

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 52. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 52. Änderung des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht worden.

Sögel, den
(Saameinheitsrat)

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 52. Änderung des Flächennutzungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sögel, den
(Saameinheitsrat)

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage Deutsche Grundkarte M 1:5.000
Blatt: 3111/33
Herausgegeben vom Katasteramt Werra, (Hauptstadt Nr. 4 738/93).

Planzeichenerklärung

Geß der VO über die Ausarbeitung der Bauleistungspläne und die Herstellung des Planmats (PlanV 80) vom 18.12.1990 und der Bauteilungsverordnung (BauteilV) in der Fassung vom 23.01.1990 (BauN). I. S. 132

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Wohnbauflächen
- 2. Sonstige Planzeichen**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
hier: Ersatzmaßnahmen
Erdölleitung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 52. Änderung des Flächennutzungsplans

Hinweis: -nachrichtliche Übernahme:
Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Schießplatz Wolve der WfV 91. Von den dortigen Übungsschüssen gehen erhebliche Immissionen, insbesondere Schalllärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine besonders ungünstige Situation mit erhöhter Verschmutzung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (Bundeswehr) keine bei Anwer- und Entsorgungsgesprächen wegen der Lärmissionen geltend gemacht werden.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Saameinheitsrat Sögel hat in seiner Sitzung am 12.12.1991 die Aufstellung der 52. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.03.1992 ortsüblich bekannt gemacht.

Sögel, den 20.03.1993
(Saameinheitsrat)

Der Rat der Saameinheitsrat Sögel hat in seiner Sitzung am 09.06.1994 dem Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplans und des Erläuterungsberichts zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.06.1994 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und des Erläuterungsberichts haben vom 27.06.1994 bis 27.07.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Sögel, den 27.07.1994
(Saameinheitsrat)

Der Rat der Saameinheitsrat Sögel hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 52. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 13.10.1994 beschlossen.

Sögel, den 13.10.1994
(Saameinheitsrat)

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung (A.Z.: 2099-20000/94) vom heutigen Tage unter Auflagen mit Maßgaben/Anforderungen gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Odenburg, den 15/12/94
(Beauftragter)

Der Rat der Saameinheitsrat Sögel ist den in der Genehmigungsverfügung vom (A.Z.:) aufgeführten Auflagen/Anforderungen/Ausnahmen in seiner Sitzung am begetreten. Die 52. Änderung des Flächennutzungsplans hat wegen der Auflagen Maßgabe vom bis öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Sögel, den
(Saameinheitsrat)

Die Erteilung der Genehmigung der 52. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Die 52. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am wirksam geworden.

Sögel, den
(Saameinheitsrat)

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 40 und des § 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO)

hat der Rat der Saameinheitsrat Sögel diese

52. Änderung des Flächennutzungsplans

-bestehend aus der Planzeichnung-

Sögel, den 13. 10. 1994

(Saameinheitsrat)

(Saameinheitsrat)

52. Änderung des Flächennutzungsplans

URSCHRIFT

der Saameinheitsrat Sögel

Mitgliedsgemeinschaft Sögel OT Eisten

Landkreis Emsland

M 1 : 5.000

Planverfasser:
Saameinheitsrat Sögel
Der Saameinheitsratrat
49751 Sögel

50001, 1000

Samtgemeinde Sögel
Landkreis Emsland

Hat vorgelegen

Odenburg, den 15/12/94
Bez.-Reg. Werra-Ems

3m
Stm. J. 1994



Erläuterungsbericht

zur 52. Änderung des
Flächennutzungsplans der
Samtgemeinde Sögel

Mitgliedsgemeinde Sögel
OT. Eisten

52.1. Wohnbauflächen

52.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz
zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft
hier: Ersatzmaßnahmen

URSCHRIFT

U 1 / 13.10.1994 / SG Sögel
- 52ERB-U1.TXT -

Erläuterungsbericht

zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans
der Samtgemeinde Sögel
in der Mitgliedsgemeinde Sögel, OT. Eisten

Landkreis Emsland

Gliederung

52.1. Wohnbauflächen

- 1.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes
- 1.2. Größe und vorhandene Nutzung des Gebietes
- 1.3. Inhalt der Planänderung
- 1.4. Ziel und Absicht der Planung
- 1.5. Erschließung
- 1.6. Immissionen
- 1.7. Umweltverträglichkeit der Planänderung sowie
Auswirkungen auf Natur und Landschaft

52.2. Ersatzmaßnahmen

- 2.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes
- 2.2. Größe und vorhandene Nutzung des Gebietes
- 2.3. Ziel und Absicht sowie Inhalt der Planänderung
- 2.4. Umweltverträglichkeit der Planänderung sowie
Auswirkungen auf Natur und Landschaft

3. Hinweise

4. Beteiligung der Bürger

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

6. Bearbeitung

7. Abwägung

8. Verfahrensvermerke

1.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet der 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel, hier: 52.1. Wohnbauflächen, befindet sich im Osten des Ortsteiles Eisten der Gemeinde Sögel. Es liegt zwischen den Gemeindestraßen "Moorweg" und "Lahner Straße".

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

1.2. Größe und vorhandene Nutzung des Gebietes

1.2.1. Größe des Gebietes

Die vorliegende 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel, hier: Planbereich 52.2., umfaßt eine Fläche von 2,69 ha in der Flur 3 der Gemarkung Eisten in der Gemeinde Sögel.

1.2.2. Vorhandene Nutzung des Gebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden vorwiegend landwirtschaftlich als Ackerland sowie Weideland genutzt. Innerhalb des Plangebietes ist nördlich der vorhandenen Bebauung ein unbefestigter Feldweg. Im westlichen Bereich befindet sich eine Hecke und ein Graben.

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die vorhandene Bebauung entlang der "Lahner Straße". Nördlich befinden sich weitere Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Sportanlage. Östlich grenzen Waldflächen an.

1.2.3. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der 52. Änderung des Flächennutzungsplans, hier: 52.1., ist bisher als "Fläche für die Landwirtschaft" im genehmigten Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel dargestellt.

Westlich des Plangebietes ist als nachrichtliche Übernahme eine Erdölleitung dargestellt.

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

1.2.4. Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogrammes

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 1990 wird der Planbereich 52.1. als Gebiet besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft sowie als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung dargestellt. Westlich des Plangebietes ist nachrichtlich eine Erdölleitung dargestellt.

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

1.3. Inhalt der Planänderung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes 52.1. der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans werden ausschließlich als "Wohnbaufläche" dargestellt. Eine differenzierte Darstellung bzw. Festsetzung der Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist im Bebauungsplanverfahren zu erarbeiten.

Eine Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung ist ebenfalls nicht aufgenommen und bleibt der verbindlichen Bauleitplanung somit vorbehalten.

1.4. Ziel und Absicht der Planänderung

1.4.1. Planungserfordernis

Im Ortsteil Eisten der Gemeinde Sögel wurden die Wohnbedürfnisse überwiegend innerhalb der ursprünglichen Ortslage durch eine Bebauung der Baulücken usw. gedeckt. Wohnbauflächen sind im Ortsteil Eisten nur im nördlichen Bereich, östlich der L 64 dargestellt. Diese Flächen können jedoch in der verbindlichen Bauleitplanung nicht berücksichtigt werden, da sie stark durch Immissionen der landwirtschaftlichen Betriebe überlagert werden.

Im dem Bedürfnis der nachwachsenden Generation, in der gewohnten Umgebung bzw. in der sozialen Umwelt zu bleiben und hierfür Wohnbauflächen vorzuhalten, sieht die Samtgemeinde Sögel das Erfordernis, gemäß § 1 BauGB diese Bauflächen darzustellen.

Eine im Ortsteil Eisten der Gemeinde Sögel zu verzeichnende positive Bevölkerungsentwicklung ist ausschließlich aus der nachwachsenden Eigenbevölkerung entstanden. Ein Zuzug von außen ist auf Grund mangelnder Infrastruktureinrichtungen sowie kultureller und sozialer Einrichtungen nicht vorhanden.

Mit der vorliegenden 52. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Festsetzung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil der Gemeinde Sögel geschaffen werden. Die dargestellte Wohnbaufläche dient dem Ortsteil Eisten ausschließlich zur Sicherung der Eigenentwicklung.

1.4.2. Planungsabsicht

Der Ortsteil Eisten der Gemeinde Sögel liegt am östlichen Rand des Samtgemeindegebietes. Auf Grund der landwirtschaftlichen Betriebe ist der Ortsteil stark geprägt und in seiner städtebaulichen Entwicklung eingeschränkt. Zudem sind kaum öffentliche Einrichtungen im Ortsteil Eisten vorhanden. Trotz der vorgenannten Situation hat sich im Ortsteil Eisten aus der nachwachsenden Eigenbevölkerung ein Zuwachs der Einwohnerzahl entwickelt. Der Ortsteil Eisten hat zur Zeit ca. 270 Einwohner (Stand 05/1994).

Im Ortsteil Eisten wurden in den vergangenen Jahren durchschnittlich 2 - 3 neue Wohngebäude pro Jahr errichtet. Mit der dargestellten Fläche wäre an Wohnbauland im Ortsteil Eisten für die nächsten 4 - 5 Jahre gedeckt.

1.4.3. Standortwahl

Innerhalb des Ortsteils Eisten ist bisher nur eine östlich der Landesstraße -L 64- gelegene Fläche als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Dieser Bereich wird jedoch durch anliegende landwirtschaftliche Betriebe stark belastet, so daß eine Festsetzung der Flächen als Wohngebiet in der verbindlichen Bauleitplanung nicht möglich ist. Darüber hinaus handelt es sich um hofnahe Flächen, die für die landwirtschaftlichen Betriebe von besonderer Wichtigkeit sind.

Bei der Standortwahl wurden die Aussagen des Gutachtens des TÜV - Nord, Hamburg, berücksichtigt. Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im Ortsteil Eisten verhindern derzeit eine weitere Wohnbebauung im gesamten Ortskernbereich.

Um ortsnahe Wohnbauflächen in Eisten bereitstellen zu können, werden die Flächen östlich des Ortskerns, zwischen der Gemeindestraße "Lahner Straße" und "Moorweg" einer Bebauung zugeführt werden. Der bereits vorhandene Siedlungsansatz im Bereich der "Lahner Straße" wird hierbei in nördlicher Richtung fortgeführt. Die Darstellung der Wohnbaufläche im Anschluß an die bereits vorhandene Bebauung entspricht daher einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Flächen befinden sich nach Prüfung durch den TÜV Nord e.V. in einem ausreichenden Abstand zu den landwirtschaftlichen Betrieben. Die unmittelbare Zuordnung des Plangebietes zur bereits vorhandenen Bebauung beinhaltet eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Es wird des weiteren eine zurückhaltende Inanspruchnahme von Flächen des Außenbereiches erfolgen. Besonderer Bedeutung ist der Nichtinanspruchnahme von Waldflächen bei der Darstellung des Standortes beizumessen.

1.5. Erschließung

1.5.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Plangebiet erhält über die bereits vorhandene Gemeindestraße "Lahner Straße" eine günstige Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die Trassen der neu zu planenden Erschließungsstraßen sollten innerhalb der Bauflächen eine wirtschaftliche Verlegung der Ver- und Versorgungsleitungen ermöglichen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein geeigneter Raum für die Leitungsführung zu berücksichtigen.

1.5.2. Schmutzwasser

Das Plangebiet wird an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Zentrale Abwasserbeseitigungsanlagen bestehen im Ortsteil Eisten zur Zeit nicht. Nach den vorliegenden Planungen der Samtgemeinde Sögel wird das Schmutzwasser über eine bereits bestehende Druckrohrleitung der Kläranlage in Sögel zugeführt. Der weitere Ausbau der Schmutzwasserkanalisation im Ortsteil Eisten ist kurzfristig vorgesehen, so daß bis zur Fertigstellung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes eine ordnungsgemäße zentrale Abwasserbeseitigung geschaffen wird.

Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation auf den jeweiligen Grundstücken (Abnahme, Einhaltung der Abwassersatzung) wird geachtet.

1.5.3. Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser der Straßen bzw. Grundstückszufahrten wird unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften ebenso wie der Dach- und Terrassenflächen soll innergebietlich versickern. Auf Grund der bestehenden Bodenarten und des Grundwasserstandes ist sowohl eine oberirdische wie unterirdische Verrieselung möglich.

Es wird auf eine sparsame Versiegelung der Bauflächen im Bebauungsplan hingewirkt. Darüber hinaus wird sichergestellt, daß keine Schadstoffe ins Grundwasser gelangen, welche eine nachteilige Veränderung der Beschaffenheit herbeiführen könnten.

Für die Versickerung bzw. ggf. der Ableitung des Oberflächenwassers wird gemäß den Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde eingeholt.

1.5.4 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband "Hümmling" mit Sitz in Werlte erfolgen.

1.5.5 Sonstige Erschließung

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

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

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

1.6. Immissionen

1.6.1. Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

Die Bundeswehr weist auf Grund des Schießplatzes der WTD 91 in der Samtgemeinde Sögel auf folgendes hin:

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

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

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

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

1.6.2. Landesstraße - L 64 -

Die Landesstraße - L 64 - befindet sich ca. 250 m westlich des Plangebietes. Auf Grund des Abstandes sind Lärmimmissionen aufgrund der Landesstraße - L 64 - innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

1.6.3. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

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

1.6.4. Landwirtschaftliche Betriebe

Südlich sowie westlich des Plangebiets sind zur Zeit noch landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Der Abstand der geplanten Wohnbaufläche ist daher auf Grundlage des Gutachtens des "Technischer Überwachungs-Verein Nord e.V.", Hamburg, dargestellt worden. Die v.g. Unterlagen liegen bei der Samtgemeinde Sögel zur Einsichtnahme aus.

Auf Grund der gegenwärtigen Situation der angrenzenden Betriebsstätten wird sichergestellt, daß die nach Richtlinie VDI 3471 zu beachtenden Abstände eingehalten werden.

1.6.5. Gewerbegebiet

Westlich der Landesstraße -L 64- befindet sich ein Gewerbebetrieb. Als Emissionsschwerpunkt wird insbesondere die Holzverarbeitung des Betriebes einschließlich der An- und Abtransporte gewertet. Das Plangebiet hat einen Abstand von ca. 300 m zu den gewerblich

genutzten Bauflächen, so daß Immissionen innerhalb der geplanten Wohnbauflächen nicht zu erwarten sind.

1.7. Umweltverträglichkeit der Planänderung sowie Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Flächen werden zur Zeit noch überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Durch die intensive Bearbeitung der Böden mit schweren Ackergeräten sowie durch Aufbringen von Dünger und Pestiziden sind die Flächen bereits stark beansprucht. Der vorhandene Feldweg ist unbefestigt. Entlang des Weges ist ein lückenhafter Gehölzstreifen vorhanden. Ebenso besteht im Südosten, entlang der vorhandenen Bebauung ein begleitender Gehölzstreifen. Auf Grund der angrenzenden Bebauung werden die Flächen teilweise negativ beeinflusst.

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.

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sind Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigungen und Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen 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 auf den jeweiligen Grundstücken versickern und so zur Minderung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt beitragen. Auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung im Plangebiet möglich. Das Straßenoberflächenwasser soll in den Seitenräumen versickern. Durch eine ausreichende Bodenpassage und belebte Bodenzone wird eine erforderliche Reinigung des leicht verschmutzten Wassers gewährleistet.

Als weitere Maßnahme zur Kompensation des Eingriffs wird eine Eingrünung der dargestellten Wohnbaufläche entlang der nördlichen, westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgen. Die Anpflanzungen werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen der PNV durchgeführt. Darüber hinaus wird hierdurch die Einbindung der geplanten Wohnbaufläche in das Landschaftsbild gewährleistet.

Durch die vorgenannten Maßnahmen wird der Eingriff in den Naturhaushalt nur teilweise ausgeglichen. Auf Grund des verbleibenden Kompensationsdefizites sind Ersatzmaßnahmen erforderlich, welche die gestörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes in ähnlicher Art und Weise wiederherstellen.

Weitere Aussagen sind dem ergänzenden Beitrag über Naturschutz und Landschaftspflege zu entnehmen. Dieser ist dem Erläuterungsbericht zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans als Anlage beigefügt.

Die Samtgemeinde Sögel geht davon aus, daß die aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung sowie die dargestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den durch die geplante Wohnbaufläche verursachten Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen. Den Belangen von Natur und Landschaft wird gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB somit in ausreichender Form entsprochen.

52.2. Ersatzmaßnahmen

2.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das dargestellte Plangebiet der 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel, hier: 52.2. "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft", liegt östlich des Ortsteiles Eisten. Die Flächen gehören zum Gemeindegebiet Sögel. Die genaue Lage ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

2.2. Größe und vorhandene Nutzung des Gebietes

2.2.1. Größe des Gebietes

Die in der vorliegenden 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel, hier: Plangebiet 52.2., dargestellte Fläche innerhalb des Ersatzflächenpools umfaßt eine Größe von ca. 0,74 ha. Die Gesamtgröße des Ersatzflächenpools beträgt 1,77 ha und wird auch im Verfahren zur 63. Änderung des Flächennutzungsplans als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Anspruch genommen.

2.2.2. Vorhandene Nutzung des Gebietes

Die Fläche innerhalb des Plangebiets, hier: 52.2., wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im Südwesten verläuft durch die Fläche ein Graben. Südöstlich ist ein älterer Nadelwald vorhanden.

2.2.3. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Flächen des Plangebietes, hier: 52.2., sind im noch gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

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

2.2.4. Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogramms

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 1990 weist das Plangebiet, hier: 52.2., als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft und Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung aus.

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

2.3. Ziel und Absicht sowie Inhalt der Planänderung

2.3.1. Inhalt der Planänderung

Das Plangebiet 52.2. im Ortsteil Eisten der Gemeinde Sögel ist in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Sögel als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt.

2.3.2. Ziel und Absicht der Planänderung

Die Samtgemeinde Sögel hat mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Ortsteil Eisten der Gemeinde Sögel (Plangebiet 52.1.) bisher anders genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Hierfür sind trotz der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Plangebiet 52.1. selbst vorgenommen werden, Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Die dargestellten Ersatzflächen innerhalb eines Ersatzflächenpools sollen hierbei einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

Entlang der westlichen Grenze des Flächenpools zur dargestellten Wohnbaufläche wird ein Gehölzstreifen gepflanzt. Die restliche Fläche wird als Obstbaumweide angelegt und extensiv genutzt.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der durch das Plangebiet 52.1. vorbereitete Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen bzw. ersetzt und somit den Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 5 Ziffer 7 BauGB entsprochen.

2.4. Standortwahl

Die Standortwahl des Plangebietes 52.2. wurde in Absprache mit der Gemeinde Sögel durchgeführt. 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. Zudem werden die Ersatzmaßnahmen räumlich auf eine zusammenhängende Fläche konzentriert. Hierdurch wird einer Beeinträchtigung und Zergliederung eines bisher einheitlich genutzten Landschaftsraumes vorgebeugt.

2.5. Umweltverträglichkeit der Planänderung sowie Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Flächen (52.2.) werden zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt. Durch die teilweise intensive Nutzung der Flächen sind bereits negative Auswirkungen erkennbar, welche mit Durchführung der geplanten Ersatzmaßnahmen zurückgehen werden.

Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Struktur durch die Inanspruchnahme der Ackerflächen werden als gering eingestuft.

Nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind aufgrund der dargestellten Nutzung nicht zu erwarten.

Weitere Aussagen sind dem ergänzenden Beitrag über Naturschutz und Landschaftspflege zu entnehmen. Dieser ist dem Erläuterungsbericht als Anlage beigefügt.

3. Hinweise

3.1. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 20.04.1987).

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

Zutagetretende archäologische Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls 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).

3.2. Dorferneuerung

Für die Gemeinde Sögel ist eine Dorferneuerungsplanung erstellt worden. Nach den zur Zeit gültigen Dorferneuerungsrichtlinien sind die Dorferneuerungsplanung und die Bauleitplanung aufeinander abzustimmen.

Bei der Ausarbeitung und Aufstellung der Bauleitplanung, insbesondere im Bebauungsplan, ist dieses zu berücksichtigen.

3.3. Naturschutz und Landschaftspflege

Dem Erläuterungsbericht zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel ist ein ergänzender Beitrag über Naturschutz und Landschaftspflege als Anlage beigelegt.

4. Beteiligung der Bürger

Die Samtgemeinde Sögel hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt.

Der Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Erläuterungsbericht auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich eine Woche vorher bekannt gemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

An der vorliegenden 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Vorentwurfes sowie des dazugehörigen Erläuterungsberichtes. Für die Abgabe ihrer Stellungnahme setzte die Samtgemeinde den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine Frist.

6. Bearbeitung

Planzeichnung und Erläuterungsbericht der 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel wurden ausgearbeitet von der

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

7. Abwägung

Handwerkskammer Osnabrück-Emsland

Bedenken zur dargestellten Wohnbaufläche in Eisten sind vom Inhaber des Sägewerkes gegenüber der Samtgemeinde Sögel bisher nicht erhoben worden.

Nord-West Oelleitung

Die Hinweise zur Sicherung des Schutzstreifens der Fernleitungen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Festsetzungen (Baugrenzen usw.) werden im Bebauungsplan erarbeitet.

BEB Erdgas und Erdöl GmbH

Die Schutzanweisungen zur Sicherung des Schutzstreifens der Fernleitungen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

8. Verfahrensvermerke

Der Erläuterungsbericht hat zusammen mit der Planzeichnung der 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel in der Zeit vom 27.06.1994 bis 27.07.1994 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

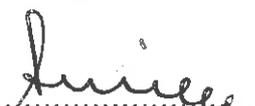
Sögel, den 27.07.1994


.....
(Samtgemeindedirektor)

Der Feststellungsbeschuß dieser 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel wurde in der Sitzung des Samtgemeinderates am 13.10.1994 gefaßt.

Dieser Erläuterungsbericht hat zusammen mit der Planzeichnung der Beschlußfassung zugrundegelegt.

Sögel, den 13.10.1994


.....
(Samtgemeindegemeindevorsteher)




.....
(Samtgemeindedirektor)

Samtgemeinde Sögel
Landkreis Emsland

Anlage zum Erläuterungsbericht

zur 52. Änderung des
Flächennutzungsplans der
Samtgemeinde Sögel

hier:

Berücksichtigung von
Natur und Landschaft

E 1 / 15.06.1994 / SG Sögel
- 52 ERB-NE1.TXT -

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Berücksichtigung von Natur und Landschaft	3
1.1 Planerische Vorgaben	3
1.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
1.1.2 Aussagen der Waldfunktionenkarte	3
1.1.3 Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche	3
1.1.4 Wertvolle Bereiche für den Naturschutz	4
1.2 Naturraum	4
1.3 Boden	4
1.4 Potentiell natürliche Vegetation (PNV)	5
1.5 Beschreibung des Plangebietes	6
1.6 Beschreibung der angrenzenden Flächen	8
1.7 Landschaftsbild	9
1.8 Bewertung des gegenwärtigen Zustandes	10
1.9 Beeinträchtigungen durch die Planung	11
1.10 Zulässigkeit des Eingriffs	12
1.11 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	13
1.12 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	15
1.13 Maßnahmen als Ersatz für Beeinträchtigungen	15
1.14 Abwägung	16
1.14.1 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes	17
1.14.2 Ermittlung des Kompensationswertes	18
1.14.3 Bilanzierung und Darstellung der Kompensierbarkeit der Eingriffe	18
1.15 Schlußbetrachtung	19

1. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

1.1 Planerische Vorgaben

1.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung: Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland aus dem Jahre 1990 wird das Plangebiet größtenteils als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft dargestellt. Die Zuwegung im Südwesten des Plangebietes ist als Siedlungsfläche dargestellt. Das Änderungsgebiet liegt am Rande eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Eine Rohrfernleitung für Erdöl verläuft laut Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Die genaue Lage der Erdölleitung ist dem Regionalen Raumordnungsprogramm nicht zu entnehmen.

Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft stellen keine Vorrangfunktion dar, so daß die Planabsichten der Samtgemeinde im Einklang mit den regionalplanerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes stehen.

Nördlich, westlich und östlich grenzen Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft an, südlich ein Siedlungsgebiet.

1.1.2 Aussagen der Waldfunktionenkarte: Die Waldfunktionenkarte macht für das Plangebiet und der näheren Umgebung keine Angaben.

(Quelle: Waldfunktionenkarte Niedersachsen, L 3110 Sögel, M 1 : 50.000, Ausgabe 1974)

1.1.3 Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche: Es liegen keine naturschutzrechtlich geschützten Bereiche im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung vor.

(Quelle: Karte über die naturschutzrechtlich geschützten Bereiche Niedersachsen, L 3110 Sögel, M 1 : 50.000, Ausgabe 1981)

1.1.4 Wertvolle Bereiche für den Naturschutz: Keine wertvollen Bereiche für den Naturschutz liegen im Plangebiet oder der näheren Umgebung vor.

(Quelle: Karte der für den Naturschutz wertvollen Bereiche (ökologisch und/oder naturwissenschaftlich wertvolle Gebiete), L 3110 Sögel, M 1 : 50.000, Ausgabe 1981)

1.2 Naturraum: Das Plangebiet befindet sich auf dem Süd-Hümmling (592.2) und liegt innerhalb der Sögel-Linderner Geest (592.20).

Flachgewölbte, sich in nordöstlicher Richtung erstreckende, durch Niederungen gegliederte Geestrücker bestimmen diesen Naturraum. Parallel zu ihnen verlaufen die breiten, meist stark versumpften Niederungen (Nord-, Mittel- und Süd-Radde).

Die hügeligen Grundmoränenrücken sind vorherrschende Ackerbaugelände (Eschböden), wo vereinzelt Laubwaldparzellen vorkommen. Nadelholzaufforstungen liegen großflächig auf Dünenfeldern vor. Die Niederungen werden durch mäßig ertragreiches Grünland bestimmt. Vereinzelt kommen dort die natürlichen Erlen- und randlich auch Birkenbruch-Standorte vor.

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

1.3 Boden: Mäßig trockene bis frische, lehmige Sandböden liegen im Plangebiet vor. Örtlich tritt Staunässe auf und Steine sind häufig im Boden vorhanden. Lehm liegt im Untergrund oder örtlich im Unterboden vor.

Als Bodentypen sind Braunerde und Pseudogley-Braunerde anzusprechen. Bei Ausbildung eines Stauhorizontes liegt ein Pseudogley vor.

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Geschiebedecksand über Geschiebelehm z.T. mit Flugsanddecke.

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

Um Auskunft über eine Eignung des Bodens für eine Dach- bzw. Oberflächenwasserversickerung zu erhalten, wurden zwei Bohrungen mit einem Pürckhauer-Erdbohrstock durchgeführt (siehe Anlage 1). Dabei wurde die Bodenart durch eine Fingerprobe ermittelt. Der Unterboden besteht örtlich aus Lehm, der für eine Versickerung nicht geeignet ist. Örtlich kommt auch bis zu einer Tiefe von 1 m nur Sand vor, der für eine Versickerung geeignet ist.

Anhand des Schichtaufbaus eines Bodens wird der Bodentyp ermittelt, so daß eine Aussage über eine kulturhistorische Bedeutung des Bodens gemacht werden kann. Der vorliegende Boden ist ein Podsol-Pseudogley, der keine kulturhistorische Bedeutung hat.

1.4 Potentiell natürliche Vegetation (PNV): Der Buchen-Traubeneichenwald der Lehm- und Flotsandböden ist als die potentiell natürliche Vegetation des Plangebietes anzusprechen.

(Quelle: Karte der potentiell natürlichen Pflanzendecke Niedersachsens, M 1 : 500.000, Ausgabe 1978)

Der Buchen-Traubeneichenwald setzt sich aus folgenden Gehölzen zusammen:

Baumschicht:

Buche	-	Fagus sylvatica
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Sandbirke	-	Betula pendula

Strauchschicht:

Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Faulbaum	-	Frangula alnus
Waldgeißblatt	-	Lonicera periclymenum
Brombeere	-	Rubus fruticosus

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

1.5 Beschreibung des Plangebietes (s. Anlage 2 bis 4): Das Plangebiet ist 4,46 ha groß und unterteilt sich in einer 2,69 ha großen Eingriffsfläche (Wohnbaufläche) im Westen und einem 1,77 ha großen Ersatzflächenpool im Osten. Das Änderungsgebiet liegt östlich der bebauten Ortslage von Eisten und grenzt an einen bestehenden Siedlungsansatz an, der entlang der 'Lahner Straße' verläuft. Das Plangebiet wird vorwiegend ackerbaulich genutzt.

Innerhalb des Plangebietes ist ein unbefestigter Feldweg vorhanden. Dieser verläuft nördlich der angrenzenden Häuserzeile. Eine Vegetationsaufnahme ergab folgende Pflanzenarten:

Gräser:

Deutsches Weidelgras	-	Lolium perenne
Wolliges Honiggras	-	Holcus lanatus
Weißes Straußgras	-	Agrostis stolonifera
Drahtschmiele	-	Deschampsia flexuosa
Aufrechte Trespe	-	Bromus erectus

Kräuter:

Vogelmiere	-	Stellaria media
Löwenzahn	-	Taraxacum officinale
Rotklee	-	Trifolium pratense
Weißklee	-	Trifolium repens
Breitwegerich	-	Plantago major
Schafgarbe	-	Achillea millefolium
Acker-Stiefmütterchen	-	Viola arvensis
Herbst-Löwenzahn	-	Leontodon autumnalis

Spitzwegerich	-	Plantago lanceolata
Sauerampfer	-	Rumex acetosa
Giersch	-	Aegopodium podagraria
Weißer Taubnessel	-	Lamium album
Stumpfbliättriger Ampfer	-	Rumex obtusifolius
Strahlenlose Kamille	-	Matricaria discoidea

Entlang des Weges und einem Teilstück der südlichen Grenze verläuft eine Hecke, wo folgende Vegetation anzutreffen ist:

Gehölze:

Stieleiche	-	Quercus robur
Sandbirke	-	Betula pendula
Spätblühende Traubenkirsche	-	Prunus serotina
Grauerle	-	Alnus incana
Ohrweide	-	Salix aurita
Roteiche	-	Quercus rubra

Gräser:

Rotes Straußgras	-	Agrostis capillaris
Weißes Straußgras	-	Agrostis stolonifera
Drahtschmiele	-	Deschampsia flexuosa
Wolliges Honiggras	-	Holcus lanatus

Kräuter:

Brennnessel	-	Urtica dioica
Schmalblättriges Weidenröschen	-	Epilobium angustifolium
Weißer Gänsefuß	-	Chenopodium album
Kleinblütiges Franzosenkraut	-	Galinsoga parviflora
Mauerpippau	-	Crepis tectorum

Der oben beschriebene Gehölzstreifen verläuft um eine kleine Weide herum. Neben diversen Gräsern, die nicht näher bestimmt wurden, konnten folgende krautige Arten auf der Weidefläche erfaßt werden:

Kräuter:

Gänseblümchen	- Bellis perennis
Vogelknöterich	- Polygonum aviculare
Acker-Kratzdistel	- Cirsium arvense
Spitzwegerich	- Plantago lanceolata

Im rückwärtigen Bereich eines bebauten Grundstücks steht ein Gebäude bzw. eine Teilfläche eines weiteren Gebäudes innerhalb des Plangebietes. Hier kommen einige 100 bis 200-jährige Stieleichen vor, die nördlich und südlich des Feldweges stehen.

Die Ackerflächen werden von einem Graben durchquert. Bei dem etwa 0,5 m tiefen und 1 bis 2 m breiten Graben konnten folgende Pflanzenarten kartiert werden:

Gehölze:

Stieleiche	- Quercus robur
Brombeere	- Rubus fruticosus agg.

Gräser:

Quecke	- Agropyron repens
--------	--------------------

Kräuter:

Klettenlabkraut	- Galium aparine
-----------------	------------------

1.6 Beschreibung der angrenzenden Flächen: Im Südosten grenzt ein Lärchenwald an das Plangebiet. Der Waldrand wird vornehmlich von Laubgehölzen gebildet. Hier konnten folgende Gehölzarten festgestellt werden:

Grauerle	- Alnus incana
Silberweide	- Salix alba
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Europäische Lärche	- Larix decidua
Spätblühende Traubenkirsche	- Prunus serotina

Bebaute Grundstücke grenzen südlich an die geplante Wohnbaufläche an.

Im Norden bzw. Westen grenzen Ackerflächen an das Plangebiet. Diese werden mit den Ackerflächen, die innerhalb des Plangebietes liegen, in Nord-Süd-Richtung gemeinsam genutzt.

Eine Weide liegt ebenfalls nördlich des Plangebietes. Eine einzelne Birke kommt in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vor. Im Norden weist die Weide ein bewegtes Relief auf.

Nördlich der Ersatzfläche grenzt eine Weide an. Ein kleiner Wald folgt in Verlängerung der Grünlandfläche. Hier kommen vorwiegend Fichten und Stieleichen vor.

Entlang der nordöstlichen Grenze ist ein Feldweg vorhanden, wo zur Ersatzfläche hin ein Gehölzstreifen neu angelegt wurde. Hier wurden u.a. folgende Gehölze gepflanzt:

Weiden	- Salix spec.
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Schwarzerle	- Alnus glutinosa

1.7 Landschaftsbild: Eine abwechslungsreiche Nutzung herrscht im Umfeld des Plangebietes vor. Die zerstreut liegenden Einzelgehöfte und die südlich an das Plangebiet angrenzende Häuserzeile verdeutlichen die Siedlungsansätze. Wald-, Acker- und Grünlandflächen wechseln sich ab. Diese Flächen werden von Gräben, Hecken und Feldwege gegliedert.

Einige alte Eichen, die innerhalb des Plangebietes vorkommen, sind für das Landschaftsbild prägend. Ebenfalls werten die Gehölzbestände entlang der kleinen Weide die Landschaft auf.

1.8. Bewertung des gegenwärtigen Zustandes: Innerhalb des Plangebietes können 6 verschiedene Biotoptypen angesprochen werden: Acker, Feldweg, Weide, Graben, Hofraum mit Gebäuden und diverse Gehölzbestände. Neben einer textlichen Beurteilung werden den Biotoptypen entsprechend dem Os-nabrücker Kompensationsmodell Wertfaktoren zugeordnet.

Die **Ackerflächen** werden intensiv genutzt. Ackernutzung heißt heute, daß die Bearbeitung mit schweren Maschinen und Geräten erfolgt, was zu einer Verdichtung des Bodens führt. Immer wiederkehrende Bearbeitungsschritte führen zu einer Einschränkung des Bodenlebens. Optimale Erträge werden beim Ackerbau nur durch Einsatz von Dünger und Pestiziden erzielt. Dies führt zu einer Beeinträchtigung der Flora und Fauna. Durch den Einsatz von Pestiziden und Dünger wird die Anbaufrucht gefördert und natürliche Elemente verdrängt, wodurch Monokulturen entstehen.

Die Ackerflächen werden durch die angrenzend vorhandene Bebauung beeinträchtigt. Deshalb wird das Änderungsgebiet von vielen Tierarten nicht aufgesucht. Die Ackerflächen werden mit 1,0 Wertfaktor (WF) beurteilt.

Der **Feldweg** wird vorwiegend von Pflanzenarten der Tritrasengesellschaft bestanden. Abschnittsweise grenzen Gärten, Äcker sowie Gehölzbestände an den Feldweg an. Als Leitbiotop für die Tierwelt haben unbefestigte Feldwege nur eine eingeschränkte Bedeutung. Der Feldweg wird als eine Einheit gesehen, obwohl die Fahrspur niedriger zu bewerten ist als der Wegerandstreifen. Der Feldweg wird insgesamt mit dem Wertfaktor 1,1 beurteilt.

Innerhalb des Plangebietes ist eine kleine **Weide** vorhanden, die von einer freiwachsenden Hecke umgeben ist. Die kleinflächige Weide wurde zur Zeit der Bestandsaufnahme von Schafen intensiv beweidet, so daß die Grasnarbe kurz gehalten wurde. Mit den angrenzenden Gehölzbeständen bildet die Weide eine wertvolle Biotopkombination. Die Vegetation der Weide ist nicht artenreich. Mit den angrenzenden Gehölzbeständen finden hier wertvolle Wechselbeziehungen statt. Da die Weide in unmittelbarer Nähe von

Wohngebäuden liegt, wird sie nicht in dem oberen Bereich der Wertspanne dieses Biotoptyps angesetzt. Eine Beurteilung von 1,3 WF entspricht der Wertigkeit dieses Biotoptyps.

Die Gehölzbestände des Plangebietes setzen sich aus Arten der potentiell natürlichen Vegetation zusammen. Sie bilden wertvolle Lebensräume für die Avifauna. Für die Biotopvernetzung sind die Gehölzbestände von großer Bedeutung. Bei der Eingriffsflächenwertberechnung werden die Gehölzbestände mit 1,8 WF beurteilt.

Durch das Plangebiet verläuft ein kleiner Graben. Zum einen erhöht der Graben die Lebensraumvielfalt des Plangebietes und zum anderen hat dieser Graben als Leitbiotop Bedeutung. Die geringen Ausmaße dieses Biotops können keine hohe Bewertung dieses Biotoptyps zulassen, da auch durch die angrenzende Ackernutzung dieser Bereich z.B. durch Abdrift bei Pestizidaufbringung beeinträchtigt wird. Dem Graben wird der Wertfaktor 1,4 zugeordnet.

Eine Teilfläche des Plangebietes gehört zum Hofraum eines bebauten Grundstücks. Auf dieser Teilfläche stehen ältere Eichen und ein Gebäude. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird keine differenzierte Bewertung dieser Teilfläche vorgenommen. Dies wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachgeholt. Diese Fläche wird insgesamt mit dem Wertfaktor 0,6 beurteilt.

1.9 Beeinträchtigungen durch die Planung: Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung werden Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt vorbereitet.

Eingriffe in das Landschaftsbild entstehen durch die künftig entstehenden Baukörper. Blickbeziehungen zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft werden verdeckt. Im Sinne einer möglichst geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die künftige Bebauung, ist hier eine sinnvolle grünordnerische Einbindung des Plangebietes in die gewachsene Ortslage und ein entsprechender Übergang zur freien Landschaft erforderlich.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden in erste Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Dabei geht offene Vegetationsfläche verloren. Die Vegetationsfläche im Plangebiet ist vorwiegend eine intensiv genutzte Ackerfläche. Das Plangebiet, hier insbesondere die Ackerflächen, hat hinsichtlich des Biotoppotentials eine geringe Bedeutung.

Eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes erfolgt, wenn die den örtlichen Naturhaushalt ausmachenden Ökosysteme im Hinblick auf die in ihnen ablaufenden physikalischen, chemischen und biologischen Prozesse durch menschliche Einwirkungen nachteilig beeinflusst werden. Dazu gehört jede Veränderung der Vegetation oder Tierwelt wegen der damit verbundenen Änderung der funktionalen Beziehung der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten zueinander. Somit schädigt die Beeinträchtigung jeder wildlebenden Tier- und Pflanzenart - das schließt das Bodenleben mit ein - den Naturhaushalt.

Entscheidend für die Erheblichkeit des Eingriffs ist auch die Dauer der Wirkung des Vorhabens und die Größe.

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

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

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, im folgenden aufgelistete Maßnahmen z. T. vermieden bzw. ausgeglichen, so daß die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 - 28 b 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 dazugehörigen Erschließung ein bedeutender öffentlicher Belang ist, sind nach Überzeugung der Samtgemeinde die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

1.11 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: Um erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden, werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Kompensation durch die nicht überbaubare Fläche:

Die Grundflächenzahl von 0,4 darf im geplanten Wohngebiet nicht überschritten werden. Eine 50 %-ige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO ist damit nicht zulässig. Dies heißt, daß sich für die verbleibenden 60 % des jeweiligen Grundstücks Frei- bzw. Gartenflächen ergeben. Diese tragen zur Kompensation des Eingriffs bei.

Bei einer Wohnbaufläche von ca. 2,14 ha werden demnach 1,28 ha nicht versiegelt. Da im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung keine konkrete Aussage über die spätere Gestaltung der Flächen möglich ist, ist eine Ausgleichsfunktion nicht zu ermitteln. Die Flächen werden daher mit dem Wertfaktor für Acker bzw. dem niedrigsten Wertfaktor für Garten, und zwar mit 1,0 WF angesetzt.

- Kompensation durch die Dach- und Oberflächenwasserversickerung:

Um Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate weitestgehend zu vermeiden, soll nach Möglichkeit das anfallende Dachflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Ausgenommen hiervon sind Privatinitiativen zur Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser. Das auf den Zufahrten und der Straßenverkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf ihrer Fläche selbst oder in ihrem unbesfestigten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.

Wie der Anlage 1 zu entnehmen ist, sind örtlich Lehmeinlagerungen vorhanden. Inwieweit eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken möglich ist, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geklärt. Beim Bebauungsplan wird eine differenzierte Auseinandersetzung mit der Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers erfolgen.

Die versiegelte Fläche geht bei der Eingriffsflächenwertberechnung mit 0,1 WF in die Kompensationsberechnung mit ein.

- Kompensation durch den Erhalt von Gehölzstreifen:

Die südlich des Feldweges vorhandenen Gehölzstreifen sollen erhalten bleiben. Da zum derzeitigen Stand der Planung keine genauen Angaben über das Ausmaß der zu erhaltenden Gehölzstreifen gemacht werden kann, muß davon ausgegangen werden, daß nur die Hälfte der Gehölzstreifen erhalten bleibt. Diese werden dann als Gehölzstreifen im Bebauungsplan festgesetzt. Für die Kompensationsberechnung gehen die Gehölzstreifen mit 1,7 WF in die Berechnung ein und werden damit etwas niedriger bewertet, als ihr derzeitiger Zustand, da durch die künftige Wohnbaufläche Beeinträchtigungen auf den Gehölzstreifen eingehen.

- Kompensation durch den Erhalt von Einzelbäumen:

Die auf dem bebauten Grundstück vorhandenen Einzelbäume, die einen Durchmesser von mehr als 30 cm haben, sollen eingemessen werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Einzelbäume dann nach Möglichkeit festgesetzt. Dadurch soll das Ortsbild, das von den alten Stieleichen maßgeblich geprägt wird, nur so viel wie nötig beeinträchtigt werden.

1.12 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen: Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, wird die Gemeinde folgende Maßnahmen im rechtskräftigen Bebauungsplan festsetzen:

- Entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze sollen jeweils 5 m breite Gehölzstreifen neu angelegt werden. Die Gehölzstreifen werden die künftigen Wohngebäude in die Landschaft einbinden. Sie nehmen eine Fläche von ca. 0,25 ha ein, die künftig als Lebensraum für die Flora und Fauna festgesetzt wird, und von wo aus Wechselbeziehungen auf die angrenzenden Ackerflächen ausgehen. Diese Fläche wird im künftigen Zustand mit 1,5 WF beurteilt.

1.13 Maßnahmen als Ersatz für Beeinträchtigungen: Als Ersatz für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, wird die Gemeinde folgende Maßnahmen auf dem gemeindeeigenen Ersatzflächenpool durchführen:

- Entlang der westlichen Abgrenzung der Ersatzfläche soll ein 10 m breiter Gehölzstreifen entstehen. Dieser Gehölzstreifen soll in der Mitte eine Baumzone enthalten und an beiden Seiten jeweils eine Strauch- und Saumzone. Es sollen Gehölze der PNV gepflanzt werden.

- Die westliche Fläche des Ersatzflächenpools soll als eine extensiv zu nutzende Obstbaumweide entwickelt werden. Pro 100 qm Fläche ist jeweils ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Dabei sollen Obstbäume alter heimischer Sorten gepflanzt werden.

Ein Landschaftsrasen mit heimischen Kräutern soll auf der Ackerfläche eingesät werden. Die Nutzung des Grünlandes soll extensiv durchgeführt werden, wobei kein Grünlandumbruch stattfinden soll. Desweiteren soll der Ersatzflächenpool nicht gedüngt und nicht mit Pestiziden behandelt werden. Bei Beweidung ist eine Beweidungsstärke von 2 Großvieheinheiten pro Hektar nicht zu überschreiten und bei Mähnutzung sollen die Flächen höchstens zweimal im Jahr genutzt werden.

Die Obstbaumweide ist ein Biotoptyp, der früher häufig in unmittelbarer Nähe zur Ortschaft und bei den Gehöften vorkam. Dieser Biotoptyp wurde in den letzten Jahrzehnten häufig zerstört; obwohl sehr viele Tierarten hier beheimatet sind. Die in Obstbaumweiden beheimateten Tierarten haben sich an die Nähe des Menschen gewöhnt, so daß angrenzende Wohngebiete keine erhebliche Beeinträchtigung für diesen Biotoptyp bedeuten.

Mit der Nutzungsänderung erfolgt eine Aufwertung der Ersatzfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Es werden mit dem Gehölzstreifen und der Obstbaumweide neue, wertvolle Biotope geschaffen. Die heimische Flora und Fauna findet hier Entwicklungsmöglichkeiten. Der künftige Zustand wird mit 1,3 WF beurteilt. Die hier vorhandenen Ackerflächen werden vorher mit 1,0 WF beurteilt, so daß eine Aufwertung vorhanden ist.

1.14 Abwägung: Die beschriebenen Eingriffe, die bei der Umsetzung der dargestellten Planung entstehen, sind nicht vermeidbar. Unter Berücksichtigung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung stehen der Samtgemeinde Sögel in der Ortschaft Eisten zur Zeit andere Flächen mit einer geringeren Eingriffsintensität nicht zur Verfügung.

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

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

Hierfür wird das Osnabrücker Bewertungsmodell zugrunde gelegt.

Nachfolgend gilt die Formel:

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

1.14.1 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes: Die unter dem Punkt 1.8 'Bewertung des gegenwärtigen Zustandes' aufgeführten Biotoptypen wurden in dem Absatz mit Wertfaktoren belegt. Die Flächengrößen der aufgeführten Biotoptypen werden mit dem Wertfaktor multipliziert und ergeben dann addiert den Eingriffsflächenwert.

Die Berechnung des Eingriffsflächenwertes ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Ist-Wert:

Biotoptypen	Biotopgröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Acker	2,07 ha	1,0 WF	2,07 WE
Fedweg	0,13 ha	1,1 WF	0,14 WE
Weide	0,27 ha	1,3 WF	0,35 WE
Gehölzbestände	0,15 ha	1,8 WF	0,27 WE
Hofraum mit Gebäuden	0,06 ha	0,6 WF	0,04 WE
Graben	0,01 ha	1,4 WF	0,01 WE
Gesamtfläche	2.69 ha	Eingriffsflächenwert	2,88 WE

1.14.2 Ermittlung des Kompensationswertes: Unter den Punkten 1.11 und 1.12 wurden Kompensationsmaßnahmen entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit mit Wertfaktoren belegt. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Werden die Flächengrößen der Kompensationsmaßnahmen mit dem jeweiligen Wertfaktor multipliziert, ergeben sie addiert den Kompensationswert.

Soll-Wert:

Biotoptypen	Biotoptgröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Gehölzstreifen (Bestand)	0,07 ha	1,7 WF	0,12 WE
Gehölzstreifen (neu)	0,25 ha	1,5 WF	0,38 WE
Straßenverkehrsfläche	0,23 ha	0,1 WF	0,02 WE
versiegelte Wohnbaufläche	1,28 ha	1,0 WF	1,28 WE
Nicht überbaubarer Bereich	0,86 ha	0,1 WF	0,09 WE
Gesamtfläche	2,69 ha	Kompensationswert	1,89 WE

Auf dem Plangebiet liegt ein Kompensationswert in der rechnerischen Größenordnung von 1,89 WE vor.

1.14.3 Bilanzierung und Darstellung der Kompensierbarkeit der Eingriffe:

Nach Abzug des Kompensationswertes (1,89 WE) vom Eingriffsflächenwert (2,88 WE) erhält man einen Kompensationsrestwert von 0,99 WE.

Durch die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden, soweit zum derzeitigen Stand der Planung möglich, Eingriffe in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt vermieden.

Die Eingriffe können aber durch die beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nur teilweise kompensiert werden. Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit. Es ist daher eine Ersatzmaßnahme notwendig.

Im östlichen Anschlußbereich ist ein 1,77 ha großer Ersatzflächenpool ausgewiesen. Dieser Ersatzflächenpool wird nach Durchführung der Ersatzmaßnahmen mit 1,3 WF beurteilt. Bei der vorliegenden Eingriffsfläche werden vorwiegend Ackerflächen überplant.

Gemäß dem Osnabrücker Bewertungsmodell ermittelt sich die Größe der Ersatzfläche bei vernichtetem Biotop Acker wie folgt:

Kompensationsrestwert : Wertfaktor = Kompensationsfläche

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

$$0,99 \text{ WE} : 1,3 \text{ WF} = 0,74 \text{ ha}$$

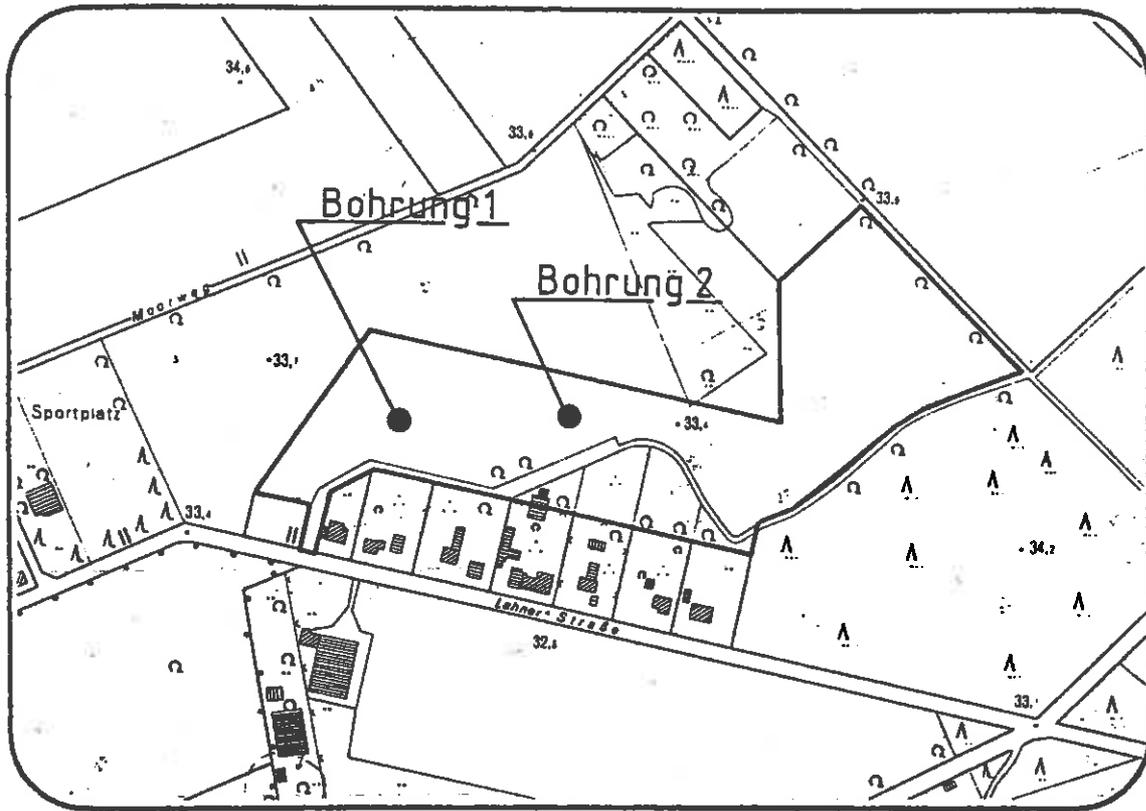
Von dem oben beschriebenen Ersatzflächenpool wurden im Rahmen der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes 0,43 ha als Ersatzfläche benötigt. Demnach verbleiben noch 1,34 ha, von der die 0,74 ha abzuziehen sind. Daraus folgt, daß durch die Flächennutzungsplanänderung 52 und 63 der Samtgemeinde Sögel 1,17 ha Ersatzfläche benötigt werden und somit 0,6 ha an Ersatzfläche verbleiben, die in einem der nächsten Bauleitpläne in Ansatz gebracht werden kann (s. Anlage 4).

1.15 Schlußbetrachtung: Das Plangebiet grenzt an eine vorhandene Wohnbebauung an, so daß hier keine Zersiedlung der Landschaft vorgenommen wird. Es werden vorwiegend Ackerflächen für die Wohnbebauung in Anspruch genommen, die für den Naturhaushalt keinen hohen Wert haben, so daß bei der Standortwahl der Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entsprochen wurde. Durch die geplanten Gehölzstreifen wird ein harmonischer Übergang zwischen Ortschaft und freier Landschaft gewährleistet.

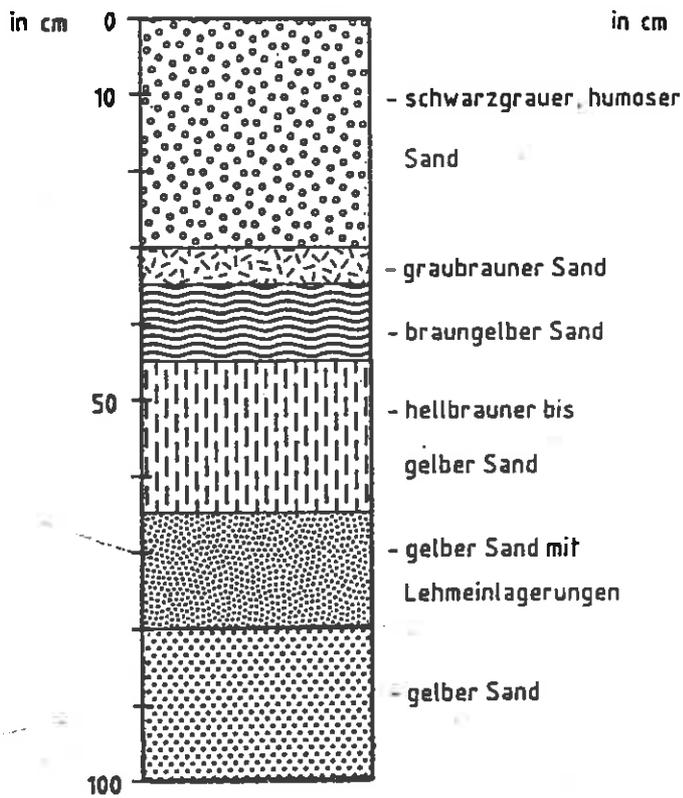
Das verbleibende Kompensationsdefizit kann problemlos auf dem Ersatzflächenpool ausgeglichen werden. Die Gemeinde Sögel wird die Kompensations- und Ersatzmaßnahmen auf der gemeindeeigenen Fläche spätestens in der auf die Erschließung folgenden Vegetationsperiode, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, durchführen.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht die Samtgemeinde Sögel davon aus, daß der durch die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt soweit wie möglich ausgeglichen ist. Somit ist den Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 (5) Ziffer 7 BauGB entsprochen.

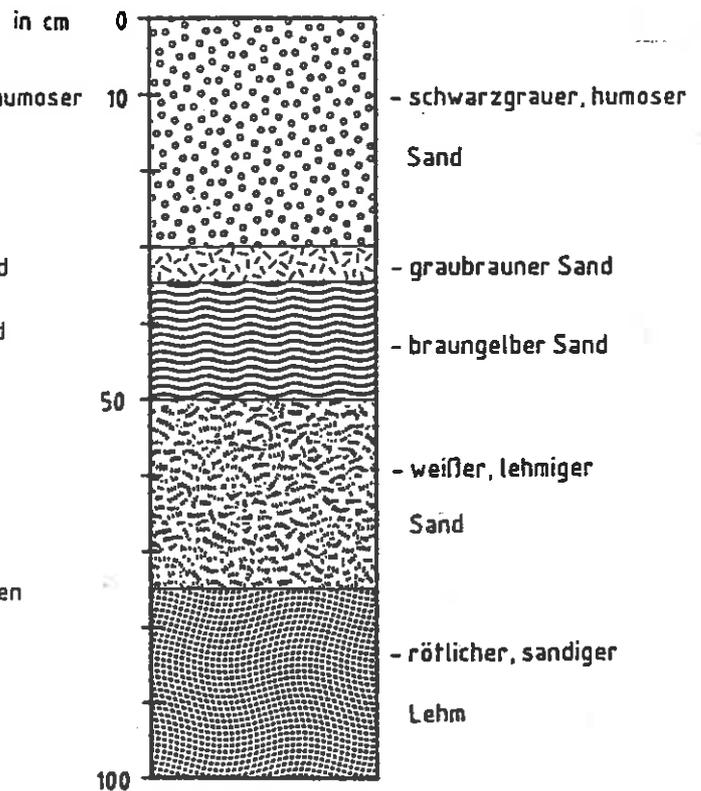
- Bodenprofile -

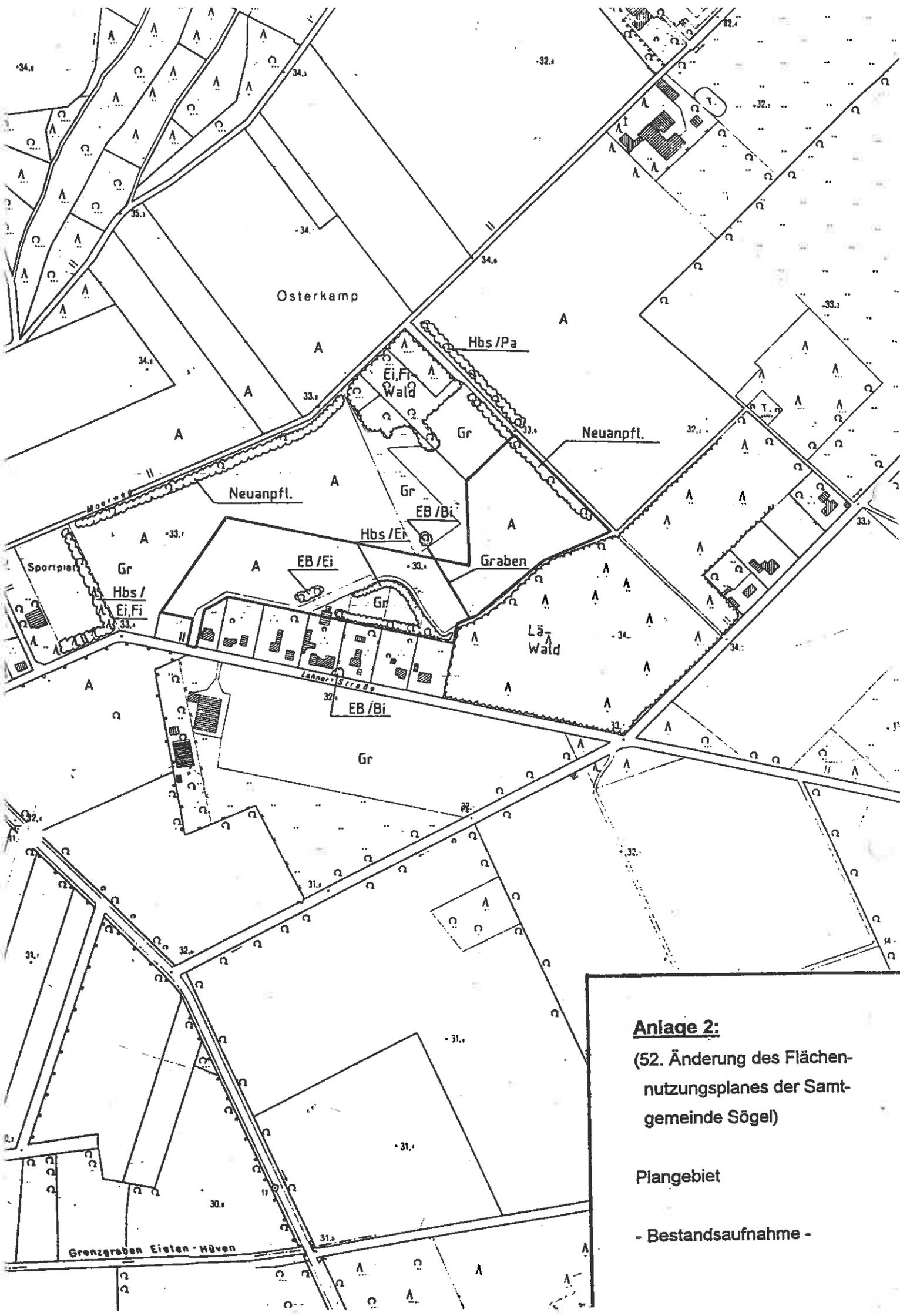


Bohrung 1



Bohrung 2





Anlage 2:

(52. Änderung des Flächen-
nutzungsplanes der Samt-
gemeinde Sögel)

Plangebiet

- Bestandsaufnahme -

LegendeFeldgehölze: 

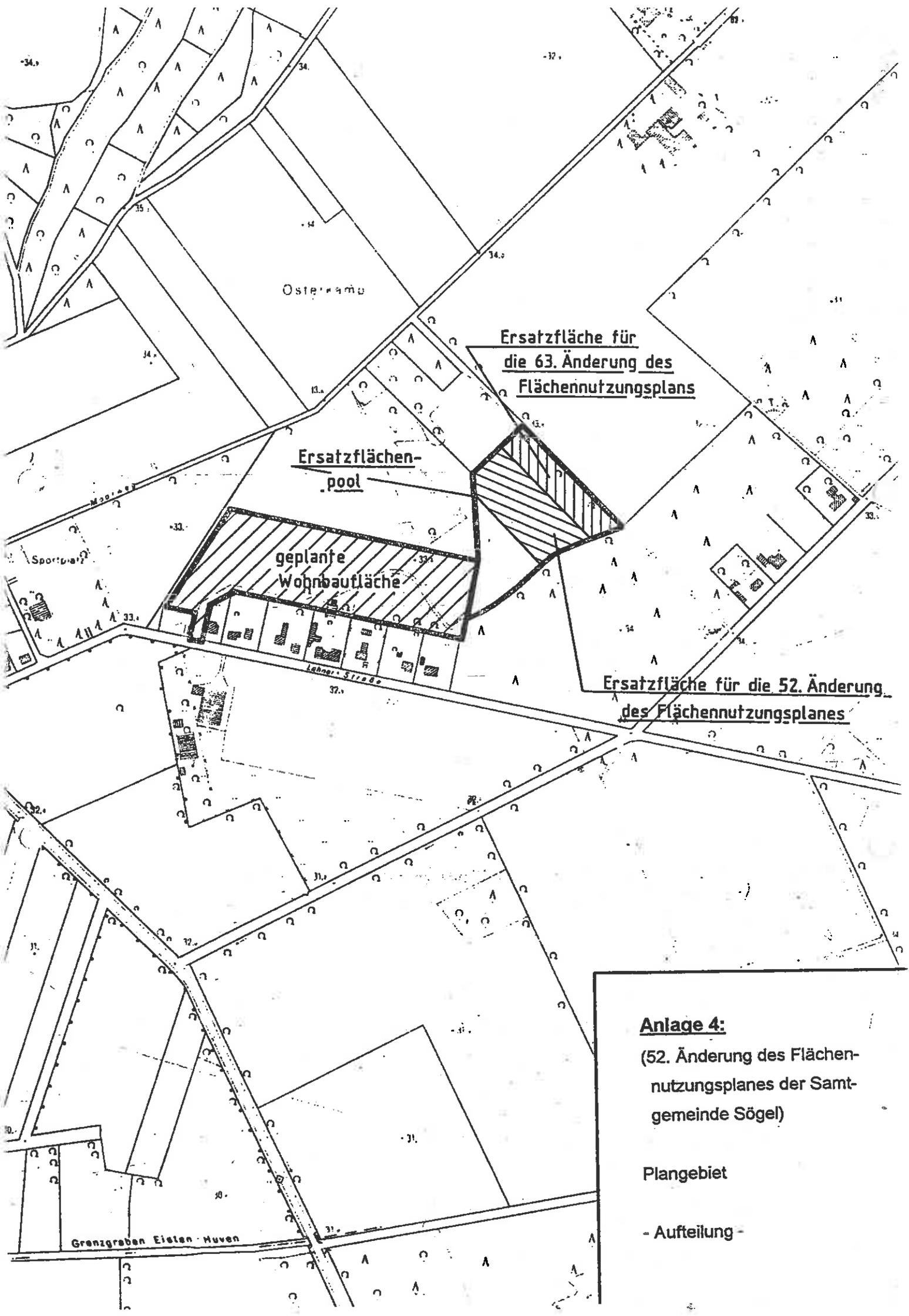
Beschreibung/Hauptbestandsbildner

Beschreibung:Bezeichnung:

I ebenerdige Hecke:	- Bäume	Hb
	- Sträucher	Hs
	- Bäume und Sträucher	Hbs
II Wallhecke:	- Bäume	WHb
	- Sträucher	WHs
	- Bäume und Sträucher	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
Hainbuche	Ha
Holunder	Ho
Kiefer	Ki
Kirsche	Kr
Lärche	Lä
Linde	Li
Obstbäume	Ob
Pappel	Pa
Schlehe	Sl
Vogelbeere	Vo
Weide	We
Weißdom	Wd



Ersatzfläche für
die 63. Änderung des
Flächennutzungsplans

Ersatzflächen-
pool

geplante
Wohnbaufläche

Ersatzfläche für die 52. Änderung
des Flächennutzungsplanes

Anlage 4:

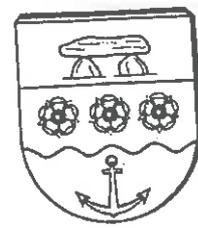
(52. Änderung des Flächen-
nutzungsplanes der Samt-
gemeinde Sögel)

Plangebiet

- Aufteilung -

AMTSBLATT

für den Landkreis Emsland



1995

Ausgegeben in Meppen am 13.01.95

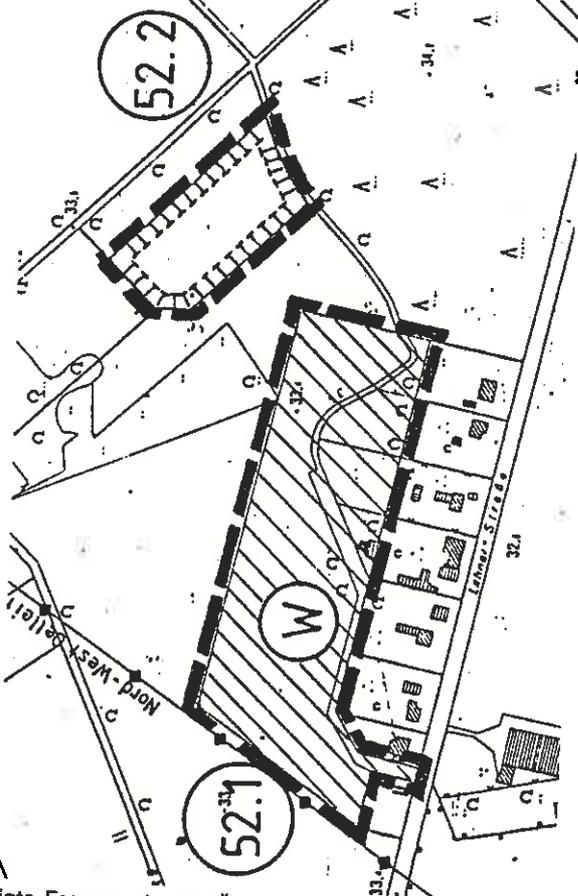
Nr. 2

	Inhalt	Seite	Inhalt	Seite	
A.	Erlasse, Bekanntmachungen und Verfügungen von Landesbehörden		9	Bebauungsplan Nr. 13 - Änderung Nr. 1 nach § 13 BauGB; Baugebiet: "Zwischen Oberhofstraße und Rehtränke" der Stadt Lingen (Ems)	23
B.	Satzungen, Verordnungen, Rundverfügungen und Bekanntmachungen des Landkreises		10	Inkrafttreten der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meppen	24
2	Verordnung des Landkreises Emsland über die Hafengebiete im Landkreis Emsland (ohne die Städte Lingen, Meppen und Papenburg)	4	11	Bebauungsplan Nr. 156 "Nördlich Nostenbusch - zwischen Friederikenstraße und Dever", 1. Änderung, - vereinfachte Änderung gem. § 13 Baugesetzbuch - der Stadt Papenburg	24
C.	Satzungen, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Verbände		12	Bauleitplanung der Samtgemeinde Sögel; 52. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wohnbaufläche in der Gemeinde Sögel, OT Eisten -	25
3	Flächennutzungsplanänderung Nr. 50 der Samtgemeinde Dörpen - Gemeindegebiet Lehe - vom 29.09.94	20	13	Bauleitplanung der Samtgemeinde Sögel; 55. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wohnbaufläche in der Gemeinde Stavern -	25
4	Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 der Samtgemeinde Dörpen - Gemeindegebiet Kluse -	20	14	Bauleitplanung der Samtgemeinde Sögel; 63. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ferienhausgebiet in der Gemeinde Sögel; 1. Erweiterung -	26
5	Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Zwischen Waldstraße und Brombeerweg, Teil II", Ortschaft Erika, nebst den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sowie Begründung, der Stadt Haren (Ems)	21	15	3. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Beiträgen und Gebühren für die Abwasserbeseitigung der Samtgemeinde Spelle (Abwasserbeseitigungsabgabensatzung) vom 17.10.91	26
6	Inkrafttreten folgender Bebauungspläne der Stadt Haren (Ems): - Bebauungsplan "Fleer, 2. Änderung (vereinfacht)", Stadtkern - Bebauungsplan "Am Donnerberg, 4. Änderung (vereinfacht)", Ortschaft Raken	21	16	Bebauungsplan Nr. 25 "Prüfgelände"; Bekanntmachung gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) der Gemeinde Surwold	26
7	Bebauungsplan Nr. 5 - Änderung Nr. 3 nach § 13 BauGB; Baugebiet: "Stahljans Hof" der Stadt Lingen (Ems)	22	17	Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung des Bodenkulturzweckverbandes Meppen im Landkreis Emsland für das Haushaltsjahr 1995 vom 14.12.94	27
8	Bebauungsplan Nr. 123 - Änderung Nr. 1 nach § 13 BauGB; Baugebiet: "Baugebiet an der Luisenstraße" der Stadt Lingen (Ems)	23	18	Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung des Bodenkulturzweckverbandes Lingen für das Haushaltsjahr 1995 vom 12.12.94	28
			19	Bekanntmachung der Neufassung der Beitrags- und Gebührenordnung (gültig ab 01.01.95) des Wasserbeschaffungsverband "Bourtanger Moor"	28
			20	Satzung zum Wirtschaftsplan des Wasserbeschaffungsverbandes Obergrafschaft Bentheim und Umgebung in Bad Bentheim für das Geschäftsjahr 1995 vom 01.12.94	31
D.	Sonstige Veröffentlichungen				

**Bauleitplanung der Samtgemeinde Sögel;
52. Änderung des Flächennutzungsplanes -
Wohnbaufläche in der Gemeinde Sögel, OT
Eisten -**

Die Bezirksregierung Weser-Ems in Oldenburg hat mit Verfügung vom 15.12.94 - Az.: 204.9.21101-54047 - die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel gem. § 6 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Der räumliche Geltungsbereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Die genehmigte Fassung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt mit Erläuterungsbericht ab sofort unbefristet während der Dienststunden bei der Samtgemeindeverwaltung Sögel, Clemens-August-Straße 39, Zimmer 34, 49751 Sögel, öffentlich aus.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel gem. § 6 Abs. 5 BauGB wirksam geworden.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Samtgemeinde Sögel geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Samtgemeinde Sögel geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

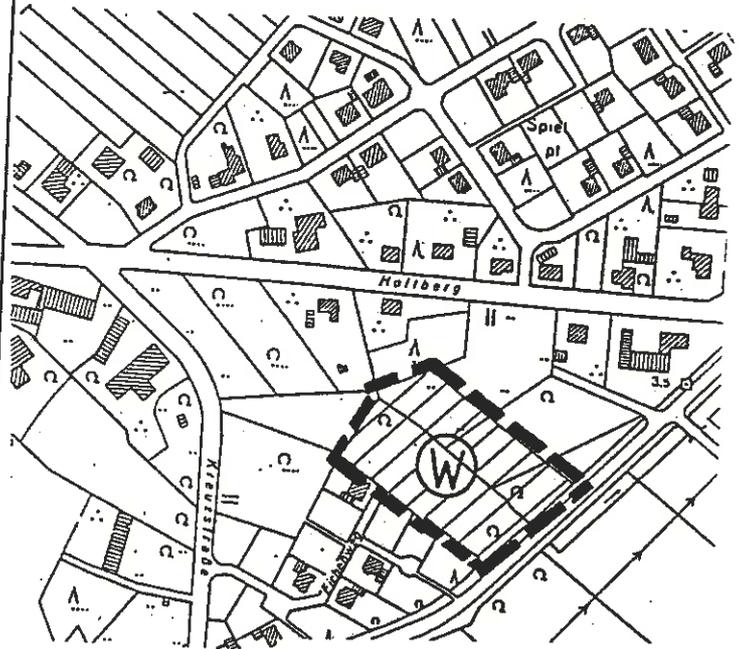
Sögel, 28.12.94

SAMTGEMEINDE SÖGEL
Der Samtgemeindedirektor

**13 Bauleitplanung der Samtgemeinde Sögel;
55. Änderung des Flächennutzungsplanes -
Wohnbaufläche in der Gemeinde Stavern**

Die Bezirksregierung Weser-Ems in Oldenburg hat mit Verfügung vom 15.12.94 - Az.: 204.9-21101-54047 - die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel gem. § 6 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Der räumliche Geltungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Die genehmigte Fassung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt mit Erläuterungsbericht ab sofort unbefristet während der Dienststunden bei der Samtgemeindeverwaltung Sögel, Clemens-August-Straße 39, Zimmer 34, 49751 Sögel, öffentlich aus.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel gem. § 6 Abs. 5 BauGB wirksam geworden.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Samtgemeinde Sögel geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Samtgemeinde Sögel geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

Sögel, 28.12.94

SAMTGEMEINDE SÖGEL
Der Samtgemeindedirektor