

Gemeinde Sögel

Clemens-August-Straße 39
49751 Sögel

Begründung

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 40
"Langenschlatt"

der Gemeinde Sögel

Landkreis Emsland

U1/10.10.1994
40BE-U1.TXT

Begründung

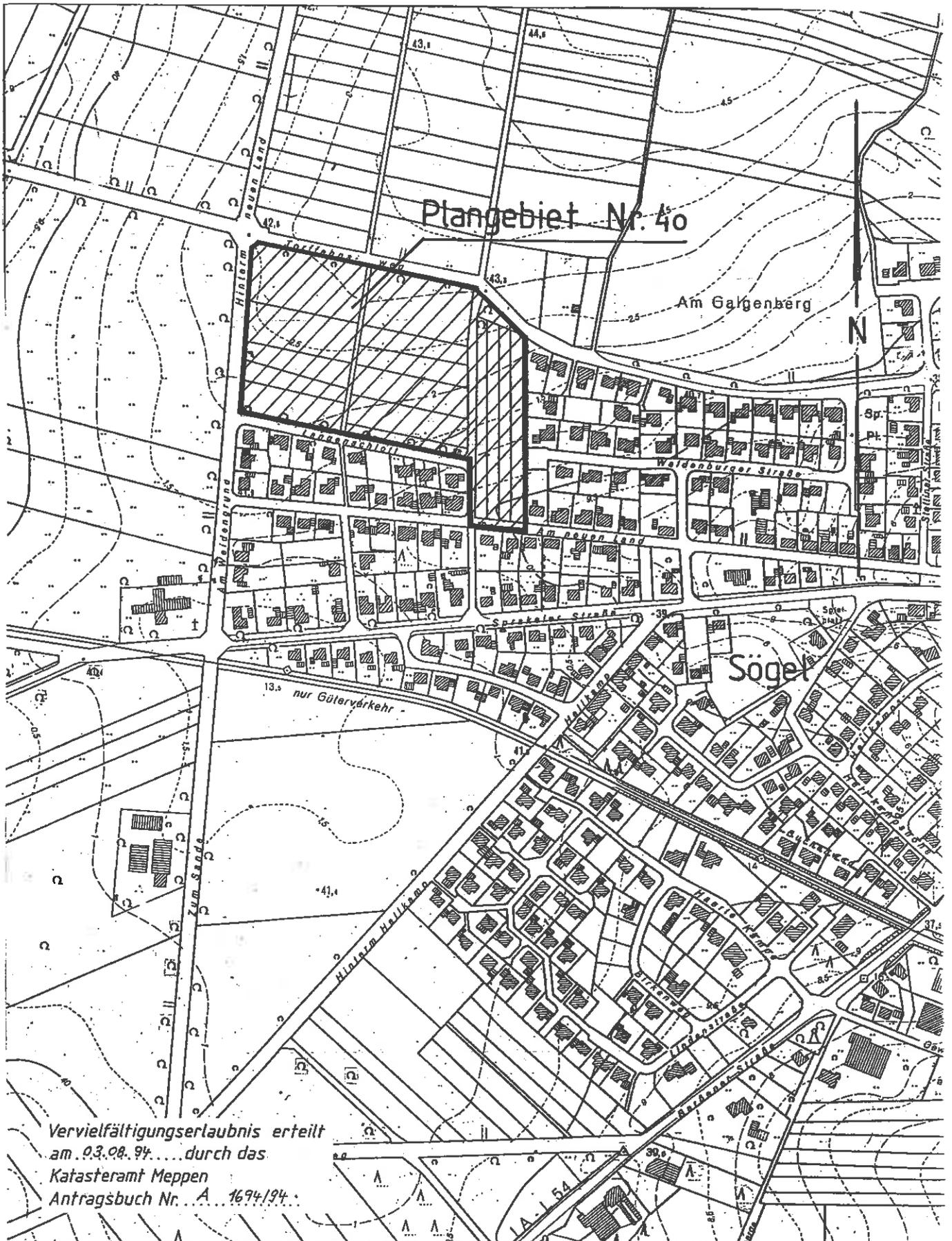
zum Bebauungsplan Nr. 40 "Langenschlatt" der Gemeinde Sögel,
Landkreis Emsland

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. Glünplanerische 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



Vervielfältigungserlaubnis erteilt
am 03.08.94 durch das
Katasteramt Meppen
Antragsbuch Nr. A 1694/94

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 "Langenschlatt" liegt im Nordwesten der Gemeinde Sögel. Es befindet sich südlich der Landesstraße -L 53-, zwischen den Gemeindestraßen "Am Neuen Land" und "Torffehnsweg".

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 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. 40 umfaßt eine Fläche von 4,8238 ha in der Flur 20 der Gemarkung Sögel.

2.2. Vorhandene Nutzung innerhalb und außerhalb des Gebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Auf Grund der Planungsabsicht der Gemeinde Sögel werden Teilbereiche bereits heute nicht mehr bewirtschaftet.

Zwei unbefestigte Feldwege, die in Nord-Süd-Richtung verlaufen, durchschneiden den Planbereich.

Das Plangebiet wird im Westen und Norden entlang der vorhandenen Straßen "Am Weidengrund" und "Torffehnsweg" durch Gehölzstreifen eingerahmt.

Angrenzend schließt im Süden sowie Osten unmittelbar vorhandene Bebauung an. Nördlich und westlich befinden sich weitere Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Landesstraßen -L 53-, "Wahner Straße", und -L 54-, "BerBener Straße" verlaufen ca. 700 m nördlich bzw. südlich des Plangebietes.

2.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der östliche Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 der Gemeinde Sögel ist im ursprünglichen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als Wohnbaufläche dargestellt. Für die westliche Teilfläche ist das Verfahren zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel mit der Darstellung weiterer Wohnbauflächen abgeschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung ist am 11.07.1994 von der Bezirksregierung Weser-Ems, Oldenburg, genehmigt worden (A.Z.: 204.9-21101-54047).

Als nachrichtliche Übernahme wird auf die Kennzeichnung des Gebietes zur Sicherung großräumiger Wasservorkommen hingewiesen.

2.4 Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogrammes

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland vom Oktober 1990 weist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 als Siedlungsbereich aus. Eine kleine Teilfläche im Nordwesten des Planungsraumes liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Der gesamte Planbereich befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.

Westlich und nördlich des Planungsraumes sind die Flächen als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft dargestellt. Hier schließen dann Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft an. Im Süden und Osten sind Siedlungsbereiche ausgewiesen. Desweiteren befindet sich der gesamte Bereich westlich und nördlich des Planungsraumes in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung.

2.5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 stehen überwiegend für eine Realisierung der Planung zur Verfügung. Die Gemeinde Sögel ist bemüht, bis zum Baubeginn der Erschließungsanlagen alle Grundstücke zu erwerben, so daß eine gesetzliche Umliegung nicht erforderlich wird. Sollte ein Erwerb in Teilbereichen, insbesondere bei der Anlegung der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen, nicht möglich sein, wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches verfahren.

2.6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 40 "Langenschlatt" der Gemeinde Sögel handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 ist im Ursprungsplan des Flächennutzungsplanes sowie in der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als "Wohnbaufläche" dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 liegen zur Zeit noch innerhalb des Flurneuordnungsgebietes Sögel und grenzen im Westen an den planfestgestellten Verbindungsweg E.Nr. 179 und im Norden an den planfestgestellten Hauptwirtschaftsweg E.Nr. 180. In Abstimmung mit dem Amt für Agrarstruktur Meppen ist vorgesehen, das geplante Wohnbaugebiet durch eine entsprechende Anordnung aus dem Flurneuordnungsgebiet Sögel aus verfahrens- und vermessungstechnischen Gründen auszuschließen.

3. Planungserfordernis und -absicht

3.1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Sögel ist Grundzentrum der Samtgemeinde Sögel und hat zur Zeit ca. 5.700 Einwohner (Stand 12/93). Innerhalb der letzten 3 Jahre ist in der Gemeinde Sögel ein deutlicher Bevölkerungszuwachs von 16 % zu verzeichnen. Durch den Abzug der amerikanischen Streitkräfte konnte die Gemeinde Sögel kurzfristig hierfür Wohnraum anbieten. Darüber hinaus standen noch Wohnbauflächen im Baugebiet Nr. 35 "Wahner Straße" zur Verfügung. Der durch den sprunghaften Anstieg der Einwohnerzahl verursachte Wohnbauflächenbedarf wurde jedoch durch die vorgenannten Maßnahmen nur teilweise gedeckt. In der Gemeinde Sögel ist daher eine erhebliche Nachfrage an weiteren Wohnbauflächen zu verzeichnen. Für die dringende Wohnraumbeschaffung sind daher kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen seitens der Gemeinde Sögel zu erzielen.

Auf Grund der bestehenden Situation ist die Festsetzung neuer Wohnbauflächen in der Gemeinde Sögel dringend erforderlich. Der Bebauungsplan wird desweiteren die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines Wohngebietes schaffen.

3.2. Planungsabsicht

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 40 "Langenschlatt" sollen kurzfristig die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die dringende Wohnraumbeschaffung in der Gemeinde Sögel erzielt werden. Die festgesetzte ausgewiesene Wohnbaufläche soll der Gemeinde Sögel zur Deckung des kurzfristigen Wohnraumbedarfs dienen.

In der Gemeinde Sögel wurden in den vergangenen Jahren durchschnittlich 30 - 35 Baugrundstücke pro Jahr an Bauwillige vergeben. Nach den zur Zeit vorliegenden Entwurfsplanungen könnten aus der dargestellten Wohnbaufläche ca. 60 - 65 Baugrundstücke entwickelt werden. Mit dem vorliegenden Plangebiet wäre somit der dringende Flächenbedarf für die nächsten 2 Jahre gedeckt.

Der Standort der Wohnbauflächen ist aufgrund der direkten Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung 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 Erschließungseinrichtungen verbessert.

3.3. Standortwahl

Die Wohnbauflächenerweiterung ist im Nordwesten der Gemeinde Sögel zwischen der -L51- "Sigiltrastraße" und -L53- "Wahner Straße" erfolgt. Auf Grund der hier festgesetzten Baugebiete Nr. 24, 30 und 35 konnte die Ortslage der Gemeinde Sögel im nördlichen Bereich arrondiert werden.

Um auch weiterhin ortsnahe Wohnbauflächen bereitstellen zu können, beabsichtigt die Gemeinde Sögel nunmehr, schrittweise die Flächen südlich der -L53- bis zur -L54- "Berßener Straße" einer Bebauung zuzuführen.

Im ersten Planungsabschnitt sollen kurzfristig zu erschließende Flächen erfaßt werden, um so der dringenden Nachfrage zu entsprechen. Die Gemeinde Sögel kann die Flächen erwerben und hierdurch die Realisierbarkeit der Planungsabsicht sichern.

Der Standort der festgesetzten Wohnbaufläche beinhaltet auf Grund der direkten Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung eine günstige und wirtschaftliche sowie kurzfristig zu erstellende Erschließungsmöglichkeit.

Gleichzeitig wird in Teilbereichen die Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen vollzogen.

Die Flächen sind somit für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum geeignet.

Die Fortführung des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes im Westen der Gemeinde Sögel entspricht den Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Mit der Festsetzung der Wohnbauflächen wird eine Arrondierung der Ortslage im Westen der Gemeinde Sögel eingeleitet. Die Flächen sind unmittelbar zweiseitig durch die vorhandenen Bebauung eingerahmt.

Aufgrund der am Standort bestehenden Bodenverhältnisse handelt es sich um Grenzertragsflächen, die nur bei entsprechendem hohem Aufwand einen Ertrag bringen. Sie sind daher für die landwirtschaftliche Nutzung von nur sehr geringer Bedeutung.

Bei der Bewertung und Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft im Rahmen der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel wurde nachvollziehbar dargelegt, daß bei den bereits heute bestehenden Nutzungsansprüchen am Standort der Eingriff in den Naturhaushalt durch die geplante Bebauung so gering wie möglich gehalten wird.

Eine besondere Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Standortes erfolgt unter Punkt 9 der Begründung.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" wurde aus dem Ursprungsplan sowie aus der 60. 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. 40 paßt sich somit an die vorhandene Bebauung an. Ein allgemeines Wohngebiet erzielt hierbei eine größere Entfaltungsvielfalt sowohl bei der Bebauung wie auch bei der Nutzung.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Grund- und Geschoßflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 "Langenschlatt" ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 sowie innerhalb des 2-geschossigen Bereiches von 0,8 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 überwiegend 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 ein Vollgeschoß im Sinne der NBauO handelt und dieses Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt (siehe 5.4.).

Im westlichen Planbereich wird eine Teilfläche mit 2-geschossiger Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt. Hier soll als Modellversuch ein verdichtetes Wohnen im ländlichen Raum erstellt werden.

4.3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

4.3.1. Bauweise

Die Bebauung soll im allgemeinen Wohngebiet überwiegend in offener Bauweise erfolgen. Damit wird die Siedlungsstruktur des Ortes sowie des hiesigen Raumes kontinuierlich weitergeführt. Es ist im Bebauungsplan Nr. 40 darüber hinaus überwiegend eine differenzierte Festsetzung der offenen Bauweise durch Einzel- und Doppelhäuser erfolgt. Für das v.g. Modellvorhaben wird ein Teilbereich ohne festgesetzte Bauweise ausgewiesen.

4.3.2. Baugrenzen

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen eingefabt 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 einen Abstand von 3,0 m bzw. 5,0 m von den öffentlichen Wegen und Straßen bzw. den angrenzenden Flächen.

4.4. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind so angelegt, daß jedes später vorgesehene Grundstück erreicht werden kann. Innerhalb des Plangebietes sind die Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Das geplante Wohngebiet erhält über die Wohnstraßen A und B im Südwesten sowie Südosten einen Anschluß an das bestehende örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die innere Erschließung der Bauflächen erfolgt darüber hinaus über die Wohnstraßen C und D. Für eine Erweiterung der Bauflächen in nördlicher Richtung wird zusätzlich der Anschluß an den "Torffehnsweg" festgesetzt.

Mit dem verkehrsberuhigten Ausbau der geplanten Verkehrsflächen beabsichtigt die Gemeinde Sögel ein Optimum an Wohnqualität durch eine stark reduzierte Verkehrsgeschwindigkeit und Verkehrsdichte zu erzielen.

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

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 388 qm erforderlich (vgl. 11.1. - Flächenbilanz -).

Innerhalb des Plangebietes ist ein Spielplatz mit einer Größe von 398 qm festgesetzt worden.

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

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

4.6.1. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen

Zur Abschirmung und Eingrünung des Gebietes ist entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein 10 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt, der darüber hinaus die hier im angrenzenden Wegeseitenraum vorhandene Bepflanzung ergänzen soll. Die Anpflanzungen werden lediglich durch die festgesetzten Fuß- und Radwege unterbrochen und werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen durchgeführt.

4.6.2. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Markante Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, die innerhalb des Geltungsbereiches erhalten bleiben, sind im einzelnen erfaßt und festgesetzt.

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. Sparrenanschnittspunkt

Die Höhe des Sparrenanschnittspunktes an der Unterkante des Sparrens darf gemessen mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes in den 1-geschossigen Bereichen 3,50 m sowie in den 2-geschossigen Bereichen 6,50 m von O.K.F.F. Erdgeschoß nicht überschreiten. Der untere Höhenbezugspunkt der Dachkonstruktionen wird festgesetzt, um auch hierdurch eine kontinuierliche Bebauung zu gewährleisten, welche sich von der Höhengestaltung der Traufenausbildung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügt.

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

5.4. Geschößzahl

Um innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 eine bessere Ausnutzung der Gebäude erreichen zu können, wird festgesetzt, daß in den 1-geschossigen Bereichen im Einvernehmen mit der Gemeinde Sögel Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse I um + 1 zulässig sind, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoß im Sinne der NBauO handelt und dieses Vollgeschoß sich im Dachgeschoß befindet.

6. Grünplanerische Festsetzungen

6.1. Straßenbegrünung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Hierdurch wird eine alleearartige Bepflanzung der Straßen in einem Abstand von ca. 20 mtr. festgesetzt, die eine Durchgrünung des Baugebietes sicher stellt.

6.2. Höhenlage der Grundstücke

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

7. Erschließung und Versorgung des Gebietes

7.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Plangebiet wird über einen Anschluß der Wohnstraßen A und B zur Gemeindestraße "Am Neuen Land" an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Da es sich innerhalb dieses Ortsbereiches um eine Wohnlage mit überwiegend verkehrsberuhigtem Ausbau handelt, wird auf die Festsetzung von Sichtfelder verzichtet.

7.2. Wasserwirtschaftliche Erschließung

7.2.1. Schmutzwasserkanalisation

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 "Langenschlatt" wird an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Die anfallenden Abwässer innerhalb der Gemeinde Sögel werden der Kläranlage in Sögel zugeführt. Eine Anschlußmöglichkeit besteht zum vorhandenen Kanalnetz im Bereich der Gemeindestraße "Am Neuen Land". 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 erfolgt durch einen Ausbau der vorhandenen Entwässerungsleitungen in der Gemeindestraße "Am Neuen Land" und werden dem Vorfluter "Nordradde" über den "Forstgraben" zugeleitet.

Das als unbelastend geltende Dach- und Terrassenflächenwasser soll innergebietlich soweit wie möglich auf den jeweiligen Grundstücken versickern. Eine oberirdische Oberflächenwasserversickerung ist jedoch auf Grund des niedrigen Durchlässigkeitswertes des anstehenden Lehmbodens innerhalb des Plangebietes nur bedingt möglich und wird daher nicht generell festgesetzt.

Es wird auf eine sparsame Versiegelung der Bauflächen hingewirkt. 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. 40 "Langenschlatt" wird an das Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes "Hümmling" angeschlossen. In der Gemeindestraße "Am Neuen Land" sowie "Langenschlatt" ist ein Versorgungsstrang bereits vorhanden.

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.

7.4. Energieversorgung

Das Gebiet wird an das Strom- und Erdgasnetz der Energieversorgung Weser-Ems mit Sitz in Oldenburg angeschlossen. Eine Befeuerung mit Erdgas sollte vorrangig angestrebt werden.

7.5. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland.

Die Anwohner der Stichstraßen ohne bzw. mit Wendeplätze, deren Durchmesser weniger als 18,00 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Müllfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen. Die notwendigen Abfallbehälterstandplätze sind innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen. Beim Ausbau der Straßen ist hierfür ein geeigneter Standort festzusetzen.

8. Immissionsbelastungen

8.1. Schießplatz Meppen

Aufgrund 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. Landesstraßen -L53- und -L54-

Die Landesstraßen -L53- und -L54- befinden sich ca. 700 m nördlich bzw. südlich des Plangebietes. Auf Grund des Abstandes sind Lärmimmissionen aufgrund der Landesstraßen -L53- und -L54- innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

8.3. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

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

8.4. Landwirtschaftliche Betriebe

Im Westen der Gemeinde Sögel sind zur Zeit noch landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Südöstlich des Plangebietes befindet sich die Hofstelle des Herrn Josef Schulte, Sprakeler Straße 48. Der Abstand zu den Wohnbauflächen beträgt ca. 200 m. Auf Grund der gegenwärtigen Situation der v. g. Betriebsstätte ist sichergestellt, daß die nach Richtlinie VDI 3471 zu beachtenden Abstände eingehalten werden.

8.5. Industrie- und Gewerbegebiet

Im Südwesten der Gemeinde Sögel befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet "Püttkesberge". Das Plangebiet hat einen Abstand von ca. 750 m zu den gewerblich genutzten Bauflächen, so daß hiervon ausgehende Immissionen innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen nicht zu erwarten sind.

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. Planerische und sonstige Vorgaben

10.1.1. Waldfunktionskarte

In der Waldfunktionskarte werden keine Aussagen über den Planungsraum getroffen. Die nördlich des Plangebietes liegenden Waldflächen sind als Klimaschutzwald ausgewiesen.

10.1.2. Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche

Nach Aussage der "Karte über die naturschutzrechtlich geschützten Bereiche in Niedersachsen" liegt kein naturschutzrechtlich geschützter wie auch wertvoller Bereich innerhalb des Planungsraumes oder seiner näheren Umgebung vor.

10.1.3. Naturraum

Das Plangebiet liegt im Nordhümmling (592.1). Es befindet sich innerhalb der Börger Sand-Geest (592.11).

10.1.4. Böden

Innerhalb des Plangebietes liegen mäßig trockene bis frische, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund. Örtlich ist Staunässe vorhanden und Steine treten häufig im Boden auf.

Als Bodentyp wurde auf Grund einer Erdbohrung ein Pseudogley ermittelt, der keine kulturhistorische Bedeutung hat.

10.1.5. Potentiell natürliche Vegetation

Der Buchen-Traubeneichenwald der Lehm- und Flotsandböden des niedersächsischen Tieflandes ist als potentiell natürliche Vegetation anzusprechen.

10.1.6. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die landwirtschaftliche Nutzung und den südlich und östlich des Plangebietes vorhandenen Wohngebieten geprägt. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden durch Verkehrswege und Gehölzstreifen gegliedert. Das Relief weist keine größeren Höhenunterschiede auf und fällt in westlicher Richtung leicht ab. Nördlich und südlich des Plangebietes schließen im Anschluß an die landwirtschaftlich genutzten Flächen größere Nadelwälder an.

10.2. Bestandsaufnahme

10.2.1. Beschreibung des Plangebietes im heutigen Zustand (vgl. Anlage 1)

Das Plangebiet hat eine Größe von 4,8238 ha und wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Die Bearbeitung der Ackerflächen wurde in Teilbereichen mit Bekanntwerden der Nutzungsänderung eingestellt. Hier hat sich mittlerweile in einem kleinen Teilbereich ein Erlenaufschlag entwickelt. Eine Vegetationsaufnahme der Brachflächen ist in Anlage 2 erfolgt.

Das Plangebiet wird durch zwei unbefestigte Feldwege in Nord-Süd-Richtung zerschnitten. Die Vegetation der Feldwege setzt sich aus Arten der Tritrasengesellschaft zusammen, wobei das Deutsche Weidelgras (*Lolium perenne*) vorherrschend ist. Der östliche Feldweg hat auf seinem östlichen Seitenraum einen lückenhaften Gehölzstreifen (siehe Anlage 3).

Im Anschluß an den Gehölzstreifen ist im Norden des Plangebietes eine junge Gehölzgruppe gepflanzt worden (siehe Anlage 4).

Entlang der nördlichen Straßenseite des "Langeschlatt" ist eine alleeartige Anpflanzung aus Einzelbäumen vorhanden.

10.2.2. Beschreibung der angrenzenden Flächen

Südlich sowie östlich des Plangebietes sind bebaute Flächen der angrenzenden Wohngebiete vorhanden. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg, der im westlichen Seitenraum durch einen Gehölzstreifen begleitet wird. Nördlich des Plangebietes grenzt ebenfalls ein Gehölzstreifen an. Acker- und weitere Brachlandflächen sind hier im weiteren nördlichen sowie westlichen Verlauf vorhanden.

10.3. Bestandsbewertung

10.3.1. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird überwiegend geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung und der hiermit verbundenen Bearbeitung mit schweren Maschinen und Geräten, welches zu einer Verdichtung des Bodens führt. Immer wiederkehrende Bearbeitungsschritte führen zu einer Einschränkung des Bodenlebens. Optimale Erträge werden bei der landwirtschaftlichen Bodennutzung nur durch den Einsatz von Dünger und Pestiziden erreicht. Dies führt zu Monokulturen, wobei natürliche Elemente verdrängt und Flora und Fauna negativ beeinträchtigt werden.

Die Flächen werden darüber hinaus durch die vorhandene Bebauung und der benachbarten Straßen stark beeinflusst. Folgedessen wird das Plangebiet von vielen Tierarten nicht aufgesucht.

Die angrenzenden Gehölzbestände werten die Flächen des Plangebietes hingegen auf. Dies beruht auf Wechselwirkungen, die zwischen den Gehölzbeständen und der Freifläche stattfinden.

Die Brachflächen können nicht als Dauerbrache gewertet werden, da sie nur auf Grund des Ankaufs der Gemeinde nicht mehr bewirtschaftet werden. Sie haben jedoch einen größeren Wert für den Naturhaushalt, da sich hier die heimische Pflanzenwelt entwickeln kann und mehr Tiere aufhalten, als bei einer Ackerfläche.

Die Feldwege mit zum Teil begleitenden Gehölzbeständen haben als Leitstrukturen bei der Biotopvernetzung einen besonderen Wert.

Für die zahlenmäßige Bewertung des Bestands sowie der Eingriffsbilanzierung wird nachfolgend das Osnabrücker Bewertungsmodell zugrundegelegt.

10.3.2. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von 4,8238 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

Ackerflächen	2,039 ha
Brachflächen	2,397 ha
Feldweg (Ost)	0,120 ha
Feldweg (West)	0,077 ha
Gehölzfläche	0,051 ha
Erlenaufschlag	0,047 ha
Straßenfläche	0,093 ha

Die Ackerflächen setzen sich aus zwei Teilflächen zusammen und werden intensiv. Sie stehen im direkten Kontakt zur Bebauung und zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche "Langenschlatt" und bilden somit keine geeignete Rückzugsmöglichkeit für die Fauna, obwohl abschnittsweise Gehölze an das Plangebiet angrenzen. Hinsichtlich der Nutzung des Plangebietes und der angrenzenden Flächen unterliegen sie anthropogenen Einflüssen. Da die intensiv genutzten Flächen unmittelbar an ein Wohngebiet angrenzen und nicht als offene Landschaft zu bezeichnen ist, wird eine Bewertung im mittleren Bereich vorgenommen:

$$\text{Ackerfläche} \quad 2,039 \text{ ha} \times 1,0 \text{ WF} \quad = \quad 2,04 \text{ WE}$$

Die Brachflächen wurden ehemals als Acker genutzt und sind mit dem Bekanntwerden der Nutzungsänderung nicht mehr bearbeitet worden. Sie bilden für den Naturhaushalt ein etwas stärkeres Potential und werden daher höher beurteilt:

$$\text{Brachfläche} \quad 2,397 \text{ ha} \times 1,3 \text{ WF} \quad = \quad 3,12 \text{ WE}$$

Die vorhandenen Feldwege werden kaum von Fahrzeugen benutzt. Der östliche Feldweg hat mit dem begleitenden Gehölzstreifen für die Tierwelt als Lebensraum eine größere Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze werden jedoch im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der Belegung des Wertfaktors wird daher für den Gehölzbestand nur eine Minderung auf Grund der anrückenden Bebauung berücksichtigt:

$$\begin{aligned} \text{Feldweg (Ost)} & \quad 0,120 \text{ ha} \times 1,5 \text{ WF} & = & \quad 0,18 \text{ WE} \\ \text{Feldweg (West)} & \quad 0,077 \text{ ha} \times 1,3 \text{ WF} & = & \quad 0,10 \text{ WE} \end{aligned}$$

Der vorhandene Erlenaufschlag innerhalb der Brachflächen haben eine geringfügig höhere Bedeutung wie die Brachflächen selbst und werden wie folgt bewertet:

Erlenaufschlag 0,047 ha x 1,5 WF = 0,07 WE

Die angrenzenden Gehölzbestände, einschließlich der Einzelbäume entlang des "Langenschlatt", sowie die Junganpflanzung (0,051 ha) im Nordosten des Geltungsbereiches werden durch die spätere Bebauung kaum beeinträchtigt. Die im Norden angrenzenden Gehölze werden erweitert, so daß die Neuanpflanzungen einen Puffer für den alten Bestand bilden. Eine Berücksichtigung bei der Eingriffsflächenwertermittlung erfolgt daher nicht.

Zusammenfassend liegt innerhalb des Plangebietes ein Eingriffsflächenwert (Ist-Zustand) von 5,51 WE vor.

10.4. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Mit der Darstellung 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.

Darüber hinaus werden Beeinträchtigungen des Ökosystems durch menschliche Einwirkungen hervorgerufen.

10.5. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

10.5.1. Beschreibung der Maßnahmen

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sind Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen vorgesehen.

Die Flächenversiegelung wird auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Die im Bebauungsplan festzusetzende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf nicht überschritten werden. Der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist auszuschließen, so daß eine 50%-ige Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zulässig ist. Die verbleibenden Restflächen werden somit ausschließlich als Garten- und Grünflächen genutzt. Diese Flächen bieten auf Grund der weniger intensiven Nutzung insbesondere gegenüber Ackerflächen dem Artenspektrum von Flora und Fauna einen wesentlich besseren Lebensraum.

Das anfallende Regenwasser der Dach- und Terrassenflächen soll soweit wie möglich auf den jeweiligen Grundstücken versickern und so zur Minderung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt beitragen. Auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse ist eine oberirdische Versickerung jedoch nur bedingt im Plangebiet möglich. Eine Festsetzung sowie Kompensation durch die Versickerung des Oberflächenwassers ist daher nicht erfolgt. Die Gemeinde Sögel wird jedoch, da sie die Grundstücke innerhalb des Plangebietes erwerben wird, im Rahmen der privatrechtlichen Möglichkeiten eine oberirdische Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der Dach- und Terrassenflächen soweit wie möglich anstreben.

Als weitere Maßnahme zur Kompensation des Eingriffs wird eine Eingrünung der dargestellten Wohnbaufläche entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenzen erfolgen. Die Anpflanzungen werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen der PNV

durchgeführt und werden ca. 10 m breit im Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch wird auch die Einbindung der geplanten Wohnbaufläche in das Landschaftsbild gewährleistet.

Innerhalb der Erschließungsflächen soll eine alleeartige Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen erfolgen. Die vorhandenen Gehölzbestände entlang des östlichen Feldweges sollen erhalten bleiben und sind daher im Bebauungsplan festgesetzt.

10.5.2. Bewertung der Maßnahmen

Die Gehölzstreifen (0,3964 ha) werden mit Arten der PNV bepflanzt. Für die Biotopvernetzung, Lebensraumvielfalt und für das Landschaftsbild bedeuten diese Gehölzstreifen eine Aufwertung.

Gehölzstreifen 0,3964 ha x 1,5 WF = 0,59 WE

Innerhalb der Nettobauwandfläche (3,7749 ha) verbleibt eine unversiegelte Fläche von 60 % (2,2649 ha). Die nicht überbaubaren Flächen werden als Garten- und Freiflächen genutzt. Sie werden durch die ortsüblichen Anpflanzungen von Bäumen und Hecken aufgewertet und tragen mit dem Wertfaktor der Ackerflächen zur Kompensation bei.

Gartenflächen 2,2649 ha x 1,0 WF = 2,26 WE

Die Straßenverkehrsflächen (0,6127 ha) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 40 werden als verkehrsberuhigte Zone ausgebaut. Konkrete Ausbaupläne liegen zur Zeit noch nicht vor. Nach der ortsüblichen Ausbauart in Betonsteinpflaster, wird für die Eingriffsbilanzierung ein Versiegelungsgrad von 70 % (0,4289 ha) angenommen. Die unversiegelten Flächen (0,1838 ha) innerhalb der Straßenverkehrsfläche, hier: verkehrsberuhigter Bereich, werden durch die Anpflanzungen von hochstämmigen Laubgehölzen aufgewertet. Diese Maßnahme wird ebenso wie die Kinderspielplatzfläche aufgrund ihres Umfangs und ihrer Wertigkeit nur als Vermeidungsmaßnahme gewertet, da sie lediglich eine gestalterische, jedoch keine bedeutende ökologische Funktion übernimmt.

Nach Addition der v. g. Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein Wert von 2,85 WE.

10.5.3. Bilanzierung der Eingriffe und Maßnahmen

Eingriffsflächenwert 5,51 WE

Kompensationsmaßnahmen 2,85 WE

Kompensationsdefizit 2,66 WE

10.6. Ersatzmaßnahmen

10.6.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Bereich für die Ersatzmaßnahmen besteht aus zwei Teilflächen und liegt südlich des Ortsteiles Eisten. Die Flächen gehören zum Gemeindegebiet Sögel. Es handelt sich hierbei um das Flurstück 164/2 der Flur 5 sowie Flurstück 53 der Flur 6 in der Gemarkung Eisten. Die genaue Lage der Flächen ist aus Anlage 4 ersichtlich.

10.6.2. Größe und vorhandene Nutzung des Gebietes

10.6.2.1. Größe des Gebietes

Die Ersatzflächen umfassen eine Größe von insgesamt 2,22 ha. Die östliche Teilfläche (Ersatzfläche A) ist 10.427 qm, die westliche Teilfläche (Ersatzfläche B) ist 11.775 qm groß.

10.6.2.2. Vorhandene Nutzung der Flächen

Die Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Sie liegen unmittelbar nördlich des Grenzgrabens Eisten-Hüven. Die Ersatzflächen befinden sich in einem Bereich, wo großflächige Ackernutzung vorherrschend ist. Eine Bestandsaufnahme ist im Rahmen der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt worden. Dieser Bestandsaufnahme ist Grundlage für die festgesetzten Ersatzmaßnahmen.

10.6.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Flächen der Ersatzmaßnahmen sind in der 60. Änderung des Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt.

10.6.4. Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogramms

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 1990 weist die Flächen als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft aus. Zwischen den Ersatzflächen ist eine 110 kV - Leitung dargestellt.

10.6.5. Beschreibung der Ersatzmaßnahmen

Die Gemeinde Sögel hat mit der Festsetzung von Wohnbauflächen im Westen der Gemeinde Sögel (Baugebiet Nr. 40) bisher anders genutzte Flächen in Anspruch genommen. Hierfür sind trotz der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Baugebiet Nr. 40 selbst vorgenommen werden, Ersatzmaßnahmen erforderlich. Die dargestellten Ersatzflächen sollen hierbei einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Entlang der östlichen Grenze der Ersatzfläche B soll ein 10 m breiter Gehölzstreifen angelegt werden. Die künftigen Sukzessionsflächen bieten auf Grund der vorgenannten Maßnahmen Lebensräume für heimische Flora und Fauna.

Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Sögel, wodurch die Durchführung der Ersatzmaßnahmen gesichert ist. Aufgrund des gewählten Standortes erhalten nicht nur die Ersatzflächen selbst, sondern auch das nähere Umfeld einen höheren Wert für den Naturhaushalt.

10.6.6. Bewertung der Ersatzmaßnahmen

Die Ersatzfläche A liegt in einem von der Siedlungsentwicklung unberührten Bereich. Ehemals feuchte Böden wurden mit der Neuanlage und dem Ausbau von Entwässerungsgräben entwässert. Von daher nimmt der Anteil an Ackerflächen immer mehr zu und dieser Landschaftsteil verliert dadurch an Wert für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Die Ersatzfläche A wird daher in ihrem derzeitigen Wert für den Naturhaushalt mit 1,0 WF beurteilt.

Die Ersatzfläche A soll brachfallen. Die Bearbeitung, Düngung und Pestizidanwendung soll nicht mehr stattfinden. Die Biotopstruktur soll danach im Umfeld der Ersatzfläche erhöht werden. Heimische Pflanzen und Tiere erhalten hier einen Lebensraum und auch das Bodenleben kann sich besser entwickeln. Nach Durchführung der Ersatzmaßnahme wird die Ersatzfläche A mit 1,3 WF beurteilt.

Die Ersatzfläche B wird intensiv großflächig genutzt. Da keine naturnahen bzw. für den Naturhaushalt wertvollen Elemente in unmittelbarer Nähe sind, hat diese Fläche für die Fauna zur Zeit keine große Bedeutung. Der Boden weist Verdichtungen auf, die dazu führen, daß häufig Oberflächenwasser ansteht. Der Wert der Ersatzfläche B für den Naturhaushalt wird im derzeitigen Zustand mit 0,9 WF beurteilt.

Entlang der östlichen Grenze der Ersatzfläche B soll ein 10 m breiter Gehölzstreifen der PNV entstehen. Dieser Gehölzstreifen soll ein Verbindungsbiotop der im Norden liegenden Gehölzstreifen mit dem Grenzgraben Eisten-Hüven bilden. Die restliche Fläche soll brach bleiben. Um die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen, insbesondere durch Anflug von Wildkrautsamen, nicht zu erschweren, sowie einer Verwaldung vorzubeugen, ist zumindest einmal jährlich ein Schröpfschnitt vorgesehen. Pestizidanwendung, Düngung bzw. Bearbeitung der Flächen sollen eingestellt werden. Ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen wird von der Bepflanzung freigehalten.

Nach Durchführung der Ersatzmaßnahmen wird die Ersatzfläche B mit 1,2 WF beurteilt.

10.6.7. Bilanzierung der Ersatzmaßnahmen

Die Gemeinde Sögel hat die Eingriffsregelung gemäß dem Osnabrücker Bewertungsmodell vorgenommen. Zur Ermittlung der Flächengröße der externen Kompensationsmaßnahmen wurde die Variante "Ersatz für vernichteten Biotoptyp - Acker-" gewählt.

Die Ersatzfläche A ist 1,04 ha groß und wird mit 1,3 WF nach Berücksichtigung der Ersatzmaßnahmen beurteilt.

Ersatzfläche A 1,04 ha x 1,3 WF = 1,35 WE

Die Ersatzfläche B ist 1,18 ha groß und wird mit 1,2 WF nach Durchführung der Ersatzmaßnahmen beurteilt.

Ersatzfläche B 1,18 ha x 1,2 WF = 1,42 WE

Die Ersatzflächen A und B erzielen eine Kompensation von 2,77 WE, so daß sie das Kompensationsdefizit von 2,66 WE auffangen können.

10.7. Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Plangebiet Maßnahmen vorbereitet, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) erfüllen. Der Verursacher eines Eingriffs ist daher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets beinhalten keine für den Naturschutz wertvollen Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind. Nach Abwägung aller Belange werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 als zulässig eingestuft, da die Wohnraumbeschaffung mit der dazugehörigen Erschließung und Versorgung der Bevölkerung ein bedeutsamer öffentlicher Belang darstellt. Darüberhinaus stehen der Gemeinde Sögel keine anderen Flächen mit einer geringeren Eingriffsintensivität zur Verfügung, welche unter dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Wohnbaufläche festgesetzt werden könnten.

Durch die angegebenen Maßnahmen erhält die Bauleitplanung die Möglichkeit, Eingriffe in Natur und Landschaft teilweise auszugleichen. Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt auf dem Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 2,66 WE, welches durch die Aufwertung der Ersatzflächen ausgeglichen werden soll. Auf Grund der aufgeführten Ersatzmaßnahmen in der Gemarkung Eisten wird dem Kompensationsrestwert entsprochen. Darüberhinaus wird ein Kompensationsüberschuß im Bebauungsplanverfahren von 0,11 WE erzielt. Die verbleibende Aufwertung wird in einer der nächsten Bebauungspläne aufgegriffen und angesetzt. Inhalt, Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen sind in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 40 festgesetzt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden hierbei zeitgleich mit der Umsetzung des Bebauungsplans von der Gemeinde Sögel durchgeführt. Da die Gemeinde Sögel diese Flächen bereits erworben hat, ist die Absicherung der Maßnahmen vollzogen.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht die Gemeinde Sögel davon aus, daß der durch den Bebauungsplan Nr. 40 "Langenschlatt" 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.

10.8. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung

Die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche in der Gemeinde Sögel wird als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Insofern wird sich eine Belastung der Umwelt, insbesondere der angrenzenden Bebauung, aus der festgesetzten Nutzung nicht ergeben. Negative Einflüsse auf die angrenzenden Flächen des Außenbereiches werden nur sehr gering auftreten. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bereits unter Punkt 10.1. - 10.7. dargelegt.

11. Städtebauliche Werte

11.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobaulandfläche	4,8238 ha	= 100 %
Verkehrsflächen	0,6127 ha	= 11,0 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,3964 ha	= 7,9 %
Grünfläche, hier: KSP	0,0398 ha	
Nettobauland	3,7749 ha	= 81,1 %

max. Grundrißfläche			
	WA GRZ (0,4)	x 37.749 qm	= 15.100 qm
max. Geschoßfläche			
	WA I GFZ (0,5)	x 35.855 qm	= 17.928 qm
	II GFZ (0,8)	x 1.894 qm	= 1.515 qm
		insgesamt	19.443 qm
erforderlicher Kinderspielplatz (2 % der max. Geschoßfläche)		388 qm	

11.2. Kosten der Erschließung

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

a) für die Anlage der Straßen einschl. Straßenbeleuchtung			
ca. 6,127 qm x 75,-- DM	459.525,-- DM		
davon zu Lasten der Gemeinde 10 %			45.952,50 DM
b) Schmutzwasserkanalisation			
ca. 520 lfdm x 180,-- DM	(93.600,-- DM)		
Haushalt der Samtgemeinde Sögel			
c) Oberflächenentwässerung			
ca. 520 lfdm x 220,-- DM	114.400,-- DM		
davon zu Lasten der Gemeinde 50 %			57.200,-- DM
d) Anpflanzungen			
ca. 3.964 qm x 15,-- DM/qm	59.460,-- DM		
davon zu Lasten der Gemeinde 10 %			5.946,-- DM
e) Kinderspielplatz			
pauschal, zu Lasten der Gemeinde			15.000,-- DM
Der Gemeinde Sögel voraussichtlich entstehende Gesamtkosten ca.			124.098,50 DM
			=====

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

12. Hinweise

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.

Zutage tretende 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 Sögel ist eine Dorferneuerungsplanung erstellt worden. Nach den z. Zt. gültigen Dorferneuerungsrichtlinien sind die Dorferneuerungsplanung und die Bauleitplanung aufeinander abzustimmen.

12.3. Naturschutz und Landschaftspflege

Die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist aus der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auf der Grundlage des v.g. Beitrages getroffen worden.

13. Bearbeitung

Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Langenschlatt" der Gemeinde Sögel wurden ausgearbeitet von der

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

a) Änderung des Planentwurfes

Auf Grund der Stellungnahme des Landkreises Emsland vom 21.09.1994 (Amt65) sowie vom 28.09.1994 (Amt 16) wurde der Entwurf geringfügig überarbeitet. Im Nordosten des Plangebietes wird nunmehr eine Kinderspielplatzfläche mit ca. 398 qm festgesetzt. Darüberhinaus wurden die zeichnerischen Festsetzungen des Entwurfs nach Vorlage der amtlichen Planunterlage übertragen. Hierbei sind geringfügige Änderungen auf Grund der genaueren Darstellung der örtlichen Grenzen und Gebäude aufgetreten. Insbesondere hat sich die Erschließungssituation im nordöstlichen Teilbereich geringfügig verändert. Die Änderungen haben somit keine wesentlichen Auswirkungen auf den bisherigen Inhalt und Umfang der Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 40.

Der Rat der Gemeinde Sögel sieht daher von einer eingeschränkten Beteiligung nach Änderung des Planentwurfes ab. Die Gemeinde ist Eigentümer der von den Änderungen berührten Flächen. Direkte Anwohner sind von der Änderung des Entwurfes nicht betroffen.

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung vom 10.10. 1994 dem geänderten Entwurf nebst Begründung zugestimmt.

b) Abwägung über Bedenken und Anregungen

Landkreis Emsland

(Amt 65 -Stellungnahme vom 21.09.1994-)

Die in der Verfügung vom 21.09.1994 dargelegten Anregungen zur Versickerung des Oberflächenwassers werden zur Kenntnis genommen.

Im geänderten Entwurf wurde im Nordosten des Plangebietes eine Kinderspielplatzfläche mit ca. 398 qm festgesetzt. Den Hinweisen bezüglich der erforderlichen Spielplatzfläche gemäß § 3 Abs. 2 des Nieders. Gesetzes über Spielplätze vom 06.02.1973 wird hiermit entsprochen.

Die Ersatzmaßnahmen werden von der Gemeinde Sögel zeitgleich mit dem Eingriff, Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen, durchgeführt. Diese Angabe wird in der Begründung ergänzt. Die Aufstellung über die Ersatzmaßnahmeflächen wird der Begründung als Anlage beigelegt.

(Amt 16 -Stellungnahme vom 28.09.1994-)

Die im Schreiben vom 28.09.1994 dargelegten Anmerkungen sind bei der Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt worden. Die hierdurch verursachten Veränderungen der Eingriffsbilanzierung werden auf Grund einer ausreichend bemessenen externen Kompensation aufgefangen, so daß der Eingriff in Natur- und Landschaft ausgeglichen wird.

Staatliches Amt für Wasser und Abfall
(Stellungnahme vom 19.09.1994)

Die Hinweise zur geplanten Versickerung des Dachflächenwassers werden vom Rat der Gemeinde Sögel zur Kenntnis genommen.

17. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 in der Zeit vom 22.08.1994 bis 22.09.1994 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung Sögel ausgelegt und war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 10.10.1994.

Sögel, den 10.10.1994

- Bürgermeister -

- Gemeindedirektor -

Legende

Feldgehölze:



Beschreibung/Hauptbestandsbildner

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

Robinie

Ro

Schlehe

Sl

Vogelbeere

Vo

Weide

We

Weißdorn

Wd

Anlage 2 Vegetationsaufnahme der Brachflächen

Jungaufwuchs der Gehölze:

Sandbirke	- Betula pendula
Spätblühende Traubekirsche	- Prunus serotina
Schwarzerle	- Alnus glutinosa
Brombeere	- Rubus fruticosus agg.

Gräser:

Flatterbinse	- Juncus effusus
Zusammengedrückte Binse	- Juncus compressus (vereinzelt)
Quecke	- Agropyron repens (flächig)
Weißes Straußgras	- Agrostis stolonifera
Wolliges Honiggras	- Holcus lanatus
Knautgras	- Dactylis glomerata

Kräuter:

Ackerkratzdistel	- Cirsium arvense
Spitzwegerich	- Plantago lanceolata
Bäifuß	- Artemisia vulgaris
Klebriges Greiskraut	- Senecio viscosus
Hornkraut	- Cerastium spec.
Löwenzahn	- Taraxacum officinale
Kleiner Sauerampfer	- Rumex acetosella
Echte Kamille	- Matricaria chamomilla
Hahnenfuß	- Ranunculus spec.
Weidenröschen	- Epilobium spec.

Anlage 3 Vegetationsaufnahme Gehölzstreifen

Gehölze:

- | | | |
|--------------------|---|-----------------------|
| Sandbirke | - | Betula pendula |
| Grauweide | - | Salix cinerea |
| Schwarzer Holunder | - | Sambucus nigra |
| Kartoffelrose | - | Rosa rugosa |
| Brombeere | - | Rubus fruticosus agg. |

Gräser:

- | | | |
|--------------------|---|------------------|
| Quecke | - | Agropyron repens |
| Wolliges Honiggras | - | Holcus lanatus |

Kräuter:

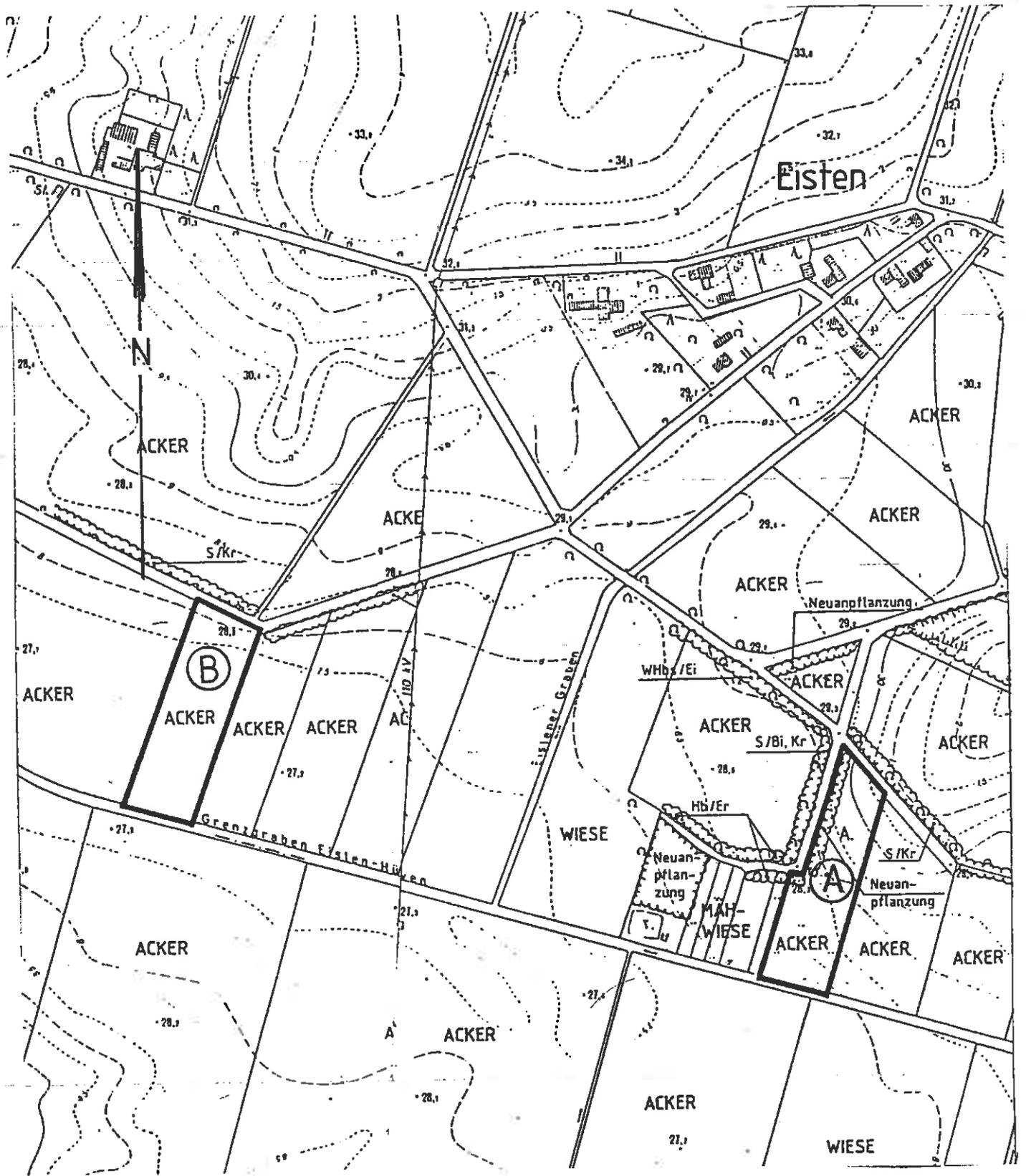
- | | | |
|--------------------------------|---|-------------------------|
| Klettenlabkraut | - | Galium aparine |
| Kleine Klette | - | Arctium minus |
| Ackerkratzdistel | - | Cirsium arvense |
| Ackerstiefmütterchen | - | Viola arvensis |
| Giersch | - | Aegopodium podagraria |
| Vogelmiere | - | Stellaria media |
| Knöterich | - | Polygonum spec. |
| Brennessel | - | Urtica dioica |
| Schmalblättriges Weidenröschen | - | Epilobium angustifolium |

Anlage 4
Vegetationsaufnahme Gehölzgruppe

Gehölze:

Stieleiche	- Quercus robur
Schwarzerle	- Alnus glutinosa
Sandbirke	- Betula pendula
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Feldahorn	- Acer campestre
Winterlinde	- Tilia cordata
Japanische Lerche	- Larix kaempferi
Feuerdorn	- Pyracantha coccinea
Ziersträucher	

Anlage 5
Lage der Flächen für die Ersatzmaßnahmen



M 1:5.000

Sustrum, 06.02.95

GEMEINDE SUSTRUM

Mensen
BürgermeisterEising
stellv. Bürgermeister

2. Bekanntmachung der Haushaltssatzung

Die vorstehende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 1995 wird öffentlich bekanntgemacht.

Eine Genehmigung der Aufsichtsbehörde ist nicht erforderlich.

Der Haushaltsplan liegt nach § 86 Abs. 2 Satz 3 NGO im Anschluß an diese öffentliche Bekanntmachung an sieben Werktagen (außer samstags) zur Einsichtnahme im Büro der Gemeinde Sustrum öffentlich aus.

Sustrum, 27.02.95

GEMEINDE SUSTRUM
Der Gemeindedirektor

99 2. Satzung zur Änderung der Satzung der Samtgemeinde Sögel über die Abwälzung der Abwasserabgabe (Abwasserabgabensatzung)

Aufgrund der §§ 6 und 83 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.82 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.93 (Nds. GVBl. S. 359), und des § 6 Abs. 2 des Nds. Ausführungsgesetzes zum Abwasserabgabengesetz (Nds. AGAbwAG) in der Neufassung vom 24.03.89 (Nds. GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.92 (Nds. GVBl. S. 183), in Verbindung mit §§ 2 und 5 des Nds. Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der Fassung vom 11.02.92 (Nds. GVBl. S. 30), hat der Rat der Samtgemeinde Sögel in seiner Sitzung am 20.02.95 folgende Satzung beschlossen:

Artikel I

Die Satzung der Samtgemeinde Sögel über die Abwälzung der Abwasserabgabe vom 18.12.84, zuletzt geändert am 10.11.92, wird wie folgt geändert:

§ 5 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

- "(2) Die Abgabe beträgt je Einwohner
- | | |
|-------------|-------|
| ab 01.01.89 | 20 DM |
| ab 01.01.91 | 25 DM |
| ab 01.01.93 | 30 DM |
| ab 01.01.97 | 35 DM |
- im Jahr."

Artikel II

Die Satzung tritt mit Wirkung vom 01.01.95 in Kraft.

Sögel, 20.02.95

SAMTGEMEINDE SÖGEL

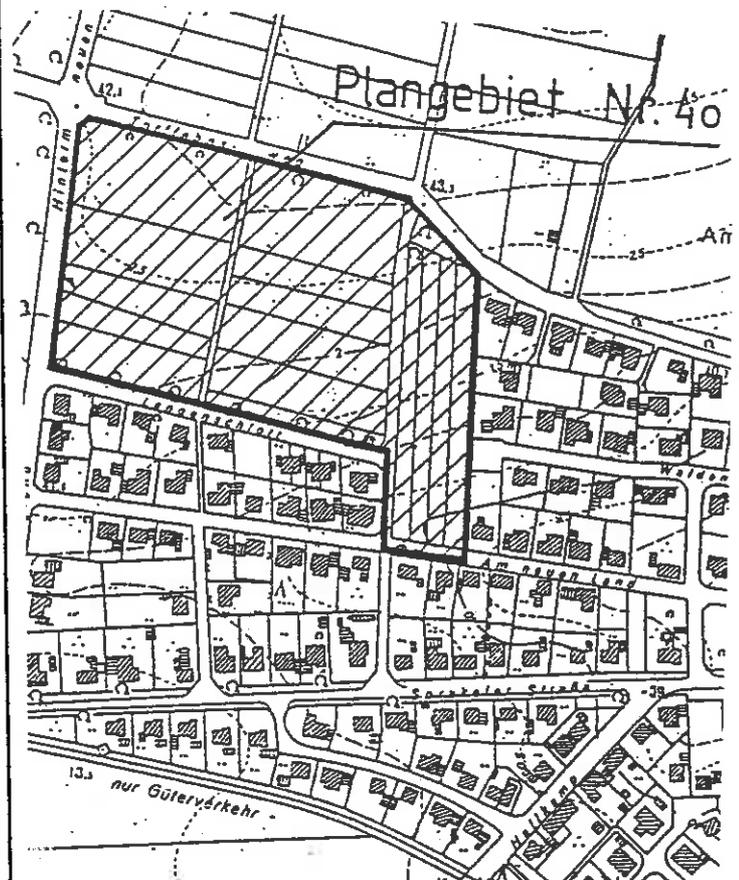
Beimesche
SamtgemeindegemeindevorstandGrote
Samtgemeindegemeindevorstand

100 Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan Nr. 40 "Langenschlatt", Durchführung des Anzeigeverfahrens

Der vom Rat der Gemeinde Sögel in seiner Sitzung am 10.10.94 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 40 "Langenschlatt" ist dem Landkreis Emsland gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Der Landkreis Emsland hat mit Verfügung vom 16.02.95 (Az.: 65-610-523-29) erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 "Langenschlatt" ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan liegt mit Begründung bei der Gemeinde Sögel, Clemens-August-Str. 39, 49751 Sögel, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche auch 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 Sögel geltend gemacht werden.

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

Sögel, 21.02.95

GEMEINDE SÖGEL
Der Gemeindedirektor

101 3. Änderung der "Satzung über die Erhebung von Beiträgen und Gebühren für die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Twist (Abgabensatzung für die zentrale Abwasserbeseitigung)" vom 17.12.87

Aufgrund der §§ 6, 40 und 83 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.82 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.93 (Nds. GVBl. S. 359), und der §§ 2 und 6 des Nds. Kommunalabgabengesetzes (NKAG) vom 11.02.92 (Nds. GVBl. S. 29) hat der Rat der Gemeinde Twist in seiner Sitzung am 21.02.95 folgende Änderungssatzung beschlossen:

Artikel I

In § 12 wird der Gebührensatz "2,65 DM" durch "3,00 DM" ersetzt.

Artikel II

Diese Änderungssatzung tritt am 01.04.95 in Kraft.

Twist, 21.02.95

GEMEINDE TWIST

Egbers
Bürgermeister

Göken
Gemeindedirektor

102 1. Änderung der "Satzung über Gebühren für die Beseitigung von Abwasser aus Grundstücksabwasseranlagen (Gebührensatzung für abflußlose Gruben und Kleinkläranlagen)" vom 24.11.87

Aufgrund der §§ 6, 40 und 83 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.82 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.93 (Nds. GVBl. S. 359), § 149 Abs. 1 des Nds. Wassergesetzes (NWG) in der Fassung vom 20.08.90 (Nds. GVBl. S. 371), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.94 (Nds. GVBl. S. 238), und der §§ 2 und 5 des Nds. Kommunalabgabengesetzes (NKAG) vom 11.02.92 (Nds. GVBl. S. 29) hat der Rat der Gemeinde Twist in seiner Sitzung am 21.02.95 folgende Änderungssatzung beschlossen:

Artikel I

§ 2 "Gebührenmaßstab und Gebührensatz" erhält folgende Fassung:

"Die Benutzungsgebühr für die Abwasserbeseitigung wird festgesetzt

- für Kleinkläranlagen
- für abflußlose Gruben

auf 40 DM je cbm eingesammelten Fäkalschlamm."

Artikel II

Diese Änderungssatzung tritt am 01.04.95 in Kraft.

Twist, 21.02.95

GEMEINDE TWIST

Egbers
Bürgermeister

Göken
Gemeindedirektor

103 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Werlte - 42. Änderung (Lorup)

Die Bezirksregierung Weser-Ems in Oldenburg hat mit Verfügung vom 11.01.95, Az.: 204.15-21101-54057-42.Änd., gem. § 6 Baugesetzbuch die vom Rat der Samtgemeinde Werlte am 30.11.93 beschlossene 42. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Maßgabe genehmigt.

Der Rat der Samtgemeinde Werlte ist in seiner Sitzung am 28.02.95 der Maßgabe beigetreten.

Die genaue Abgrenzung der Flächennutzungsplanänderung ist aus der beigefügten Skizze ersichtlich.

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird die Genehmigung hiermit bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Die genehmigte 42. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht kann bei der Samtgemeinde Werlte, Marktstr. 1 (Zimmer 14), 49757 Werlte, während der Dienststunden eingesehen werden.

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB mit Ausnahme der Vorschrift über die Genehmigung und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach der 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 Mängel der Abwägung sind schriftlich gegenüber der Samtgemeinde Werlte geltend zu machen.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Werlte, 01.03.95

SAMTGEMEINDE WERLTE
Der Samtgemeindedirektor

