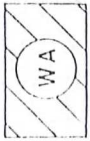


Planzeichenerklärung

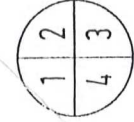
Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 und der Bauleitungsverordnung (BauLVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung



- 1 Zahl der Vollgeschosse
- 2 Grundflächenzahl
- 3 Geschosflächenzahl
- 4 Bauweise

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

0

offene Bauweise

hier: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

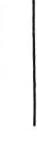
4. Verkehrsflächen -öffentlich-



Straßenverkehrsfläche
F = Fuß- und Radweg

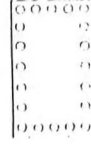


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: Verkehrsberuhigter Bereich



Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Spahnharrenstätte hat in seiner Sitzung am 18.01.2000 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 als vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB beschlossen.

Spahnharrenstätte, den 18.01.2000

(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Spahnharrenstätte hat in seiner Sitzung am 18.01.2000 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und der Begründung zugestimmt. Die Beteiligten im Sinne des § 13 Abs. 1 Satz 2 sind zu der Änderung gehört worden und haben ihre Zustimmung erteilt.

Spahnharrenstätte, den 18.01.2000

(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Spahnharrenstätte hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.01.2000 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Spahnharrenstätte, den 18.01.2000

(Gemeindedirektor)

Der Beschluß der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Spahnharrenstätte ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am2000 im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist mit der Bekanntmachung am2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Spahnharrenstätte, den2000

(Gemeindedirektor)

Innerhalb eines Jahres nach Inkraftsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB schriftlich gegenüber der Gemeinde Spahnharrenstätte nicht geltend gemacht worden.

Spahnharrenstätte, den2001

(Gemeindedirektor)

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkraftsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sind Mängel der Abwägung wie in § 214 Abs. 3 BauGB beschrieben bei der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 gegenüber der Gemeinde Spahnharrenstätte gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB schriftlich nicht geltend gemacht worden.

Spahnharrenstätte, den2007

(Gemeindedirektor)

Hinweise

- Auf Grund des Schießbetriebes auf dem Gelände der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition -WTD 91- Meppen sind zeitweise Immissionen hinzunehmen.
- Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wird darauf hingewiesen, daß die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 in der Begründung vom 18.01.2000 dargelegt sind.
- Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Tickelbusch“ im erfaßten Teilbereich außer Kraft. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes sind auch weiterhin zu beachten.

Kartengrundlage:
Landkreis Emsland
Gemeinde:
Gemarkung:

Liegenschaftskarte
Spahnharrenstätte
Spahn

Flur 7
Maßstab 1 : 1.000

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung m 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Spahnharrenstätte die

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 „Am Tickelbusch“

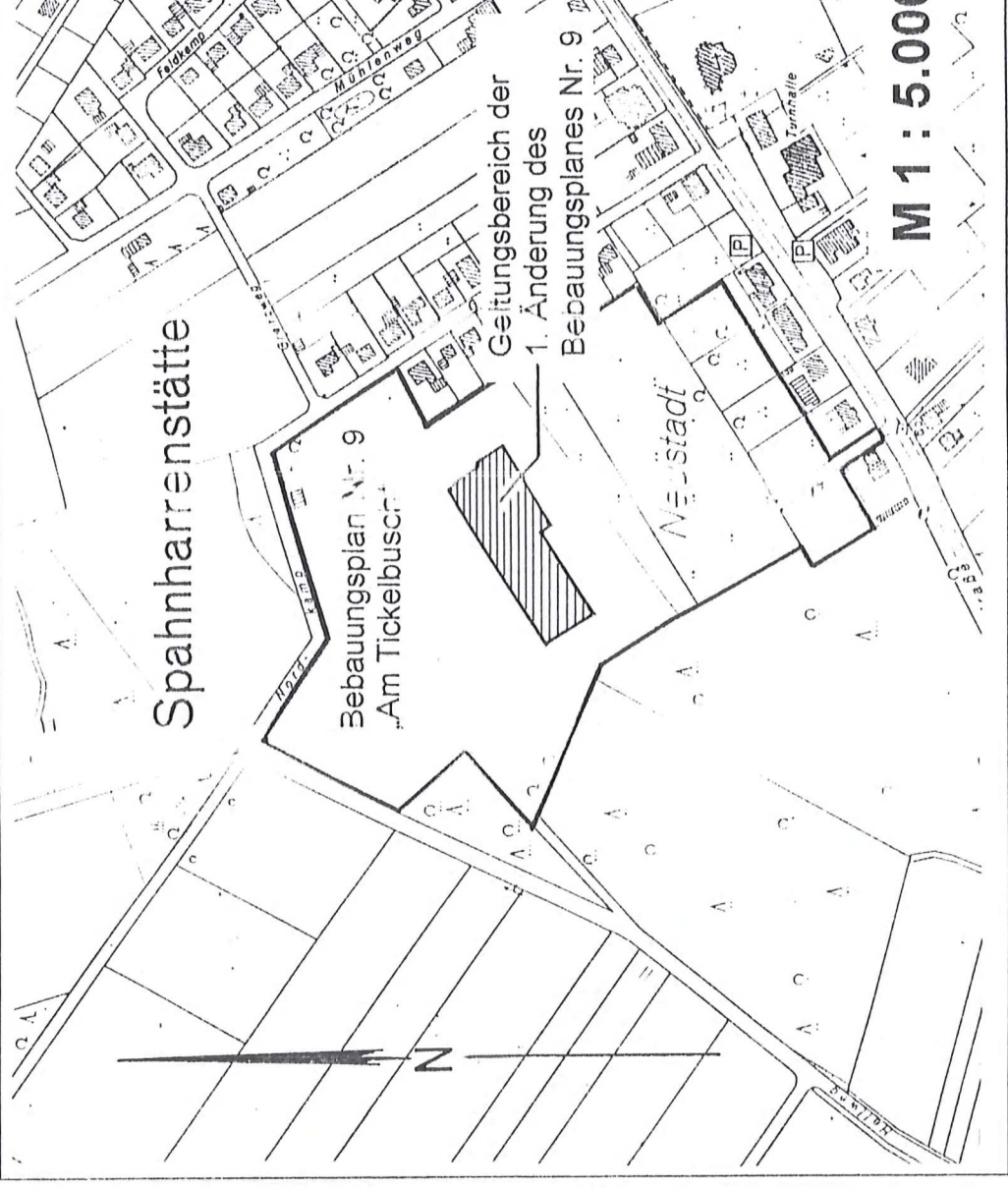
als vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textliche Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Spahnharrenstätte, den 18.01.2000

(Bürgermeister)
(Gemeindedirektor i. V.)

Übersichtsplan



1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 „Am Tickelbusch“

der Gemeinde Spahnharrenstätte

URSCHRIFT

Landkreis Emsland

M 1 : 1.000

Samtgemeinschaft Sögel
Der Samtgemeinschaftsrat
Clemens-August-Str. 39
49751 Sögel

Planverfasser:

Gemeinde Spahnharrenstätte

Hauptstraße 41

49751 Spahnharrenstätte

Hat vorgelegen

Meppen, den 23. Aug. 1994

Landkreis Emsland

DER OBERKREISDIREKTOR

Im Auftrag



Begründung

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 9
"Am Tickelbusch"

der Gemeinde Spahnharrenstätte

Landkreis Emsland

URSCHRIFT

U1/10.o5.1994

9BE-U1.TXT

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 9 "Am Tickelbusch" der Gemeinde Spahnharrenstätte,
Landkreis Emsland

Inhaltsverzeichnis:

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

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Tickelbusch" liegt im Westen des Ortsteiles Neustadt der Gemeinde Spahnharrenstätte. Es liegt zwischen der Kreisstraße -K 124- und der Gemeindestraße "Grenzweg". Die Lage des Plangebietes ist aus dem anliegenden Übersichtsplan ersichtlich.

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

2. Planungserfordernis und -absicht

2.1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Spahnharrenstätt benötigt für die Eigenentwicklung dringend neue Wohnbauflächen, da die vorhandenen Flächen überwiegend bebaut bzw. vergeben sind. Um der anhaltenden Nachfrage von 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 Spahnharrenstätt hat entgegen der allgemeinen negativen Bevölkerungsentwicklung im ländlichen Raum ihre Einwohnerzahl festigen können. In den letzten 7 Jahren ist darüber hinaus ein deutlicher Zuwachs von 5 % zu verzeichnen.

Die bisherige Siedlungsentwicklung im Ortsteil Neustadt wurde insbesondere durch die großflächige Wohnbebauung nördlich der Gemeindestraße "Mühlenweg" vollzogen. Die Ortsteile Spahn und Harrenstätt werden stark durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt.

Soziale und kulturelle Einrichtungen sind in der Gemeinde Spahnharrenstätt nach dörflichem Maßstab in einem breiten Spektrum vorhanden und überwiegend im Ortsteil Neustadt vorzufinden. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird durch den ortsansässigen Handel gedeckt. Ein ausreichendes Freizeit- und Sportangebot ist ebenfalls in der Gemeinde Spahnharrenstätt durch ein aktives Vereinsleben vorhanden.

Landschaftlich sind die bebauten Ortsteile im Norden in ein großflächiges Waldgebiet sowie im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen bis zur Niederung der Nordradde eingebettet. Eine verkehrsgünstige überregionale Anbindung besteht aufgrund der sich kreuzenden Kreisstraße -K 124- und Landesstraße -L 32-.

Die Gemeinde Spahnharrenstätt hat sich in den letzten Jahren zu einem Ort mit einem sehr hohen Wohn- und Freizeitwert entwickelt. Insbesondere die Nähe zur Gemeinde Sögel war hierfür ausschlaggebend. Die gewerbliche Entwicklung wurde durch umfangreiche Investitionen des Handwerks geprägt. Die in Kürze geplante Erweiterung der Gewerbeflächen im Ortsteil Harrenstätt wird die Ansiedlung weiterer Betriebe fördern. Die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze wird hierdurch zwangsläufig vorgegeben. Für die Gemeinde Spahnharrenstätt werden sich die finanziellen Rahmenbedingungen langfristig positiv durch das höhere Gewerbesteueraufkommen entwickeln.

Der Wohnbauflächenbedarf wurde bisher durch den Verkauf von durchschnittlich 8 - 9 Baugrundstücke pro Jahr an Bauwillige gedeckt. Die festgesetzten Wohnbauflächen sind jedoch zwischenzeitlich vollständig erschöpft, so daß die Ausweisung weiterer Bauflächen von den Bürgern in der Gemeinde Spahnharrenstätt angeregt und gefordert wird.

Aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 könnten ca. 75 Bauplätze entwickelt werden. Mit diesem Bebauungsplan wäre somit bei gleichbleibender Nachfrage der Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Spahnharrenstätte für die nächsten 8 - 9 Jahre gedeckt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 orientieren sich an dem bestehenden Bedarf und tragen zur Erhaltung der vorhandenen Bildungseinrichtungen wie z.B. Grundschule, Kindergarten usw. in der Gemeinde Spahnharrenstätte bei.

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

2.2. Planungsabsicht

Die Gemeinde Spahnharrenstätte wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes neue Wohnbauflächen festsetzen, um den Bedarf und die Nachfrage für die weitere Entwicklung der Gemeinde decken zu können. Die Gemeinde Spahnharrenstätte beabsichtigt darüberhinaus den vorhandenen Siedlungsansatz im Ortsteil Neustadt nördlich der Kreisstraße -K 124- weiter fortzuführen und die Wohnbebauung an einem Standort zu konzentrieren.

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.

2.3. Standortwahl

Die Gemeinde Spahnharrenstätte ist 1966 durch den Zusammenschluß der ehemaligen Gemeinden Spahn und Harrenstätte entstanden. Zwischen den beiden Ortslagen wurde bereits 1866 die Kirche errichtet und zog eine Ansiedlung von überwiegend nichtlandwirtschaftlich genutzter Bebauung im Ortsteil Neustadt nach sich. Hier befinden sich heute die öffentlichen und kulturellen Einrichtungen sowie Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten. Die Ortslagen Spahn und Harrenstätte werden dem gegenüber stark durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt.

Die vorbeschriebene Nutzungsstruktur innerhalb der Gemeinde Spahnharrenstätte führte dazu, daß kaum Anlaß zu Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Landwirtschaft bestehen.

Die bisherige Wohnbauflächenerweiterung im Ortsteil Neustadt erfolgte zeilenförmig in nordwestlicher Richtung. So entstand im Bereich der Gemeindestraßen "Mühlenweg", "Feldkamp" und "Neulande" eine zusammenhängende Wohnbebauung. Eine Fortführung dieser Bebauung in östlicher Richtung wird zu Konflikten mit den hier vorhandenen Sportanlagen (Fußballspielfeld, Schießsportanlage) führen. Die Wohnbauflächenentwicklung wurde auch bei der Ausarbeitung der Dorferneuerungsplanung diskutiert. In diesem Zusammenhang wird im Dorferneuerungsplan dargelegt, daß die Gemeinde Spahnharrenstätte durch die Ausweisung von Baugebieten nördlich der Kreisstraße -K 124- im Ortsteil Neustadt die Möglichkeit hat, den Ortsrand abzurunden.

Besondere Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung werden in den Freiräumen östlich und westlich des Grenzweges gesehen. Diese im Bereich der Dorferneuerung vorgetragene Ortsentwicklung ist auch Grundlage der Standortbestimmung des Wohngebietes im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 9.

Mit der Festsetzung der Wohnbauflächen wird eine Arrondierung der Ortslage Neustadt im Nordwesten vollzogen. Die Fläche wird unmittelbar zweiseitig durch die vorhandenen Bebauung eingerahmt.

Aufgrund der am Standort bestehenden Bodenverhältnisse handelt es sich um Grenzertragsflächen, die nur bei entsprechendem hohen 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 50. 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. Als Schlußfolgerung des Beitrages wird davon ausgegangen, daß die geplante Wohnbaufläche aus Sicht der v.g. Belange keinen anderen Standort zuläßt.

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

Mit der Größe des festgesetzten Planungsraumes kann die Gemeinde Spahnharrenstätte den bereits nachgewiesenen Wohnflächenbedarf für die nächsten 8 - 9 Jahre decken. Mit dem Bebauungsplan wird somit ein zusammenhängendes Nutzungs- und Erschließungskonzept erarbeitet, welches schrittweise realisiert werden soll und die Wohnbedürfnisse über das Jahre 2000 hinaus berücksichtigt.

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

3.1. Größe des Gebietes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 9 umfaßt eine Fläche von ca. 8,14 ha. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 128/3, 128/4, 129, 150/10 sowie tlw. 140/2, 143/1, 146/4, 147/2 u.a., 147/5 der Flur 7 in der Gemarkung Spahn.

3.2. Vorhandene Nutzung innerhalb und außerhalb des Gebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im Nordosten befindet sich ein Geräteschuppen für landwirtschaftliche Maschinen. Zwischen dem Gebäude und dem Feldweg "Nordkamp" stehen hochstämmige Gehölze, die sich entlang der Straße "Grenzweg" als niedrige Gehölze fortsetzen. Der südöstliche Teilbereich in Angrenzung an die vorhandene Bebauung wird als Grün- und Gartenanlage genutzt. Im Süden ist eine Weide vorhanden, welche durch Gehölzstreifen eingegrenzt wird.

Das Plangebiet schließt im Südosten sowie Nordosten unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Nördlich werden die Flächen überwiegend ackerbaulich genutzt; westlich schließt ein älter Mischwaldbestand an den Geltungsbereich an.

Südöstlich des Plangebietes entlang der Kreisstraße -K 124- befindet sich eine Lindenallee, die als Landschaftsschutzgebiet (LSG EL 18) ausgewiesen ist. Im Waldgebiet nördlich des Geltungsbereiches liegen zwei Hügelgräber, die als Naturdenkmale (ND EL 26) kartiert sind.

3.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Spahnharrenstätte ist in der 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Teilbereich ist als "Wald" ausgewiesen. Die Flächennutzungsplanänderung ist am 07.12.1993 von der Bezirksregierung Weser-Ems, Oldenburg, genehmigt worden (A.Z.: 309.9-21101-54047).

3.4 Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogrammes

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland vom Oktober 1990 weist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 zum größten Teil als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft aus. Der nördliche Teilbereich fällt in ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft. Desweiteren sind die Flächen in Verlängerung der vorhandenen Bauzeilen am "Grenzweg" sowie die Gärten und Grünanlagen im Süden als Siedlungsbereich dargestellt. Darüberhinaus liegt der Planungsraum in einem Gebiet mit besondere Bedeutung für die Erholung.

Westlich des Planungsraumes ist eine Waldfläche als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft dargestellt. Das gleiche gilt für die Fläche im nördlichen Anschluß. Hier schließen dann Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft an. Im Süden und Osten sind Siedlungsbereiche ausgewiesen. Desweiteren befindet sich der gesamte Bereich der Gemeinde Spahnharrenstätte in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung.

3.5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 stehen für eine Realisierung der Planung zur Verfügung. Sie stehen überwiegend im Eigentum der Gemeinde Spahnharrenstätte.

3.6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 9 "Am Tichelbusch" der Gemeinde Spahnharrenstätte handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 ist in der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als "Wohnbaufläche" bzw. "Wald" 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 50. 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. 9 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. 9 "Am Tichelbusch" ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 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.).

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. Es ist im Bebauungsplanes Nr. 13 darüber hinaus eine differenzierte Festsetzung der offenen Bauweise durch Einzel- und Doppelhäuser erfolgt.

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 überwiegend als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Das geplante Wohngebiet erhält über die Planstraße A im Norden sowie Planstraße B im Süden einen Anschluß an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die innere Erschließung der Bauflächen erfolgt über die Wohnstraßen A, B, C, D und E sowie dem Wohnhof A.

Mit dem verkehrsberuhigten Ausbau der geplanten Verkehrsflächen beabsichtigt die Gemeinde Spahnharrenstätte 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 638 qm erforderlich (vgl. 10.1. - Flächenbilanz -).

Innerhalb des Plangebietes ist ein Spielplatz mit einer Größe von 616 qm ausgewiesen und entspricht etwa auch dem Flächenbedarf der gesamten Bebauung.

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

4.6. Flächen für Wald

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes wird in Verlängerung des vorhandenen Waldes bis zur Gemeindestraße "Grenzweg" als "Wald" festgesetzt und ist ca. 1,12 ha groß. Desweiteren erfolgt eine Begradigung der Mischwaldgrenze im Westen des Geltungsbereiches durch die Festsetzung "Wald" mit ca. 0,34 ha. Die v.g. Flächen sind in der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes als Ausgleichsmaßnahme dargestellt. Im Bebauungsplan Nr. 9 werden sie nunmehr korrekterweise in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland als Ersatzmaßnahme festgesetzt.

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

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

Im nördlichen und westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9, wo die Wohnbauflächen an den Laubwald bzw. den geplanten Wald angrenzt, ist ein 5 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt, der sich im Süden auf 20 m aufweitet. Hierdurch sollen die Beeinträchtigungen auf den angrenzenden Waldflächen minimiert werden.

Darüberhinaus sind o.g. Flächen entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze sowie abschnittsweise parallel zu den Fuß- und Radwegen festgesetzt.

Nördlich des Einmündungsbereiches der Planstraße B soll der vorhandene Baumbestand durch zusätzliche Bepflanzung ergänzt und erweitert werden.

Die Anpflanzungen werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen durchgeführt.

4.8.2. Anpflanzen von Bäumen

Entlang der Gemeindestraße "Grenzweg" sind bis zur Einmündung der Planstraße B Einzelbäume in einem Abstand von ca. 12 m festgesetzt. Die geplanten Anpflanzungen werden eine alleeartigen Straßenraum hervorrufen.

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. Sparrenanschnittpunkt

Die Höhe des Sparrenanschnittpunktes an der Unterkante des Sparrens darf gemessen mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes 3,50 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. 9 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. 9 eine bessere Ausnutzung der Gebäude erreichen zu können, wird festgesetzt, daß im Einvernehmen mit der Gemeinde Spahnharrenstätte 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. Erschließung und Versorgung des Gebietes

6.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Plangebiet wird über einen Anschluß der Planstraße A zur Kreisstraße -K 124- an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Bezüglich der Ausbaumaßnahme dieses Knotenpunktes erfolgt eine Absprache mit der Straßenbauabteilung des Landkreises Emsland.

Zur Verkehrssicherheit sind im Einmündungsbereich Sichtfelder mit Schenkellängen von 70 m auf der -K 124- und 10 m auf der Planstraße A als nachrichtliche Übernahme eingetragen.

Darüberhinaus erfolgt im Norden eine Anbindung des Baugebietes über die Planstraße B an die Gemeindestraße "Grenzweg". Aufgrund der niedrigen Geschwindigkeit innerhalb des gesamten Bereiches sind im Knotenpunkt zum "Grenzweg" Sichtfelder mit Schenkellängen von 10 bzw. 15 m eingetragen.

6.2. Wasserwirtschaftliche Erschließung

6.2.1. Schmutzwasserkanalisation

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Tickelbusch" wird an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Die anfallenden Abwässer innerhalb der Gemeinde Spahnharrenstätte werden über eine Druckrohrleitung der Kläranlage in Sögel zugeführt.

Eine Anschlußmöglichkeit besteht zum vorhandenen Kanalnetz im Bereich der Kreisstraße -K 124- sowie der Gemeindestraße "Grenzweg". 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.

6.2.2. Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Straßen und Zufahrtsflächen erfolgt durch einen Ausbau der vorhandenen Entwässerungsleitungen in der Kreisstraße -K124- sowie des "Grenzweg".

Das als unbelastend geltende Dach- und Terrassenflächenwasser soll innergebietlich auf den jeweiligen Grundstücken versickern, um so ausreichende Grundwasserstände zu sichern. Eine Oberflächenwasserverrieselung ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse möglich.

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.

6.3. Brauch- und Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Tickelbusch" wird an das Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes "Hümmling" angeschlossen. In der Gemeindestraße "Grenzweg" sowie der Kreisstraße -K124- 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 Feuerlöschwasserbedarf stehen der Samtgemeinde Sögel bzw. der Feuerwehr ausreichende Tanklöschfahrzeuge zur Verfügung.

6.4. 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.

6.5. 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.

7. Immissionsbelastungen

7.1. 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 B1.1 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."

7.2. Kreisstraße -K 124-

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Kreisstraße -K 124-. Es wurde daher eine Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen aufgrund der -K 124- innerhalb des Plangebietes nach DIN 18005 durchgeführt.

Verkehrsdaten nach Angabe der Straßenbauabteilung des Landkreises Emsland:

DTV = 2.020 Kfz/24 h

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

M tags = 0,06 DTV = 121 Kfz/h; p = 20 %

M nachts = 0,008 DTV = 16 Kfz/h; p = 10 %

Mittelungspegel L 25/m für Straßenverkehr beträgt nach DIN 18005, Teil 1, Formel 5:

tags L 25/m = 62,3 dB(A)

nachts L 25/m = 51,9 dB(A)

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

L Str0 = -0,5 dB(A)

nach DIN 18005, Teil 1 Formel 6
für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeiten (50 km/h)

tags Lv = -3,4 dB(A)

nachts Lv = -4,2 dB(A)

nach DIN 18005, Teil 1 Formel 26
für den Abstand von 50 m

L st = -3,9 dB(A)

Der Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche am Immissionsort beträgt somit nach DIN 18005, Teil 1, Formel 24:

tags Lr = 54,5 dB(A)

nachts Lr = 43,3 dB(A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein WA-Gebiet von 55/45 dB(A) nach DIN 18005 bei Straßenlärm werden im Abstand von 50 m von der Mittelachse der - K 124 - nicht überschritten. Nördlich des Einmündungsbereiches der Planstraße A wird der Abstand durch die festgesetzte Anpflanzung sichergestellt. Südlich des Knotenpunktes wird der erforderliche Abstand geringfügig unterschritten. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nördlich der Kreisstraße -K124- ist von einer zusätzlichen Abschirmung auszugehen, wodurch eine Einhaltung der Orientierungswerte auch innerhalb dieses Bereiches gegeben ist.

7.3. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Es ist davon auszugehen, daß im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 9 Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen durch eine ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten können.

7.4. Landwirtschaftliche Betriebe

Die Gemeinde Spahnharrenstätte ist noch stark landwirtschaftlich strukturiert. Landwirtschaftliche Betriebe sind hierbei überwiegend in den ursprünglich bebauten Ortslage der Ortsteile Spahn und Harrenstätte angesiedelt. Das im Plangebiet vorhandene landwirtschaftliche Gebäude (Geräteschuppen) wird aufgegeben.

Das Plangebiet befindet sich daher im ausreichenden Abstand zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben, so daß die nach Richtlinie VDI 3471 zu beachtenden Abstände eingehalten werden.

8. Brandschutz

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

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

9.1. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung

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

9.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 wird eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Die Flächen werden zur Zeit noch überwiegend ackerbaulich genutzt. Durch die intensive Bearbeitung der Böden mit schweren Ackergeräten sowie durch Aufbringen von Düngern und Pestiziden sind die Flächen bereits stark beansprucht.

Mit der Festsetzung der Wohnbauflächen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft zwangsläufig vorgegeben. Durch die künftige Bebauung sowie Versiegelung der Flächen geht offene Vegetationsfläche verloren. Es 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 vorgesehen.

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

Der Bebauungsplan Nr. 9 sieht die in der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel beschriebenen Maßnahmen zur Regelung des Eingriffs in Natur und Landschaft vor.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild ist entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze "Wald" festgesetzt. Die Gehölzbestände entlang der Geltungsbereichsgrenze werden hierdurch gesichert und miteinander verbunden.

Die Gemeinde Spahnharrenstätte hat im Bebauungsplan Nr. 9 Maßnahmen zur sparsamen Flächenversiegelung festgesetzt. Die notwendigen Straßen und sonstigen Verkehrs- und Zufahrtsflächen sollen nur in unbedingt erforderlichen 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 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.

Das anfallende Regenwasser der Dach- und Terrassenflächen soll auf den jeweiligen Grundstücken versickern und wird zur Minderung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt beitragen. Das Oberflächenwasser der Straßen- und Zufahrtsflächen wird gesammelt und dem Vorfluter zugeleitet.

Die Arrondierung der vorhandenen Waldflächen wird durch eine ausreichend breite Waldsaumpflanzung aus heimischen standortgerechten Gehölzen zusammen mit einem krautigen Randbereich erfolgen. Hierdurch erhöht sich die Leistungsfähigkeit und die ökologische Funktion dieser Waldflächen.

Zur vollkommenen Einbindung der Wohnbauflächen in das Landschaftsbild werden im Nordwesten entlang der Gemeindestraße "Grenzweg" Anpflanzungen festgesetzt. Als weitere Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in das Landschaftsbild wird eine Eingrünung der Wohnbaufläche entlang der südöstlich verlaufenden Geltungsbereichsgrenze in einer Breite von 10 bzw. 5 m festgesetzt. Die Anpflanzungen werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen durchgeführt.

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, welches durch die Aufwertung der Ersatzflächen ausgeglichen werden soll. Inhalt, Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen sind in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 9 festgesetzt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden hierbei zeitgleich mit der Umsetzung des Bebauungsplans durchgeführt. Da die Gemeinde Spahnharrenstätte diese Flächen bereits erworben hat, ist die Absicherung der Maßnahmen vollzogen.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht die Gemeinde Spahnharrenstätte davon aus, daß der durch den Bebauungsplan Nr. 9 "Am Tickelbusch" 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. Städtebauliche Werte

10.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobauandfläche	8,14 ha	= 100 %
Verkehrsflächen	0,80 ha	= 10,0 %
Grünflächen -KSP-	0,07 ha	= 0,9 %
Wald	1,46 ha	= 18,0 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,49 ha	= 5,8 %
Nettobauand	5,32 ha	= 65,3 %

max. Grundrißfläche
WA GRZ (0,4) x 53.200 qm = 21.280 qm

max. Geschoßfläche
WA I GFZ (0,6) x 53.200 qm = 31.920 qm

erforderlicher Kinderspielplatz
(2 % der max. Geschoßfläche) 638 qm

10.2. 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. 8.000 qm x 75,-- DM 600.000,-- DM

davon zu Lasten der Gemeinde 10 % 60.000,-- DM

b) Schmutzwasserkanalisation		
ca. 980 lfdm x 180,-- DM	(176.400,-- DM)	
Haushalt der Samtgemeinde Sögel		
c) Oberflächenentwässerung		
ca. 1.100 lfdm x 220,-- DM	242.000,-- DM	
davon zu Lasten der Gemeinde 50 %		121.000,-- DM
d) Anpflanzungen		
ca. 4.900 qm x 15,-- DM/qm	73.500,-- DM	
davon zu Lasten der Gemeinde 10 %		7.350,-- DM
e) Spielplatz	20.000,-- DM	
davon zu Lasten der Gemeinde		20.000,-- DM
Der Gemeinde Spahnharrenstätte voraussichtlich entstehende Gesamtkosten ca.		208.350,-- DM =====

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

11. Hinweise

11.1. 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)

11.2. Dorferneuerung

Für die Gemeinde Spahnharrenstätte ist eine Dorferneuerungsplanung erstellt worden. Nach den z. Zt. gültigen Dorferneuerungsrichtlinien sind die Dorferneuerungsplanung und die Bauleitplanung aufeinander abzustimmen.

11.3. Naturschutz und Landschaftspflege

Eine naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 "Am Tickelbusch" als Anlage beigefügt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auf der Grundlage des v.g. Beitrages getroffen worden.

12. Bearbeitung

Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Tickelbusch" der Gemeinde Spahnharrenstätte wurden ausgearbeitet von der

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

13. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

14. Beteiligung der Bürger

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

15. Abwägung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 soll ein Baugebiet im Westen des Ortsteiles Neustadt der Gemeinde Spahnharrenstätte planungsrechtlich festgesetzt werden. Der Entwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 07.04.1994 bis einschl. 09.05.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die öffentliche Anhörung zum Bebauungsplan ist am 09.05.1994 durchgeführt worden.

Grundsätzliche Bedenken sind von den Trägern öffentlicher Belange sowie bei der Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan Nr. 9 nicht erhoben worden.

Zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wird vom Rat der Gemeinde Spahnharrenstätte nach Abwägung aller Belange wie folgt Stellung genommen:

Landkreis Emsland
(Verfügung vom 05.05.1994)

Die in der Verfügung vom 05.05.1994 vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden vom Rat der Gemeinde Spahnharrenstätte zur Kenntnis genommen. Zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird festgestellt, daß die Bewertung des Spielplatzes aus der Bilanzierung herausfällt. Die geringfügigen Änderungen bei der Ermittlung des Kompensationsrestwertes und der daraus resultierende Mehrbedarf an Ersatzfläche wird im nächsten Bauleitverfahren der Gemeinde Spahnharrenstätte berücksichtigt.

Die im Bebauungsplan Nr. 9 aufgeführten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen werden zeitgleich mit der Umsetzung des Bebauungsplanes durchgeführt. Die Gemeinde Spahnharrenstätte ist im Besitz der Flächen und wird die Maßnahmen durchführen.

Staatliches Forstamt Lingen
(Stellungnahme vom 27.04.1994)

Der Rat der Gemeinde Spahnharrenstätte stellt fest, daß im Verfahren zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel eine Auswertung von Luftbildern stattgefunden hat. Bei der Einsicht der Aufnahmen vom 22.09.1975 bzw. 17.10.1975 beim Landkreis Emsland wurde zusammen mit dem Amt 16 des Landkreises festgestellt, daß die Waldumwandlung bereits vor dem 01.08.1973 erfolgte. Auf das Schreiben der Samtgemeinde Sögel zum v.g. Bauleitverfahren vom 21.01.1993 wird hingewiesen.

Es wird daher festgestellt, daß es sich um eine Aufforstung einer Fläche handelt, die vor dem Inkrafttreten des Nds. LWaldG umgewandelt wurde.

Staatliches Amt für Wasser und Abfall
(Stellungnahme vom 27.04.1994)

Den Hinweisen und Anregungen wird bei der im Bebauungsplan Nr. 9 geplanten Bauausführung entsprochen.

16. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 in der Zeit vom 07.04.1994 bis 09.05.1994 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung Spahnharrenstätte ausgelegen und war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 10.05.1994.

Spahnharrenstätte, den 10.05.1994



Bürgermeister i.V.

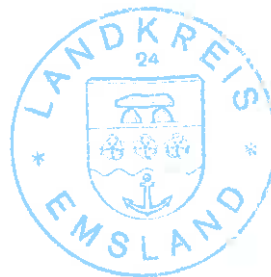


Gemeindedirektor

Gemeinde Spahnharrenstätte
Landkreis Emsland

Hat vorgelegen

Meppen, den 23. Aug. 1994
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR
Im Auftrage:



Anlage zur Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 9
" Am Tickelbusch " der
Gemeinde Spahnharrenstätte

hier:

Berücksichtigung von
Natur und Landschaft

— 9Bp1.E-N1.TXT —

URSCHRIFT

<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 Wertvolle Bereiche für den Naturschutz	3
1.1.4 Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche	4
1.2 Naturraum	4
1.3 Boden	4
1.4 Potentiell natürliche Vegetation	5
1.5 Landschaftsbild	5
1.6 Beschreibung des Plangebietes im heutigen Zustand	6
1.7 Beschreibung der angrenzenden Flächen	7
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 der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei der Verwirklichung der vorliegenden Planung	11
1.13 Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei der Verwirklichung der vorliegenden Planung	12
1.14 Maßnahmen als Ersatz für die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei der Verwirklichung der vorliegenden Planung	13
1.15 Abwägung	14
1.15.1 Bestandsbewertung	14
1.15.2 Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe	16
1.15.3 Maßnahmen als Ersatz für die Eingriffe	19
1.15.4 Bilanzierung und Darstellung der Kompensierbarkeit der Eingriffe und Maßnahmen	20
1.15.5 Schlußfolgerung	21
1.16 Verfahrensvermerke	21

1. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

1.1 Planerische Vorgaben:

1.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung: Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland vom Oktober 1990 weist das Plangebiet zum größten Teil als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft aus. Die zum Planungsgebiet gehörenden Gärten und Grünanlagen im Süden werden als zum Siedlungsbereich gehörend ausgewiesen. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs fällt in ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft. Desweiteren ist die Fläche in Verlängerung des bebauten Bereichs am 'Grenzweg' als Siedlungsbereich dargestellt. Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung.

Westlich des Planungsgebietes ist die Waldfläche als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Das gleiche gilt für die Fläche im nördlichen Anschluß. Im Süden und Osten liegen Bereiche, die zur Siedlung gehören.

1.1.2 Aussagen der Waldfunktionenkarte: Die Waldfunktionenkarte Niedersachsens, L 3110, Sögel (Maßstab 1 : 50.000), Ausgabe 1974, stellt den nördlichen Bereich des Geltungsbereichs als Wald dar. Dieser Bereich wird seit längerer Zeit als Acker genutzt.

Die Waldflächen westlich und nördlich vom Planungsbereich werden als Waldflächen mit Schutzfunktion für das Klima ausgewiesen. Diese Flächen sind mit der Gewichtungsstufe 2 bewertet. Sie schützen den Siedlungsbereich vor Windschäden und verbessern das Klima durch Luftaustausch.

1.1.3 Wertvolle Bereiche für den Naturschutz: Die 'Karte der für den Naturschutz wertvollen Bereiche', L 3110 Sögel (M 1 : 50.000), Ausgabe 1981 stellt für das Planungsgebiet keine besonders wertvollen Bereiche für den Naturschutz dar.

1.1.4 Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche: Laut Darstellung der 'Karte für die naturschutzrechtlich geschützten Bereiche in Niedersachsen', L 3110, Sögel (M 1 : 50.000), Ausgabe 1981, besteht für das Planungsgebiet kein besonderer Schutz nach dem Naturschutzrecht.

Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Lindenallee, die als Landschaftsschutzgebiet (LSG EL 18) ausgewiesen ist. Diese Allee verläuft entlang der Kreisstraße K 124.

Im Waldgebiet nördlich des Plangebietes liegen zwei Hügelgräber, welche als Naturdenkmale (ND EL 26) ausgewiesen sind.

1.2 Naturraum: Laut der naturräumlichen Gliederung Deutschland (Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg/Lingen, Sophie Meisel, 1959) gehört dieses Gebiet zum Südhümling (592.2.). Bei einer weiteren Unterteilung ist dieser Raum der Sögel-Linderner Geest (592.20) zuzuordnen. Dieses Gebiet wird von sandig lehmigen Grundmoränen geprägt. Dabei werden die Geestrücken von versumpften Niederungen gegliedert. Die wichtigsten Gliederungselemente sind die Radden, die in ihren Niederungen Flachmoore ausgebildet haben.

Die Geestrücken sind Standorte für die Siedlungen und der ihnen umgebenen Ackerflächen (ehemals als Eschflächen angelegt). Weiter werden sie durch Nadelholzaufforstungen auf Dünenfeldern gekennzeichnet, wo sich vorher große Heideflächen befanden.

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

1.4 Potentiell natürliche Vegetation: Als potentiell natürliche Vegetation ist der Buchen-Traubeneichenwald anzusehen, der auch für das Planungsgebiet gilt. In größerer Entfernung vom Ortskern wird dieser vom Stieleichen-Birkenwald abgelöst (Siehe: Karte der potentiell natürlichen Pflanzendecke Niedersachsens von 1978, M 1 : 500.000). Der Buchen-Traubeneichenwald setzt sich zum größten Teil aus folgenden Gehölzen zusammen:

Baumschicht:

Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Sandbirke	(<i>Betula pendula</i>)

Strauchschicht:

Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Faulbaum	(<i>Frangula alnus</i>)
Waldgeißblatt	(<i>Lonicera periclymenum</i>)
Brombeere	(<i>Rubus fruticosus</i>)

(Quelle: Fritz Runge, Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas, 1986)

1.5 Landschaftsbild: Der Bereich um das Planungsgebiet wird durch verschiedene Nutzungen geprägt, die sich häufig abwechseln und keine größeren Einheiten bilden. Neben Siedlungsflächen kommen Waldgebiete und landwirtschaftliche Nutzflächen abwechselnd vor. Nördlich des Geltungsbereichs werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen als Acker genutzt. Südlich werden sie überwiegend als Grünland genutzt, wobei sich der Einfluß der Nordradeniederung bemerkbar macht.

Aufgrund der Zusammenlegung der Ortsteile Spahn und Harrenstätte hat sich die Siedlung entlang der Kreisstraße K 124 weiterentwickelt. Das Planungsgebiet grenzt mehrseitig an die Siedlung Neustadt.

1.6 Beschreibung des Plangebietes im heutigen Zustand (siehe Anlage 1): Das Plangebiet liegt nordwestlich der Kirche in Spahnharrenstätte. Es befindet sich zwischen den Straßen 'Hauptstraße' und 'Grenzweg' und den Feldwegen 'Nordkamp' und 'Hellweg'.

Die Planungsfläche setzt sich aus zwei Bereichen zusammen und hat eine Gesamtfläche von 8,00 ha.

Der größte Teil des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt. Diese Fläche ist nicht gegliedert.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Geräteschuppen. Zwischen Geräteschuppen und dem geschotterten Feldweg 'Nordkamp' befinden sich teils hochstämmige Gehölze, die sich in südöstlicher Richtung, entlang dem Grenzweg als niedere Gehölze fortsetzen. Bei diesen Gehölzen handelt es sich um folgende Arten:

Hochstämmige Arten:

Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Esche	(Fraxinus excelsior)

Straucharten:

Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Besenginster	(Sarcothamnus scoparius)
Brombeere	(Rubus fruticosus agg.)

Als Saumvegetation zwischen Acker- und Gehölzstreifen konnten u.a. folgende Arten kartiert werden:

Brennnessel	(Urtica dioica)
Sauerampfer	(Rumex acetosa)

Klettenlabkraut	(Galium aparine)
Kleiner Storchschnabel	(Geranium pusillum)
Weißes Straußgras	(Agrostis stolonifera)

Die nördliche Grenze verläuft entlang dem Feldweg, wobei die Flächen bis zum Weg genutzt werden.

Ein Teil der Planungsfläche wird im Süden von Gärten, einer kaum genutzten Weide und einem Fußweg eingenommen. Die Weide ist mit einem Gehölzstreifen zur Wegseite und zum Acker hin eingegrenzt. Innerhalb des Gehölzstreifens dominieren folgende Arten:

Stieleiche	(Quercus robur)
Buche	(Fagus sylvatica)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

Zwischen den Gärten und dem Acker befindet sich ein Graben. Dieser führte zum Zeitpunkt der Kartierung kein Wasser. Die Gartenfläche wird vorwiegend als Rasen genutzt. Als Bäume und Sträucher wurden neben wenigen Obstgehölzen nur Nadelbäume gepflanzt. Dabei kommen Fichten (*Picea spec.*) und Lärchen (*Larix spec.*) vorwiegend vor.

1.7 Beschreibung der angrenzenden Flächen: Südöstlich grenzt Siedlungsfläche an das Planungsgebiet an. Die Siedlungsfläche verläuft beiderseits der Hauptstraße (K 124). Weiter südlich wird die Fläche teils forstwirtschaftlich und teils landwirtschaftlich genutzt. Im Südosten ist der neugegründete Ortskern vorhanden.

Ackerflächen befinden sich auf den nördöstlich anschließenden Flächen. Diese werden vom geschotterten Feldweg 'Nordkamp' von der Planfläche getrennt. Nördlich vom Feldweg liegt ein Gehölzstreifen, der ungefähr eine Breite von 10 m hat. Dieser setzt sich vorwiegend aus den Arten Stieleiche (*Quercus robur*) und Sandbirke (*Betula pendula*) zusammen. Ein Waldgebiet schließt am Acker an.

Im Bereich der Wegekreuzung 'Hellweg', 'Nordkamp' befinden sich kleinere Gehölzgruppen. Ansonsten werden die Flächen im Norden intensiv, ackerbaulich genutzt, wobei dort keinerlei Gehölzstreifen vorkommen.

Älterer Mischwald schließt im Westen und Südwesten an den Geltungsbereich an. Dieser liegt zwischen der 'Hauptstraße' und dem 'Hellweg'.

1.8 Gesamträumlicher Zusammenhang: Das Planungsgebiet liegt zwischen den Ortsteilen Spahn und Harrenstätte. Es ist im nordwestlichen Anschluß an dem neuformierten Ortskern von Spahnharrenstätte vorhanden.

Die Waldflächen in der Nähe des Plangebietes setzen sich in nordöstlicher Richtung in ein größeres Waldgebiet fort. Nordöstlich und westlich von Spahnharrenstätte liegen große, zusammenhängende Waldflächen vor. Die restlichen Flächen der Gemarkung werden landwirtschaftlich genutzt. Die Fluren mit landwirtschaftlicher Nutzung werden unterschiedlich stark von Feldgehölzen strukturiert.

1.9 Bewertung des gegenwärtigen Zustandes: Der Geltungsbereich wird von Teilflächen geprägt, die beide stark antropogen beeinflusst sind. Die Ackerfläche wird großflächig genutzt und weist keinerlei Strukturmerkmale auf. Positiv wirken sich auf dieses eingeschränkte Ökosystem Wechselwirkungen mit dem Wald und dem Gehölzstreifen aus. Negativ wird diese Fläche durch seine Bewirtschaftung beeinflusst. Dabei wird Dünger aufgebracht und mehrmals pro Vegetationsperiode Pestizide zur Bekämpfung von Schädlingen aus der Flora und Fauna gespritzt. Das Bodenleben und die Bodenstruktur wird durch die Bearbeitung negativ beeinflusst. Der Boden wird durch den Einsatz schwerer landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen verdichtet.

In den Gärten wirken sich die standortsuntypischen Gehölze und 'kultivierten Blumen' negativ aus, da dadurch diese Biotope einen landschaftsuntypischen Charakter erhalten.

Bei der Weide handelt es sich um eine gelegentlich als Schafweide genutzte Fläche. Diese Fläche weist aus den letzten Jahren geringe Beeinträchtigungen auf, so daß diese Teilfläche mehr oder weniger einer Sukzession unterliegt. Dabei haben sich nitrophile Arten, wie Brennessel (*Urtica dioica*) und Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*) und Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*) durchgesetzt.

Für den Naturhaushalt gleichwertig zu bewerten sind die Gärten. Die kaum genutzte Weide im Süden des Plangebietes und die angrenzenden Gehölzstreifen sind von größerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Dabei weist diese Fläche ein höheres Artenspektrum auf, wodurch es zu Wechselwirkungen mit den angrenzenden Flächen kommt. Dies liegt an dem naturnäheren Zustand dieser Teilfläche, wobei diese durch eine kleinräumigere Aufteilung gekennzeichnet wird.

Allgemein wirkt sich die Nähe zur Siedlung auf die Planungsfläche negativ aus.

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

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper der Wohnbebauung hervorgerufen. Dieses wirkt sich besonders an der nordwestlichen Seite des Planungsgebietes aus. Hier schließt sich an das Plangebiet eine offene Landschaft an.

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ergeben sich in erster Linie durch die künftige Flächenversiegelung. Dabei geht offene Vegetationsfläche in Form von Acker- und Grünflächen verloren.

Bei der Bewertung der Beeinträchtigungen ist zu berücksichtigen, daß das Plangebiet von zwei Seiten durch Siedlungsbereiche eingeschlossen wird.

Im Bereich der Gärten macht sich schon heute ein Siedlungseinfluß bemerkbar.

Weiterhin ist für die Bewertung der Beeinträchtigung die Dauer des Eingriffs zu berücksichtigen.

Der Eingriff ist daher als erheblich anzusehen.

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

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG 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, die Belange der Wohnraumbeschaffung mit der dazugehörenden Erschließung ein bedeutender öffentlicher Belang ist, sind nach Überzeugung der Gemeinde die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

1.12 Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei der Verwirklichung der vorliegenden Planung: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft setzt die Gemeinde folgende Maßnahmen fest:

Das als unbelastet geltende Dachflächenwasser wird versickert bzw. versiebelt, so daß der Grundwasserhaushalt nur so gering wie möglich beeinträchtigt wird, da die Zufuhr des Dachflächenwassers regulierend auf den Grundwasserstand einwirkt.

Ausgenommen hiervon sind private Initiativen zur Nutzung des Dachflächenwassers für die Brauchwasserversorgung.

- Die Grundflächenzahl von 0,4 darf im geplanten Wohngebiet nicht überschritten werden. Der § 19 Absatz 4 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird ausgeschlossen. Eine 50 %-ige Überschreitung der Grundflächenzahl ist damit nicht zulässig.

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nach § 19 BauNVO 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.

1.13 Maßnahmen zum Ausgleich der 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 fest:

- Entlang der westlichen und nordwestlichen Grenze, wo das Wohngebiet an den Laubwald bzw. dem geplanten Wald angrenzt, ist ein 5 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt. Dieser Gehölzstreifen wird als Waldsaum ausgebildet. Mit der Anpflanzung des Waldsaumes sollen die Beeinträchtigungen auf den Laubwald, bzw. den geplanten Wald minimiert werden. Dabei sollen Straucharten der potentiell natürlichen Vegetation gepflanzt werden.
- Parallel zu den Fuß- und Radwegen werden abschnittsweise 3 m breite Gehölzstreifen festgesetzt. Die Gehölzstreifen lockern das geplante Wohngebiet auf. Es sollen Gehölzarten der potentiell natürlichen Vegetation gepflanzt werden.
- Entlang der südöstlichen Grenze soll ein Gehölzstreifen entstehen. Dieser wird abschnittsweise 10 m, 7,5 m oder 5 m breit sein und wird von der Planstraße A unterbrochen. Hier werden Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation gepflanzt.
- Ein 10 m breiter Gehölzstreifen ist im Nordosten des Plangebietes festgesetzt. Die hier vorhandenen Gehölze werden in den Gehölzstreifen integriert. Desweiteren sind Einzelbäume im Nordosten vorgesehen. Ebenfalls werden die zu pflanzenden Gehölze nach der PNV-Zugehörigkeit ausgewählt.
- 15 % der Verkehrsfläche werden als Straßenbegleitgrün ausgewiesen. Diese Fläche kann mit Bäumen bepflanzt werden und trägt als Freifläche zur Kompensation bei.

1.14 Maßnahmen als Ersatz für die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei der Verwirklichung der vorliegenden Planung: Als Ersatz für die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft setzt die Gemeinde folgende Maßnahmen fest:

- Die nördliche Teilfläche des Planungsgebietes wird in Verlängerung des südlich davon liegenden Waldes bis zum Standort der Scheune mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation (PNV) bepflanzt. Dabei sollen vor allem Arten verwendet werden, welche im benachbarten Wald vorkommen, damit beide Flächen ein einheitliches Artenspektrum aufweisen. Diese Fläche wird zur Zeit ackerbaulich genutzt, ist aber in der Waldfunktionenkarte als Wald ausgewiesen. Im Plan wird diese Fläche als Waldfläche festgesetzt.

Durch diese Maßnahme werden die beiden angrenzenden Wälder miteinander verbunden. Dadurch gewährleistet dieser Abschnitt eine Vernetzungsfunktion, einen Schutz für die entstehende Siedlung und eine Einbindung der Wohnbaufläche in die offene Landschaft. Desweiteren wird bei dieser Maßnahme die Erholungsfunktion und die Windschutzfunktion dieses Waldkomplexes erhöht. Die vorhandene Lücke wird seines negativen Effekts der 'Düsenwirkung' bei der Windbremsung enthoben.

- Das Dreieck, daß bei der Begradigung der südwestlichen Grenze entsteht, wird ebenfalls bepflanzt. Hierbei sollen auch Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation verwendet werden, die auch im benachbarten Wald vorkommen. Sowohl bei dieser als auch bei der oben erwähnten Maßnahme soll darauf geachtet werden, daß am Waldrand eine Strauch- und Saumschicht entsteht.

Die oben als Ersatzmaßnahmen beschriebenen Pflanzungen sind bei der Flächennutzungsplanänderung als Ausgleichsmaßnahme beschrieben worden. Korrekterweise müssen die beiden Pflanzmaßnahmen als Ersatzmaßnahmen angesehen werden, da sie mit dem Eingriff und der Eingriffsfläche in keinem Zusammenhang stehen. Sie grenzen an die Eingriffsfläche und werden als Ersatzflächen gesehen (siehe Anlage 2). Eine entsprechende Ab-

stimmung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland getroffen.

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

1.15.1 Bestandsbewertung: Die Gesamtfläche des Planungsgebietes umfaßt 8,0 ha. Davon entfallen 6,54 ha auf die Eingriffsfläche und 1,46 ha auf die Ersatzfläche, die als Wald festgesetzt wird. Die Eingriffsfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Ackerfläche	5,67 ha
Gartenfläche	0,64 ha
Versiegelte Fläche	0,01 ha
Weide	0,15 ha
Weg mit Gehölzen	<u>0,07 ha</u>
Eingriffsfläche (Gesamt)	<u>6,54 ha</u>

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes: Die Ackerfläche hat eine Größe von 5,67 ha. Wegen der Großflächigkeit, mangelnder Strukturierungsmerkmale und der intensiven Nutzung hat sie keine große Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Von zwei Seiten wird sie von Wohnbebauung beeinträchtigt. Positiv wird die Ackerfläche von dem benachbarten Wald und den Gehölzstreifen beeinflusst. Entlang den Gehölzbeständen wirken sich Wechselwirkungen auf die Ackerfläche aus.

Um die Auswirkungen der Gehölzbestände zu berücksichtigen, wird eine Bewertung im mittleren Bereich des Biotoptyps Acker vorgenommen, und zwar mit 1,0 WF.

$$5,67 \text{ ha} \times 1,0 \text{ WF} = 5,67 \text{ WE}$$

Die in die Planung mit einbezogenen Gärten erhalten den Wertfaktor 1,0.

Dabei war die Art und Weise der Nutzung maßgebend. Diese Flächen werden intensiv gärtnerisch als Rasen oder als beschnittene Nadelholzbestände genutzt. Deshalb kommt ihnen im Naturhaushalt kein hoher Stellenwert zu.

$$0,64 \text{ ha} \times 1,0 \text{ WF} = 0,64 \text{ WE}$$

Die wenig genutzte Weide bildet für den Naturhaushalt ein wesentlich höheres Potential. Da die Artenzusammensetzung aus Wirtschaftsgräsern und Stickstoff-
Zeigern besteht, kommt dieser Weide nicht der Charakter einer extensiven Nutzung zu. Wegen ihrer Kleinflächigkeit und dem Einfluß von den umgebenden Gehölzen wird diese Fläche mit 1,5 WF beurteilt.

$$0,15 \text{ ha} \times 1,5 \text{ WF} = 0,23 \text{ WE}$$

Die Bebauung der Planungsfläche und die damit verbundene Versiegelung wird mit dem Wertfaktor 0 belegt und geht somit in die Berechnung des Eingriffsflächenwertes nicht mit ein.

Der Weg mit dem Gehölzstreifen wird als Planstraße A ausgebaut. Somit wird dieser Bereich versiegelt und geht für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verloren.

Indem der Weg kaum befahren wird, ist er für den Naturhaushalt im Zusammenhang mit dem Gehölzstreifen von großer Bedeutung. Sowohl als Lebensraum und als Leitbiotop ist diese Teilfläche von Bedeutung.

Für die Eingriffsbilanzierung wird der Weg mit 1,9 WF beurteilt. Daraus folgt:

$$0,07 \text{ ha} \times 1,9 \text{ WF} = 0,13 \text{ WE}$$

Angrenzende Biotope werden bei der Durchführung der Planung beeinträchtigt. Ackerflächen bzw. Gärten werden nicht erheblich beeinträchtigt. Zwischen Wald und Plangebiet sind auf dem Plangebiet Pflanzungen vorgesehen, bzw. es wird eine Bauverbotszone im Bebauungsplan ausgewiesen, um die Beeinträchtigungen zu minimieren. Daher ist auch bei dem Wald kein erheblicher Eingriff vorhanden, der im Rahmen der Eingriffswertberechnung zu berücksichtigen wäre.

Daraus ergibt sich folgender Eingriffsflächenwert:

Ackerfläche	5,67 WE
Gartenfläche	0,64 WE
Weide	0,23 WE
Weg mit Gehölzestreifen	<u>0,13 WE</u>
Eingriffsflächenwert	<u>6,67 WE</u>

1.15.2 Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe:

Kompensation durch die Neuanlage von Gehölzstreifen: Entlang den meisten Abschnitten der Eingriffsflächengrenze sind Gehölzstreifen festgesetzt. Desweiteren sind innerhalb des Plangebietes Gehölzstreifen festgesetzt.

Addiert man die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, so nehmen sie eine Fläche von 0,48 ha ein.

In Verbindung mit den Gärten bilden die Gehölzstreifen das wesentliche Grün des Wohngebietes und werten das Plangebiet auf. Dabei sollen Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation angepflanzt werden, die für den Naturhaushalt von großer Bedeutung sind.

Der künftige Wert der Gehölzstreifen wird mit 1,3 WF beurteilt, so daß sie wie folgt zur Kompensation beitragen:

$$0,48 \text{ ha} \times 1,3 \text{ WF} = 0,62 \text{ WE}$$

Kompensation durch die nicht überbaubare Fläche: Innerhalb des Wohnbaugebietes bleibt bei einer maximalen Versiegelung von 40 % eine Fläche von 60 % über, die als Frei- bzw. Gartenfläche genutzt wird und zur Kompensation des Eingriffs beiträgt. Nach Abzug der Gehölzstreifen (0,48 ha) und des Spielplatzes (0,06 ha) verbleibt eine Wohnbaufläche von 5,19 ha, von der 60 % nicht versiegelt wird (3,11 ha).

Die künftige Frei- bzw. Gartenfläche wird in der Größenordnung von Acker bewertet. Der Acker wurde mit 1,0 beurteilt, somit tragen die Gärten mit dem Wertfaktor 1,0 zur Kompensation bei.

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

$$3,11 \text{ ha} \times 1,0 \text{ WF} = 3,11 \text{ WE}$$

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

Bei einer Wohnbaufläche von 5,19 wird bei einer maximalen Versiegelung von 40 % eine Fläche von 2,08 ha durch Wohnhäuser, Nebengebäuden, Zufahrten und Stellplätze versiegelt. Nach langjähriger Erfahrung kann davon ausgegangen werden, daß 75 % der versiegelten Fläche von Dachflächen eingenommen werden, und daß das auf dieser Fläche anfallende Wasser verrieselt wird. Demnach wird auf einer Fläche von 1,56 ha eine Dachflächenwasserverrieselung stattfinden.

Dadurch wird eine Aufwertung dieser Flächen bewirkt, die mit dem Faktor 0,1 beurteilt wird. Dies ergibt folgenden Kompensationswert:

$$1,56 \text{ ha} \times 0,1 \text{ WF} = 0,16 \text{ WE}$$

Kompensation durch Straßenbegleitgrün: Innerhalb der Verkehrsflächen (0,81 ha) werden 15 % der Fläche als Straßenbegleitgrün (0,12 ha) ausgewiesen. Diese Fläche wird nicht versiegelt und trägt als Freifläche zur Kompensation bei. Neben der Pflanzung von Straßenbäumen entsteht hier eine Vegetationsfläche, die mit dem Wertfaktor 0,8 WF beurteilt wird. Daraus folgt:

$$0,12 \text{ ha} \times 0,8 \text{ WF} = 0,10 \text{ WE}$$

Nach den oben beschriebenen Maßnahmen ergibt sich folgende Bilanzierung:

Eingriffsflächenwert:	6,67 WE
– Kompensation durch Neuanpflanzungen:	0,62 WE
– Kompensation durch Gartenflächen:	3,11 WE
– Kompensation durch Dachflächenwasser- verrieselung:	0,16 WE
– Kompensation durch Straßenbegleitgrün:	<u>0,10 WE</u>
Daraus folgt: Restdefizit	<u>2,68 WE</u>

1.15.3 Maßnahmen als Ersatz für die Eingriffe:

Neuanlage von Wald I: Als Verbindung der Waldflächen südwestlich und nordöstlich des Plangebietes entsteht eine neue Waldfläche. Aufgrund des Zeitfaktors wird der neu angelegte Wald mit dem Wertfaktor 1,5 belegt. Dabei erhält gerade diese Fläche eine erhöhte Bedeutung, da sie zwei Waldflächen miteinander verbindet. Die Fläche für diese Maßnahme ist 1,12 ha groß.

Neuanlage von Wald II: Das Dreieck, was bei der Verbindung der beiden Waldparzellen an der Südwestgrenze entsteht, wird als Waldfläche festgesetzt. Damit soll die Waldfläche im Südwesten vergrößert und die Länge des Waldrandes verringert werden.

Das zu bepflanzende Dreieck hat eine Größe von 0,34 ha und trägt mit dem Wertfaktor 1,5 zur Kompensation bei.

Die Größe der beiden Ersatzflächen beträgt zusammen 1,46 ha und wird mit dem Wertfaktor 1,5 beurteilt.

Nach dem Osnabrücker Bewertungsmodell sind drei Varianten zur Ermittlung der extern erforderlichen Ersatzmaßnahmen denkbar. Für diesen Fall ist die Variante B 'Ersatz für vernichteten Biotoptyp Acker' anzuwenden. Demnach ermittelt sich die Ersatzflächengröße wie folgt:

Kompensationsrestwert: Wertfaktor = Kompensationsfläche

Bei der Anwendung der in diesem Fall vorliegenden Zahlen ergibt sich folgende Berechnung:

$$2,68 \text{ WE} : 1,5 \text{ WF} = 1,79 \text{ ha}$$

Daraus folgt, daß eine Fläche von 1,79 ha benötigt wird, um den verbleibenden Kompensationsrestwert zu ersetzen. Die vorliegenden und beschriebenen Ersatzflächen sind nur 1,46 ha groß und somit um 0,33 ha zu klein. Setzt man die 1,46 ha mit dem Wertfaktor 1,5 zur Kompensation an, so werden rechnerisch 2,19 WE ersetzt, so daß sich der Kompensationsrestwert von 2,68 WE um diese Zahl verringert und ein Restwert von 0,49 WE verbleibt, der zur Zeit noch nicht ausgeglichen werden kann.

1.15.4 Bilanzierung und Darstellung der Kompensierbarkeit der Eingriffe und Maßnahmen: Durch die beschriebenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt, soweit als möglich, vermieden bzw. ausgeglichen oder ersetzt.

Wegen der Integration in nebenliegende Waldflächen hinein, erhalten die Ersatzmaßnahmen schnell ein hohes ökologisches Potential, da hierbei zwei Waldflächen miteinander verbunden werden und diese neue Waldfläche eine Vernetzungsfunktion erhält. Desweiteren werden die neuen Anpflanzungen im Anschluß an Waldgebiete angelegt. Dadurch wird ein zusammenhängendes Waldgebiet geschaffen. Durch seine Nähe zum Siedlungsgebiet erhält diese Waldfläche ein Erholungspotential für die Ortschaft Spahnharrenstätte.

Der neu entstandene Waldgürtel bedeutet einerseits Schutz vor Windeinflüssen aus Nordwesten und andererseits trennt er die landwirtschaftlichen Nutzflächen von der Siedlungsfläche.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können durch die festgesetzten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nur teilweise kompensiert werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 0,49 WE. Dafür wird eine zusätzliche Ersatzmaßnahme notwendig. Diese Ersatzmaßnahme soll die gestörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes an

anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wieder herstellen.

1.15.5 Schlußfolgerung: Die einzelnen Eingriffe, die bei der Umsetzung der vorgelegten Planung entstehen, sind nicht vermeidbar.

Die in der Standortdiskussion und in der Realität anzutreffenden Verhältnisse verdeutlichen den Bedarf einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Planungsgebiet. Die bereits heute bestehenden Nutzungsansprüche an die Fläche lassen keinen anderen Standort zu, so daß die Eingriffe in den Naturhaushalt so gering wie möglich gehalten werden. Unter Berücksichtigung auch der Belange des Gemeinbedarfs und der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stehen der Gemeinde zur Zeit andere Flächen mit einer geringeren Eingriffsintensität nicht zur Verfügung.

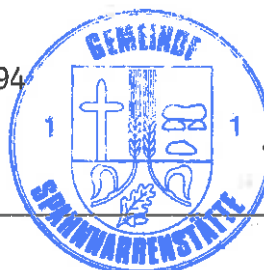
Das verbleibende Kompensationsdefizit von 0,44 WE wird in einer der nächsten Flächennutzungsplanänderungen bzw. Bebauungsplan aufgegriffen und ausgeglichen. Die dort beschriebene Ersatzmaßnahme wird im Bereich des Schutzgebietes 'Oberlauf der Ohe' vollzogen (siehe Anlage 3).

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und den künftig erläuterten Ersatzmaßnahmen geht die Gemeinde Spahnharrenstätte davon aus, daß der durch den Bebauungsplan Nr. 9 'Am Tickelbusch' ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen ist und somit den Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 (5) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

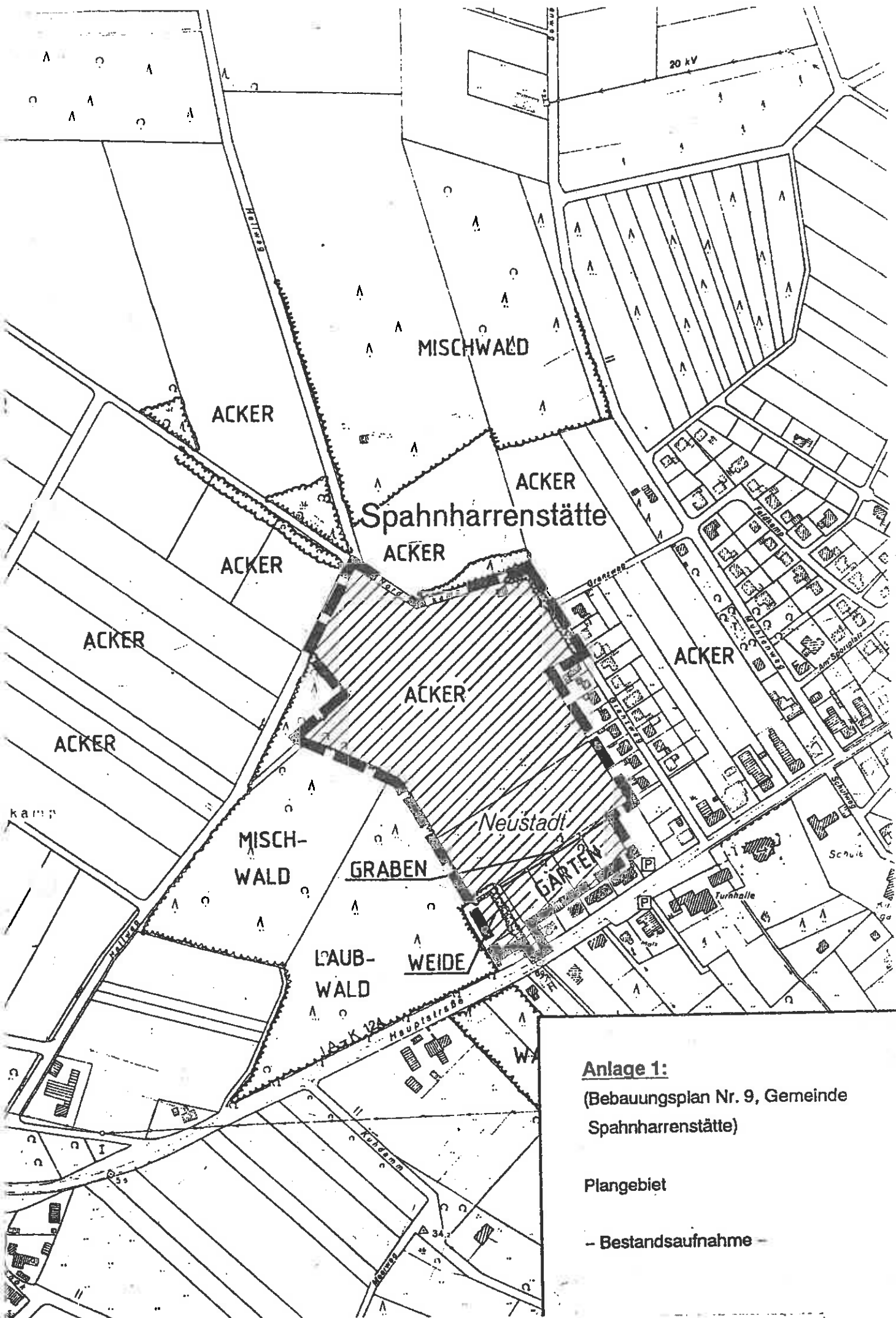
1.16 Verfahrensvermerke

Diese Anlage war zusammen mit der Begründung Grundlage des Satzungsbeschlusses und hat dem Rat der Gemeinde Spahnharrenstätte in seiner Sitzung am 10.05.1994 vorgelegen.

Spahnharrenstätte, den 10.05.1994



.....
(Der Gemeindedirektor)



Anlage 1:

(Bebauungsplan Nr. 9, Gemeinde
Spahnharrenstätte)

Plangebiet

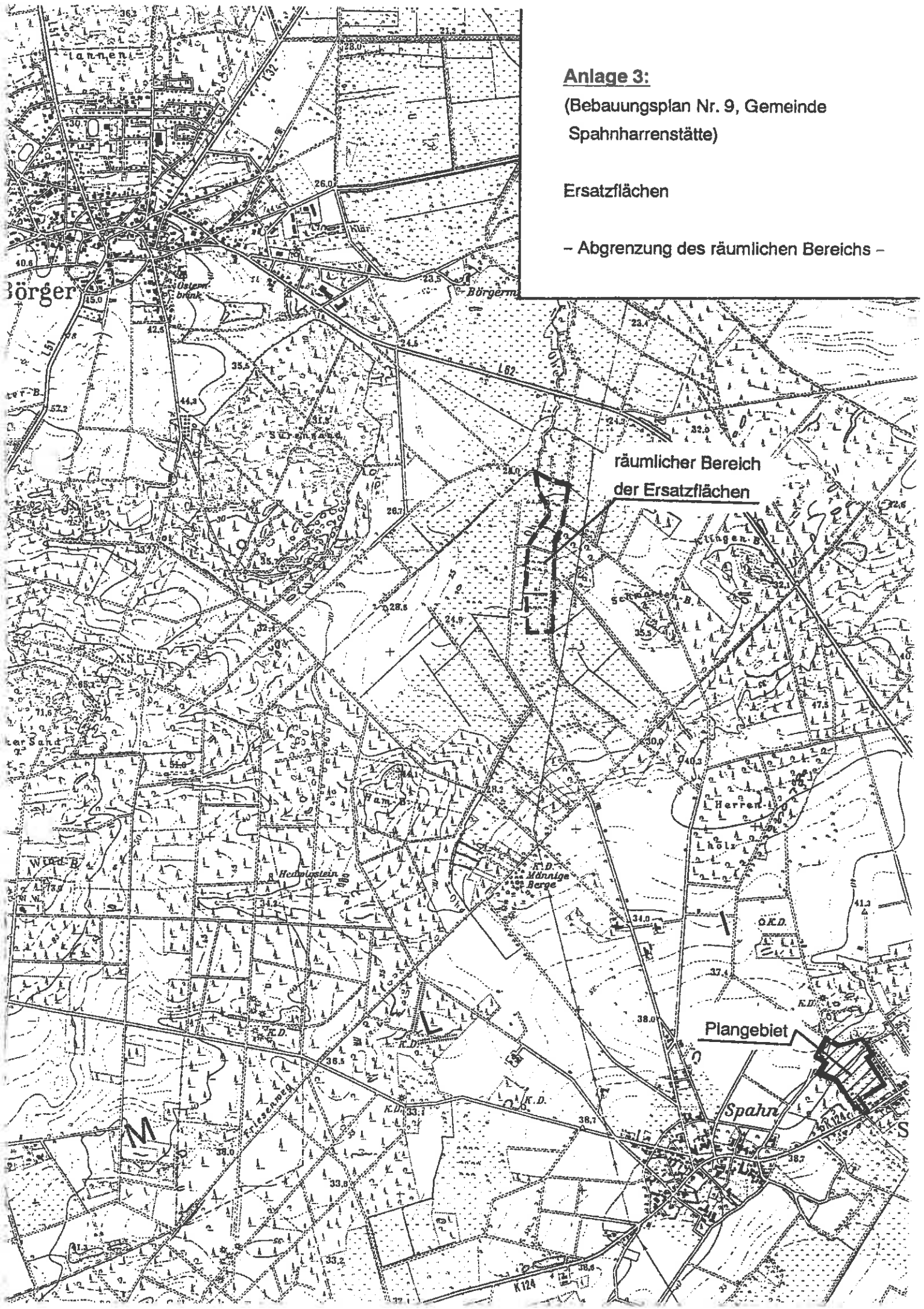
– Bestandsaufnahme –

Anlage 3:

(Bebauungsplan Nr. 9, Gemeinde
Spahnharrenstätte)

Ersatzflächen

- Abgrenzung des räumlichen Bereichs -



358 I. Nachtrag zur Hauptsatzung der Stadt Lingen (Ems) vom 13.07.89

Aufgrund der §§ 6 und 7 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), hat der Rat der Stadt Lingen (Ems) in seiner heutigen Sitzung folgenden I. Nachtrag zur Hauptsatzung der Stadt Lingen (Ems) beschlossen:

- I. § 3 (Verfügungen über Gemeindevermögen) erhält folgende Fassung:
Über Rechtsgeschäfte nach § 40 Abs. 1 Nr. 11 NGO beschließt der Rat, wenn der Vermögenswert 150 000 DM übersteigt.
- II. Dieser Nachtrag tritt am Tage nach seiner Bekanntmachung in Kraft.

Lingen (Ems), 14.07.94

STADT LINGEN (EMS)

Neuhaus
Oberbürgermeister

Vehring
Oberstadtdirektor

Aufgrund des § 7 (2) NGO in der zur Zeit geltenden Fassung genehmige ich hiermit den I. Nachtrag zur Hauptsatzung der Stadt Lingen (Ems) vom 14.07.94.

Oldenburg, 23.08.94

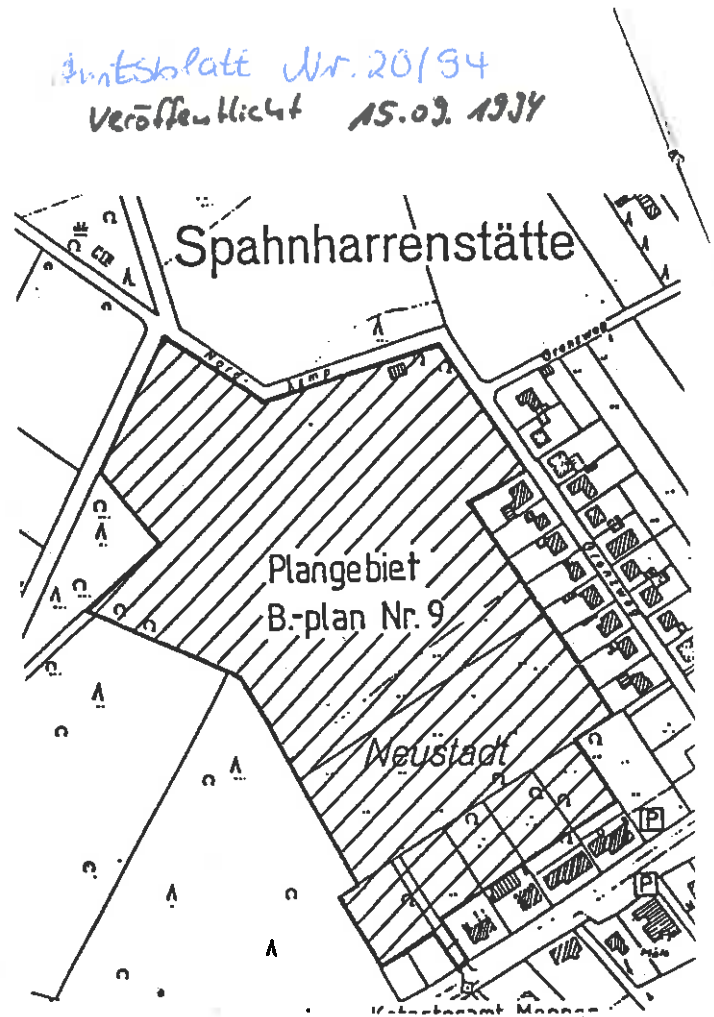
BEZIRKSREGIERUNG WESER-EMS
202.1.10020-5432
Im Auftrag
Klein

359 Bauleitplanung der Gemeinde Spahnharrenstätte; Bebauungsplan Nr. 9 "Am Tickelbusch", Durchführung des Anzeigeverfahrens

Der vom Rat der Gemeinde Spahnharrenstätte in seiner Sitzung am 10.04.94 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 9 "Am Tickelbusch" ist dem Landkreis Emsland gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Der Landkreis Emsland hat mit Verfügung vom 23.08.94 (Az.: 65-610-528-13) erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Tickelbusch" ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan liegt mit Begründung bei der Gemeinde Spahnharrenstätte, Hauptstraße, 49751 Spahnharrenstätte, 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 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 Spahnharrenstätte geltend gemacht werden.

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

Spahnharrenstätte, 06.09.94

GEMEINDE SPAHNHARRENSTÄTTE
Der Gemeindedirektor