vierte Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Beförderungsentgelte und -bedingungen für die in der Stadt Lingen (Ems) zugelassenen Kraftdroschken vom 26.01.81, zuletzt geändert durch 3. ÄnderungsVO vom 08.12.92	212
292	Flächennutzungsplanänderung Nr. 44 der Samtgemeinde Dörpen - Gemeindegebiet Dörpen -	207	303	Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die Entwässerung der Stadt Lingen (Ems) in der Fassung vom 14.07.94 (Entwässerungsabgabensatzung)	213
293	1. Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Herbstkirmes der Gemeinde Esterwegen (Marktgebührensatzung)	207	304	Betriebssatzung für die Stadtwerke Lingen in der Fassung vom 14.07.94 der Stadt Lingen (Ems)	215
294	Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Stadt Freren für das Haushaltsjahr 1994 vom 10.02.94	208	305	Bebauungsplan Nr. 15 - Ortsteil Laxten, Änderung Nr. 2 nach § 13 BauGB; Baugebiet: "Gewerbegebiet südlich der Frererer Straße" der Stadt Lingen (Ems)	216
295	Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Herlake für das Haushaltsjahr 1994 vom 05.05.94	208	306	Bebauungsplan Nr. 11 "Am Vogelpoel" der Gemeinde Niederlangen	217
296	Bauleitplanung der Gemeinde Hüven, Bebauungsplan Nr. 5 "Donshorn" nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, Durchführung des Anzeigeverfahrens	209	307	Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 der Stadt Meppen nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung; Baugebiet: "Zwischen Georg-Wesener-Straße, Nordstraße, Mühlenstraße und Clemensstraße"	218
297	Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Lähden für das Haushaltsjahr 1994 vom 14.04.94	209	308	Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Stadt Papenburg für das Haushaltsjahr 1994 vom 17.03.94	218
298	Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung des Kindergartens Lathen-Wahn der Gemeinde Lathen	210	309	2. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Papenburg vom 10.06.83	219
			310	Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Rhede (Ems) für das Haushaltsjahr 1994 vom 21.04.94	219

	Inhalt	Seite
311	Bauleitplanung der Samtgemeinde Sögel, 220 53. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gemeinbedarfsfläche in der Gemeinde Sögel -	
312	Satzung über die Erhebung von Gebühren 220 für die Benutzung des Kindergartens Neusustrum der Gemeinde Sustrum	
313	5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 221 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" der Gemeinde Twist	
314	Bauleitplanung der Gemeinde Werpeloh, 222 Bebauungsplan Nr. 12 "Bugenkamp" nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestal- tung, Durchführung des Anzeigeverfahrens	

D. Sonstige Veröffentlichungen

B. Satzungen, Verordnungen, Rundver- gungen und Bekanntmachungen des Landkreises

291 Bekanntmachung einer Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (Schweine- maststall: Herr Wilhelm Maas, Handrup)

Herr Wilhelm Maas, Wöstenweg 1, 49838 Handrup, beantragt nach § 15 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die Genehmigung zur Erweiterung eines Schweinemaststalles sowie den inneren Umbau zu einem Sauenstall auf dem Grundstück Flur 30, Flurstück 23 der Gemarkung Handrup.

Der Schweinemastbestand soll um 216 Plätze auf insgesamt 432 Plätze und der Sauenbestand um 61 Plätze auf insgesamt 147 Plätze erweitert werden.

Die geplante Anlage soll im Herbst 1994 in Betrieb genommen werden.

Dieses o. a. Immissionsschutzvorhaben wird gem. § 10 Abs. 3 BImSchG öffentlich bekanntgemacht.

Die Antragsunterlagen für diesen Betrieb liegen beim Landkreis Emsland, Ordeniederung 1, 49716 Meppen (Ordnungsamt, Zi. 601), in der Zeit vom 08.08.94 bis 07.09.94 während der Dienststunden zur Einsicht aus. Etwaige Einwendungen gegen das Vorhaben können vom 08.08.94 bis 21.09.94 schriftlich oder zur Niederschrift beim Landkreis Emsland unter obiger Anschrift geltend gemacht werden.

Mit Ablauf der Auslegungsfrist werden alle Einwendungen ausgeschlossen, die nicht auf privatrechtlichen Titeln beruhen. Die frist- und formgerecht erhobenen Einwendungen werden am 29.09.94 ab 9.30 Uhr im Sitzungszimmer 2 (I. OG) des Kreishauses in 49716 Meppen, Ordeniederung 1, erörtert.

Es wird darauf hingewiesen, daß die frist- und formgerecht erhobenen Einwendungen auch bei Ausbleiben des Antragstellers oder von Personen, die Einwendungen erhoben haben, erörtert werden.

Die Zustellung der Entscheidung über die Einwendungen kann auch durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden, wenn mehr als 300 Zustellungen vorzunehmen sind.

Die Einwendungen werden dem Antragsteller bekanntgegeben. Auf Verlangen des Einwenders sollen dessen Namen und Anschrift vor der Bekanntgabe unkenntlich gemacht werden, wenn dies zur ordnungsgemäßen Durchführung des Genehmigungsverfahrens nicht erforderlich ist.

Meppen, 21.07.94

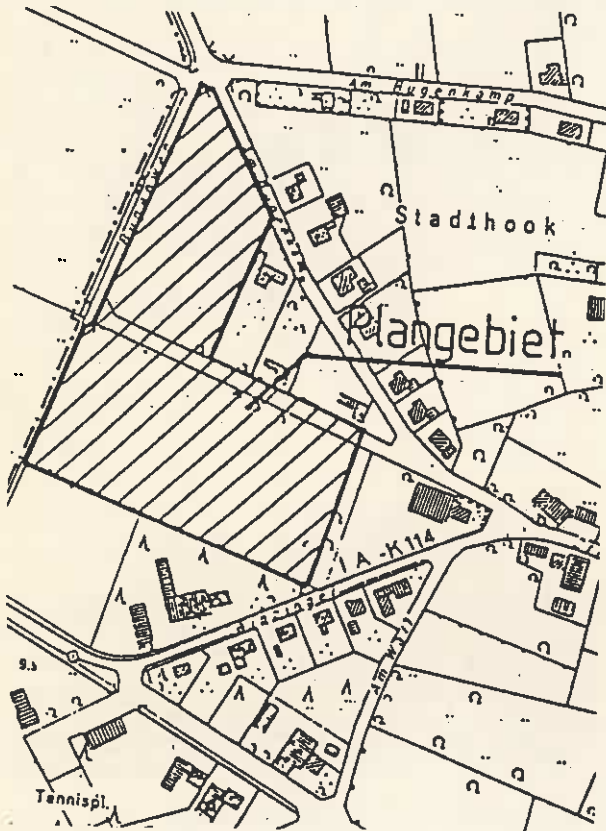
LANDKREIS EMSLAND
Der Oberkreisdirektor
Amt für öffentliche Sicher-
heit und Ordnung

314 Bauleitplanung der Gemeinde Werpeloh, Bebauungsplan Nr. 12 "Bugenkamp" nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, Durchführung des Anzeigeverfahrens

Der vom Rat der Gemeinde Werpeloh in seiner Sitzung am 23.02.94 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 12 "Bugenkamp" und den darin aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist dem Landkreis Emsland gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Der Landkreis Emsland hat mit Verfügung vom 11.07.94 (Az: 65-610-530-15) erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Bugenkamp" ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan liegt mit Begründung und den darin aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung bei der Gemeinde Werpeloh, Am Brink 6, 49751 Werpeloh, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 12 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 Werpeloh geltend gemacht werden.

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

Werpeloh, 19.07.94

GEMEINDE WERPELOH
Der Gemeindedirektor