

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 60. Änderung des Flächen-nutzungsplans ist die Verletzung von Abwehrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 60. Änderung des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht worden.
Sögel, den
(Satzgebietsdirektor)

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 60. Änderung des Flächennutzungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Sögel, den
(Satzgebietsdirektor)

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage Deutsche Grundkarte Blatt 3111/19a u. 3111/32 M 1:5.000
Herausgegeben 1978 vom Katasteramt Neuen. Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 11.05.1997 für die Satzgemeinde Sögel durch das Katasteramt Neuen (Antragsschub Nr. A 124/97).

Planzeichenerklärung

- Beitrag der 10 über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planz 90) vom 08.12.1990 und der Baunutzungsordnung (BaunO) in der Fassung vom 03.01.1990 (RdM. 1. 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
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 60. Änderung des Flächennutzungsplans

Hinweis: -mehrfachliche Übernahmefähigkeit-
Das Flächennutzungsplan liegt in unmittelbarer Nähe zum Schließjahr Neuen der 10 91. Von den dortigen Übergabebereichen gehen nachteilige Auswirkungen, insbesondere Schallbelastung, aus der Flächennutzungsplan. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit örtlicher Wirkung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhalts errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Flächennutzungsplans (Satzgebietsdirektor) Abwehr- und Ersatzmaßnahmen wegen der Lärmemissionsgrenzen geltend gemacht werden.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Satzgemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 12.10.1993 die Aufstellung der 60. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.03.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Sögel, den 01.03.1994
(Satzgebietsdirektor)

Der Rat der Satzgemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 01.03.1994 dem Entwurf der 60. Änderung des Flächennutzungsplans und des Erläuterungsberichts zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind im Erläuterungsplanänderung und des Erläuterungsberichts haben vom 11.03.1994 bis 11.04.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Sögel, den 11.04.1994
(Satzgebietsdirektor)

Der Rat der Satzgemeinde Sögel hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 60. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 09.06.1994 beschlossen.
Sögel, den 09.06.1994
(Satzgebietsdirektor)

Die 60. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung (A.Z.: 100/94) vom 09.06.1994 (A.Z.: 100/94) vom heutigen Tage unter-Auflagen/Mit-Maßnahmen/Ausnahme der durch-kenntlich-gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.
Oldenburg, den 09.06.1994
(Genehmigungsbehörde)

Der Rat der Satzgemeinde Sögel ist den in der Genehmigungsverfügung vom 09.06.1994 (A.Z.: 100/94) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am 09.06.1994 beigestimmt. Die 60. Änderung des Flächennutzungsplans hat wegen der Auflagen Maßgabe von § 6 Abs. 2 BauGB bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
Sögel, den
(Satzgebietsdirektor)

Die Erteilung der Genehmigung der 60. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden. Die 60. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am wirksam geworden.
Sögel, den
(Satzgebietsdirektor)

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10. Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 40 und des § 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO)
hat der Rat der Satzgemeinde Sögel diese

60. Änderung des Flächennutzungsplans
-bestehend aus der Planzeichnung- beschlossen.
Sögel, den 09. Juni 1994
(Satzgebietsdirektor)

(Satzgebietsdirektor)

URSCHRIFT
60. Änderung des Flächennutzungsplans
der Satzgemeinde Sögel
Mitgliedsgemeinde Sögel
Landkreis Emsland
M 1 : 5.000

Planverfasser:
Satzgemeinde Sögel
Gemeindeverwaltung
49751 Sögel
Sögel, den 09.06.1994

Hier vorgelassen
17/7.99
[Signature]

Erläuterungsbericht

URSCHRIFT

zur 60. Änderung des
Flächennutzungsplans der
Samtgemeinde Sögel

Mitgliedsgemeinde Sögel

60.1 Wohnbauflächen

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

Erläuterungsbericht

zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans
der Samtgemeinde Sögel
in der Mitgliedsgemeinde Sögel

Landkreis Emsland

Gliederung

60.1. Wohnbaufläche

- 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

60.2. 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

60.1. Wohnbaufläche

1.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet der 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel, hier 60.1. -Wohnbauflächen-, befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Sögel. Es liegt südlich der Landesstraße -L 53-, zwischen den Gemeindestraßen "Am Neuen Land" und "Torffehnsweg".

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 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel, Teilbereich 60.1., umfaßt eine Fläche von 3,65 ha in der Flur 20 der Gemarkung Sögel.

1.2.2. Vorhandene Nutzung des Gebietes

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

Die Flächen werden durch einen unbefestigten Feldweg, der in Nord-Süd-Richtung verläuft, durchschnitten. Ein weiterer Feldweg verläuft entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Das Plangebiet wird im Westen, Norden und Osten entlang der vorhandenen Straßen und Feldwege durch Gehölzstreifen eingerahmt.

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

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

1.2.3. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der 60. Änderung des Flächennutzungsplans, hier: Teilbereich 60.1., ist bisher als "Fläche für die Landwirtschaft" im genehmigten Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel dargestellt.

Westlich des Plangebietes ist als nachrichtliche Übernahme eine geplante Verkehrsfläche dargestellt.

1.2.4. Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogrammes

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 1990 wird das Plangebiet als Siedlungsbereich ausgewiesen. Darüber hinaus liegt eine kleine Teilfläche im Nordwesten des Planungsraumes in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung.

1.3. Inhalt der Planänderung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes (60.1.) 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

Die Gemeinde Sögel ist Grundzentrum der Samtgemeinde Sögel und hat zur Zeit ca. 5.700 Einwohner (Stand 12/93). Innerhalb der letzten 3 Jahre ist in der Gemeinde Sögel ein deutlicher Bevölkerungszuwachs von 16 % zu verzeichnen. Durch den Abzug der amerikanischen Streitkräfte konnte die Gemeinde Sögel kurzfristig hierfür Wohnraum anbieten. Darüber hinaus standen noch Wohnbauflächen aus der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Verfügung. Der durch den sprunghaften Anstieg der Einwohnerzahl verursachte Wohnbauflächenbedarf wurde jedoch durch die vorgenannten Maßnahmen nur teilweise gedeckt. In der Gemeinde Sögel ist daher eine erhebliche Nachfrage an weiteren Wohnbauflächen zu verzeichnen. Für die dringende Wohnraumbeschaffung sind daher kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen seitens der Samtgemeinde Sögel zu erzielen. Auf Grund der bestehenden Nachfrage ist die Darstellung neuer Wohnbauflächen in der Gemeinde Sögel dringend erforderlich.

1.4.2. Planungsabsicht

Mit der vorliegenden 60. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Samtgemeinde Sögel kurzfristig die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Festsetzung neuer Wohnbauflächen in der Gemeinde Sögel schaffen. Die ausgewiesene Wohnbaufläche soll der Gemeinde Sögel zur Deckung des kurzfristigen Wohnraumbedarfs dienen.

In der Gemeinde Sögel wurden in den vergangenen Jahren durchschnittlich 30 - 35 Baugrundstücke pro Jahr an Bauwillige vergeben. Nach den zur Zeit vorliegenden Vorentwurfplanungen des Bebauungsplanes könnten aus der dargestellten Wohnbaufläche ca. 60 - 65 Baugrundstücke entwickelt werden. Mit dem vorliegenden Plangebiet wäre somit der dringende Flächenbedarf für die nächsten 1 - 2 Jahre gedeckt.

1.4.3. Standortwahl

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

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

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

Der Standort der dargestellten Wohnbaufläche beinhaltet auf Grund der direkten Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung eine günstige und wirtschaftliche sowie kurzfristig zu erstellende Erschließungsmöglichkeit. Gleichzeitig wird in Teilbereichen die Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen vollzogen. Die Flächen sind somit für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum geeignet.

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

1.5. Erschließung

1.5.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Plangebiet erhält über die bereits vorhandenen Gemeindestraßen "Am neunten Land" und "Torffehnsweg" 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 in der Gemeinde Sögel bereits. Die Abwässer aus dem Plangebiet werden über die bereits vorhandenen Gefälleleitungen der Kläranlage in Sögel zugeführt.

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 abgeleitet und dem örtlichen Vorfluter zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dach- und Terrassenflächen soll so weit wie möglich innergebietslich versickern. Dieses ist auf Grund des niedrigen Durchlässigkeitswertes des anstehenden Lehmbodens jedoch nur sehr eingeschränkt möglich.

Es wird daher 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 Ableitung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers wird gemäß den Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde eingeholt. Hierbei wird ein hydraulischer Nachweis erfolgen, aus dem dann eventuelle Abflußverschärfungen mit ihren Ausgleichsmaßnahmen ersichtlich sind.

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 Befeuerung 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. Landesstraßen -L53- und -L54-

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

1.6.3. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

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

1.6.4. Landwirtschaftliche Betriebe

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

1.6.5. Industrie- und Gewerbegebiet

Im Südwesten der Gemeinde Sögel befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet "Püttkesberge". Das Plangebiet hat einen Abstand von ca. 750 m zu den gewerblich genutzten Bauflächen, so daß hiervon ausgehende Immissionen innerhalb der 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. Einige Teilbereiche sind mit dem Bekanntwerden der geplanten Wohnbaufläche nicht mehr bewirtschaftet worden und haben daher als Brachflächen für den Naturhaushalt eine größere Bedeutung. Die vorhandenen Feldwege innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung werden zur Zeit kaum von Fahrzeugen befahren. Der östliche Feldweg hat auf Grund des begleitenden Gehölzstreifens für die Tierwelt als Lebensraum einen höheren Stellenwert. Die angrenzenden Biotope werden durch die geplante Nutzungsänderung nicht erheblich beeinträchtigt.

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 soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken versickern und so zur Minderung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt beitragen. Auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse ist dieses jedoch nur in Teilbereichen möglich.

Als weitere Maßnahme zur Kompensation des Eingriffs wird eine Eingrünung der dargestellten Wohnbaufläche entlang der westlichen und nördlichen 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 60. 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.

60.2. Ersatzmaßnahmen

2.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das dargestellte Plangebiet der 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel, hier: 60.2. "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft", besteht aus zwei Teilflächen und liegt südlich des Ortsteiles Eisten. Die Flächen gehören zum Gemeindegebiet Sögel. Es handelt sich hierbei um das Flurstück 164/2 der Flur 5 sowie Flurstück 53 der Flur 6 in der Gemarkung Eisten.

Die genaue Lage 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 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel, hier: Plangebiet 60.2., dargestellten Flächen umfassen eine Größe von insgesamt 2,22 ha. Die östliche Teilfläche (Ersatzfläche A) ist 10.427 qm, die westliche Teilfläche (Ersatzfläche B) ist 11.775 qm groß.

2.2.2. Vorhandene Nutzung des Gebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebietes, hier: 60.2., werden landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Sie liegen unmittelbar nördlich des Grenzgrabens Eisten-Hüven.

Die Ersatzflächen befinden sich in einem Bereich, wo großflächige Ackernutzung vorherrschend ist.

2.2.3. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Flächen des Plangebietes, hier: 60.2., sind im noch gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

2.2.4. Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogramms

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 1990 weist das Plangebiet, hier: 60.2., als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft aus.

Zwischen den Ersatzflächen ist eine 110 kV - Leitung dargestellt.

2.3. Ziel und Absicht sowie Inhalt der Planänderung

2.3.1. Inhalt der Planänderung

Das Plangebiet 60.2. bestehend aus zwei Ersatzflächen A und B 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 Westen der Gemeinde Sögel (Plangebiet 60.1.) bisher anders genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Hierfür sind trotz der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Plangebiet 60.1. selbst vorgenommen werden, Ersatzmaßnahmen erforderlich. Die dargestellten Ersatzflächen sollen hierbei über einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

Entlang der östlichen Grenze der Ersatzfläche B soll ein 10 m breiter Gehölzstreifen angelegt werden.

Die künftigen Sukzessionsflächen bieten auf Grund der vorgenannten Maßnahmen Lebensräume für heimische Flora und Fauna.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der durch das Plangebiet 60.1. 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 60.2. 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.

2.5. Umweltverträglichkeit der Planänderung sowie Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Flächen (60.2.) 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 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel ist ein ergänzender Beitrag über Naturschutz und Landschaftspflege als Anlage beigefügt.

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 60. 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 60. 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 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel wurden ausgearbeitet von der

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

7. Abwägung

Landkreis Emsland

Stellungnahme -Amt 16- vom 12.04.1994

Die dargelegten Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Erhalt des Vegetationsstreifens entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird im Bebauungsplan angestrebt.

Konkrete Aussagen über die Höhe der Versiegelung innerhalb der Verkehrsflächen sind erst nach Ausarbeitung des Erschließungskonzeptes in der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Die Flächenversiegelungen durch die Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan dargelegt und berücksichtigt. Ebenso werden im Bebauungsplanverfahren Aussagen bzw. Alternativen zur Behandlung des Dach- und Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken erarbeitet.

Den Anregungen zur Gestaltung der Ersatzflächen wird entsprochen. Eine Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde über die konkrete Durchführung der Ersatzmaßnahmen wird erfolgen. Der offene Charakter der Ersatzflächen wird dauerhaft gesichert. Einer Verwaltung wird durch geeignete Maßnahmen vorgebeugt.

Amt für Agrarstruktur

Stellungnahme vom 11.04.1994

Die aufgeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Staatliches Amt für Wasser und Abfall

Stellungnahme vom 18.03.1994

Eine Abstimmung der Ersatzflächen mit dem Unterhaltungsverband 100 "Nordradde" im Hinblick auf die Unterhaltung des Grenzgrabens Eisten-Hüven ist bereits im Vorfeld der Planungen erfolgt. Die sonstigen Anregungen und Hinweise wurde zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Weser-Ems

Stellungnahme vom 16.03.1994

Entlang der Geltungsbereichsgrenze, insbesondere nach Norden und Westen, sind Gehölzstreifen vorgesehen. Eine Festzung der Anpflanzungen bzw. Erhaltung der vorhandenen Gehölze wird im Bebauungsplan erfolgen.

Eine räumlich zusammenhängende Ersatzfläche konnte für das vorliegende Änderungsverfahren nicht dargestellt werden, da zur Sicherung der Ersatzmaßnahmen ein Erwerb bzw. sonstige Absicherung der Ersatzmaßnahmen erforderlich ist. Dieses setzt voraus, daß die Gemeinde Eigentümer der Fläche ist bzw. der Eigentümer den Ersatzmaßnahmen zustimmt und ggf. einen städtebaulichen Vertrag abschließt. Trotz mehrmaliger Bemühungen seitens der Samtgemeinde und Gemeinde Sögel konnte eine zusammenhängende Fläche für Ersatzmaßnahmen nicht erworben werden.

Den Anregungen zur Gestaltung der Ersatzflächen wird entsprochen. Eine Absprache über die konkrete Durchführung der Ersatzmaßnahmen wird mit dem Landkreis Emsland, Untere Naturschutzbehörde, erfolgen. Der offene Charakter der Ersatzflächen wird dauerhaft gesichert. Einer Verwaltung wird durch geeignete Maßnahmen vorgebeugt.

Energieversorgung Weser-Ems

Stellungnahme vom 07.03.1994

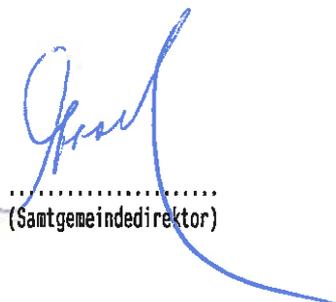
Die vorhandene 20-kv-Leitung im Bereich der nördlichen Grenze des Plangebietes wird bei den Planungen, insbesondere im Bebauungsplan, berücksichtigt. Gggf. wird hierfür ein Schutzstreifen festgesetzt.

8. Verfahrensvermerke

Der Erläuterungsbericht hat zusammen mit der Planzeichnung der 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel in der Zeit vom 11.03.1994 bis 11.04.1994 öffentlich ausgelegen.

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

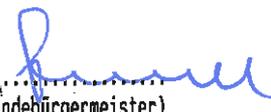
Sögel, den 11.04.1994


.....
(Samtgemeindedirektor)

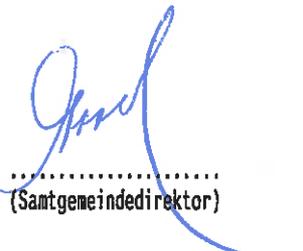
Der Feststellungsbeschluß dieser 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel wurde in der Sitzung des Samtgemeinderates vom 09.06.1994 gefaßt.

Dieser Erläuterungsbericht hat zusammen mit dem ergänzenden Beitrag über Naturschutz und Landschaftspflege und der Planzeichnung der Beschlußfassung zugrundegelegt.

Sögel, den 09.06.1994


.....
(Samtgemeindegemeindevorsteher)




.....
(Samtgemeindedirektor)

Hat vorgelesen

Oldenburg, den 27.7.34
Bez.-Reg. Emsland



Anlage zum
Erläuterungsbericht
URSCHRIFT

zur 60. Änderung des
Flächennutzungsplans der
Samtgemeinde Sögel

hier:

Berücksichtigung von
Natur und Landschaft

- 60 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	3
1.2 Naturraum	4
1.3 Boden	4
1.4 Potentiell natürliche Vegetation (PNV)	5
1.5 Landschaftsbild	5
1.6 Beschreibung des Plangebietes	6
1.7 Beschreibung der angrenzenden Flächen	8
1.8 Gesamträumlicher Zusammenhang	9
1.9 Bewertung des gegenwärtigen Zustandes	10
1.10 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	11
1.11 Zulässigkeit des Eingriffs	12
1.12 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei der Verwirklichung der vor- liegenden Planung	13
1.13 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei der Verwirklichung der vor- liegenden Planung	13
1.14 Abwägung	13
1.14.1 Bestandsbewertung	14
1.14.2 Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs	16
1.14.3 Bilanzierung und Darstellung der Kompensierbarkeit der Eingriffe	17
1.15 Ersatzfläche A	18
1.15.1 Beschreibung	18
1.15.2 Bewertung	19
1.15.3 Beschreibung und Bewertung der Ersatzmaßnahmen	20
1.16 Ersatzfläche B	20
1.16.1 Beschreibung	20
1.16.2 Bewertung	21
1.16.3 Beschreibung und Bewertung der Ersatzmaßnahmen	21
1.17 Bilanzierung und Schlußbetrachtung	22
1.18 Verfahrensvermerke	23

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 Änderungsgebiet als Siedlungsgebiet dargestellt. Im Norden ist eine Teilfläche des Plangebietes als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung ausgewiesen.

Nördlich und westlich des Plangebietes werden die Flächen sowohl als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft als auch als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung dargestellt. Südlich und östlich liegen Siedlungsgebiete vor.

1.1.2 Aussagen der Waldfunktionenkarte: Zum Plangebiet und seiner näheren Umgebung werden keine Aussagen in der Waldfunktionenkarte getroffen.

(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: Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Planungsgebiet auf dem Nordhümmling (592.1). Bei einer weiteren Unterteilung ist dieses Gebiet der Börger-Sand-Geest (592.11) zugeordnet.

Die Börger-Sand-Geest wird von flach gewölbten, schwach welligen Grundmoränenrücken in nordnordöstlicher Richtung verlaufend eingenommen. Dieser Raum war im letzten Jahrhundert von seinen weiten Heideflächen und den Eschländereien um die Haufendörfer geprägt. Dabei sind die ehemals großen Heideflächen teilweise in Acker, Grünland oder größere Kiefernwälder umgewandelt worden.

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

1.3 Boden: Mäßig trockne bis frische, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtlich im Unterboden, bilden den Standort des Plangebietes. Örtlich ist Staunässe vorhanden und Steine treten häufig im Boden auf.

Braunerde und Pseudogleybraunerde sind die vorherrschenden Bodentypen. Bei Staunässe bildet sich ein Pseudogley aus.

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

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

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.

Im Unterboden liegt örtlich Lehm vor, der für eine Versickerung des Dach- bzw. Oberflächenwassers problematisch ist.

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

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

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

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

Baumschicht:

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

Strauchschicht:

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

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

1.5 Landschaftsbild: Das Landschaftsbild wird geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung und den südlich und östlich des Plangebietes vorhandenen Wohngebieten. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden durch Verkehrswege und Gehölzstreifen gegliedert.

Das Relief weist keine größeren Höhenunterschiede auf und fällt in westlicher Richtung leicht ab. Nördlich und südlich des Plangebietes sind jeweils in 1 km Entfernung größere Nadelwälder vorhanden.

1.6 Beschreibung des Plangebietes (siehe Anlage 2): Das Änderungsgebiet ist etwa 3,65 ha groß und liegt im westlichen Anschluß an die bebaute Ortslage von Sögel.

Das Plangebiet setzt sich vorwiegend aus ackerbaulich genutzten Flächen und ehemaligen Ackerflächen zusammen, die heute brach gefallen sind. Die südlichen Teilflächen werden als Acker genutzt, die nördlichen werden heute nicht mehr genutzt. Die Brachflächen weisen folgende Vegetation auf:

Jungaufwuchs der Gehölze:

Sandbirke	- <i>Betula pendula</i>
Spätblühende Traubenkirsche	- <i>Prunus serotina</i>
Schwarzerle	- <i>Alnus glutinosa</i>
Brombeere	- <i>Rubus fruticosus</i> agg.

Gräser:

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

Kräuter:

Ackerkratzdistel	- <i>Cirsium arvense</i>
Spitzwegerich	- <i>Plantago lanceolata</i>
Beifuß	- <i>Artemisia vulgaris</i>
Klebriges Greiskraut	- <i>Senecio viscosus</i>
Hornkraut	- <i>Cerastium spec.</i>
Löwenzahn	- <i>Taraxacum officinale</i>
Kleiner Sauerampfer	- <i>Rumex acetosella</i>

Echte Kamille	- Matricaria chamomilla
Hahnenfuß	- Ranunculus spec.
Weidenröschen	- Epilobium spec.

Mittig durch das Plangebiet verläuft ein unbefestigter Feldweg in Nord-Süd-Richtung. Ein zweiter Feldweg verläuft entlang der östlichen Grenze, der von einem Gehölzstreifen begleitet wird. Die Vegetation der Feldwege setzt sich aus Arten der Trittrasengesellschaft zusammen, wobei das Deutsche Weidelgras (*Lolium perenne*) vorherrschend ist. Der wegebegleitende Gehölzstreifen setzt sich aus nachfolgenden Pflanzenarten zusammen:

Gehölze:

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

Gräser:

Quecke	- Agropyron repens
Wolliges Honiggras	- Holcus lanatus

Kräuter:

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

1.7 Beschreibung der angrenzenden Flächen: Im Osten grenzt eine Ackerfläche an das Plangebiet. Im weiteren Verlauf ist ein Wohngebiet vorhanden. Nördlich der Ackerfläche, nordöstlich des Plangebietes liegt eine junge Gehölzgruppe, wo folgende Arten gepflanzt wurden:

Gehölze:

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

Südlich des Plangebietes liegt ein Wohngebiet. Zwischen Wohn- und Plangebiet ist eine Straße vorhanden. Im nördlichen Straßenseitenraum wurden hochstämmige Laubgehölze gepflanzt, die sich aus folgenden Arten zusammensetzen:

Hainbuche	- Carpinus betulus
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Winter-Linde	- Tilia cordata
Apfel	- Malus domestica

Die Straße 'Hintern neuen Land' grenzt westlich an das Plangebiet. Entlang der westlichen Straßenseite verläuft ein Gehölzstreifen. Im weiteren Verlauf ist eine Ackerfläche vorhanden. Nördlich grenzt ein Gehölzstreifen an das Plangebiet. Hier wurde folgende Vegetation kartiert:

Gehölze:

Stieleiche	- Quercus robur
Zitterpappel	- Populus tremula

Vogelbeere	– Sorbus aucuparia
Schwarzer Holunder	– Sambucus nigra
Ohrweide	– Salix aurita
Sal-Weide	– Salix caprea
Apfel	– Malus domestica
Weißdorn	– Crataegus monogyna
Spätblühende Traubenkirsche	– Prunus serotina
Brombeere	– Rubus fruticosus agg.

Gräser:

Weißes Straußgras	– Agrostis stolonifera
Flatterbinse	– Juncus effusus

Kräuter:

Brennessel	– Urtica dioica
Beifuß	– Artemisia vulgaris
Ackerkratzdistel	– Cirsium arvense
Schafgarbe	– Achillea millefolium
Sauerampfer	– Rumex acetosa
Wicke	– Vicia spec.

Der 'Torffehnsweg' verläuft nördlich des Änderungsgebietes. Acker- bzw. Brachflächen sind im weiteren nördlichen Verlauf vorhanden. Nordöstlich des Plangebietes liegt eine kleine Weide.

1.8. Gesamträumlicher Zusammenhang: Das Plangebiet grenzt im Süden an ein vorhandenes Wohngebiet. Im Osten liegt ebenfalls ein Wohngebiet. Die zwischen dem Änderungs- und Wohngebiet liegende Ackerfläche ist im Flächennutzungsplan schon als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet wurde ehemals bis auf die Feldwege ackerbaulich genutzt. Mit dem Bekanntwerden der Nutzungsänderung zur Wohnbaufläche wurde die Bearbeitung einiger Flächen eingestellt.

Das Plangebiet bildet eine geeignete Fläche zur Erweiterung der Wohnbauflächen, da sie bereits mehrseitig an Wohnbauflächen angrenzt.

1.9. Bewertung des gegenwärtigen Zustandes: Das Plangebiet wird bestimmt von der ackerbaulichen Nutzung bzw. der ehemaligen ackerbaulichen Nutzung. 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. Von der benachbarten Wohnnutzung und den Straßen gehen Immissionen z.B. in Form von Lärm aus. Deshalb wird das Änderungsgebiet von vielen Tierarten nicht aufgesucht.

Die Brachflächen können nicht als Dauerbrache gesehen werden, weil sie heute noch bearbeitet würden, wenn sie nicht zum Teil von der Gemeinde aufgekauft wären. Brachflächen haben einen größeren Wert für den Naturhaushalt, da sich hier die heimische Pflanzenwelt entwickeln kann und mehr Tiere aufhalten, als bei einer Ackerfläche.

Positiv wirken sich die umliegenden Gehölzbestände auf das Plangebiet und hier insbesondere auf die Ackerflächen aus. Wechselwirkungen finden zwischen den Gehölzbeständen und den Freiflächen statt. Dadurch erhöht sich die Bedeutung des Plangebietes für die Tierwelt.

Die Feldwege mit z.T. begleitenden Gehölzbeständen haben als Leitstrukturen bei der Biotopvernetzung einen besonderen Wert. Floristisch kommen hier eher Allerweltsarten vor, wie es die Vegetationsaufnahme zeigt.

1.10. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft: 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. Deshalb werden neben dem bereits bestehenden Gehölzbeständen westlich und nördlich des Plangebietes ein 10 m breiter Gehölzstreifen im Westen und Norden vorgesehen, die dann eine ausreichende Einbindung des Plangebietes bedeuten und einen entsprechenden Übergang zur freien Landschaft bilden.

Die **Eingriffe in den Naturhaushalt** werden in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Dabei geht offene Vegetationsfläche verloren. Die Vegetationsfläche im Plangebiet setzt sich vorwiegend aus Ackerflächen bzw. nicht mehr genutzten Ackerflächen zusammen. 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.

1.11 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 Samtgemeinde die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

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

- 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.

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

- Entlang der westlichen und nördlichen Grenze wird ein 10 m breiter Gehölzstreifen entstehen. Der im Norden bereits vorhandene Gehölzstreifen wird somit um 10 m erweitert.

Es sollen Gehölze der PNV gepflanzt werden. Neben einer Baumzone sollen auch eine Strauch- und Saumzone entwickelt werden. Zwecks Verbindung der im Plangebiet vorgesehenen Straßen mit der nördlich des Plangebietes liegenden Straße darf der Gehölzstreifen unterbrochen werden. Für die Erschließung der einzelnen Grundstücke ist eine Unterbrechung der Gehölzstreifen nicht vorgesehen.

1.14 Abwägung: Die beschriebenen Eingriffe, die bei der Umsetzung der dargestellten Planung entstehen, sind nicht vermeidbar. Unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stehen der Gemeinde Sögel z. Zt. 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 Bestandsbewertung: Die Gesamtfläche des Planungsgebietes umfaßt etwa 3,65 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

Ackerflächen	:	1,07 ha
Brachflächen	:	2,39 ha
Feldwege	:	0,19 ha

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes:

Ackerflächen: Die Ackerfläche setzt sich aus zwei Teilflächen zusammen. Sie liegen entlang der südlichen Grenze des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe eines Wohngebietes. Die in der Nähe liegenden Gehölzbestände werten die Ackerflächen auf.

Die vorliegende Nutzung und die Nähe zu Wohngebieten verdeutlichen das geringe Biotoppotential der Ackerflächen für die Tierwelt. Für die Eingriffsflächenwertberechnung werden die Ackerflächen mit 1,0 WF, also einem mittleren Wertfaktor dieses Biotoptyps beurteilt.

Daraus folgt:

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

Brachflächen: Die Brachflächen wurden ehemals als Acker genutzt und sind mit dem Bekanntwerden der Nutzungsänderung zur Wohnbaufläche nicht mehr bearbeitet worden. Die Brachflächen haben für den Naturhaushalt eine größere Bedeutung als die Ackerflächen. Hier haben sich heimische Kräuter und Gräser entwickelt. Örtlich ist der Jungaufwuchs von Pioniergehölzen vorhanden.

Gegenüber der Ackernutzung werden die Brachflächen um 0,3 WF höher beurteilt und werden deshalb mit 1,3 WF zur Ermittlung des Eingriffsflächenwertes angesetzt.

Daraus folgt:

$$2,39 \text{ ha} \times 1,3 \text{ WF} = 3,11 \text{ WE}$$

Feldwege: Die Feldwege werden bei der Ermittlung des Eingriffsflächenwertes als Einheit gesehen, obwohl entlang des östlichen Feldweges ein Gehölzstreifen verläuft. Dieser wird bei der Belegung des Wertfaktors berücksichtigt.

Die Feldwege werden kaum von Fahrzeugen benutzt. Der östliche Feldweg und der begleitende Gehölzstreifen hat für die Tierwelt als Lebensraum eine größere Bedeutung. Insgesamt werden die beiden Feldwege mit 1,5 WF beurteilt.

Dies bedeutet:

$$0,19 \text{ ha} \times 1,5 \text{ WF} = 0,28 \text{ WE}$$

Angrenzende Biotopie werden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht erheblich beeinträchtigt. Der im Norden angrenzende Gehölzstreifen wird um 10 m erweitert, so daß die neuen Gehölze einen Puffer für den alten Gehölzstreifen bilden. Daher werden keine angrenzenden Biotopie bei der Eingriffsflächenwertermittlung berücksichtigt.

Somit entsteht folgender Eingriffsflächenwert:

Ackerflächen	1,07 WE
+ Brachflächen	3,11 WE
+ Feldwege	<u>0,28 WE</u>
Eingriffsflächenwert	<u>4,46 WE</u>

1.14.2 Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs:

Kompensation durch die Gehölzstreifen: Entlang der westlichen und nördlichen Grenze ist ein 10 m breiter Gehölzstreifen vorgesehen. Dieser soll in eine Baum-, Strauch- und Saumzone unterteilt werden. Neben der Einbindung des Plangebietes haben die Gehölzstreifen Funktionen als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt des Planungsgebietes. Sie werden daher mit dem Wertfaktor von 1,5 WF zur Kompensation angesetzt.

Daraus folgt:

$$368 \text{ m} \times 10 \text{ m} = 3.680 \text{ qm} = 0,37 \text{ ha}$$

$$0,37 \text{ ha} \times 1,5 \text{ WF} = 0,56 \text{ WE}$$

Kompensation durch die nicht überbaubare Fläche: Innerhalb des Wohnbaugebietes verbleibt bei einer maximalen Versiegelung von 40 % eine unversiegelte Fläche von 60 %, die z.B. als Gartenfläche genutzt wird. Da im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung keine konkreten Aussagen über die spätere Gestaltung der Flächen möglich sind, ist eine Ausgleichsfunktion nicht zu ermitteln. Sie werden daher mit ihrem heutigen Wertfaktor angesetzt bzw. mit dem niedrigsten Wertfaktor für den Biotoptyp Garten. Abzüglich der Gehölzstreifen verbleibt eine Wohnbaufläche von 3,28 ha, von der 60 % nicht versiegelt wird, also 1,97 ha. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung bleibt die versiegelte Straßenverkehrsfläche unberücksichtigt, da hier keine genauen Planungsdaten vorliegen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird dieses nachgeholt.

Daraus folgt:

$$1,97 \text{ ha} \times 1,0 \text{ WF} = 1,97 \text{ WE}$$

1.14.3 Bilanzierung und Darstellung der Kompensierbarkeit der Eingriffe:

Nach den oben beschriebenen Maßnahmen ergibt sich folgende Bilanzierung:

Eingriffsflächenwert	4,46 WE
./ Neuanlage von Gehölzstreifen	0,56 WE
./ nicht überbaubare Fläche	<u>1,97 WE</u>
Kompensationsdefizit	<u>1,93 WE</u>

Durch die beschriebene Vermeidungsmaßnahme wird der Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt so gering wie möglich gehalten.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Neuanlage von Gehölzstreifen teilweise ausgeglichen. Ebenfalls wirken sich die nördlich und westlich bereits vorhandenen Gehölzstreifen positiv auf die landschaftliche Einbindung des Wohngebietes aus.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt können durch die beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nur teilweise ausgeglichen werden. Dabei wird keine Dachflächen- und Oberflächenwasserversickerung angesetzt, weil sich Lehm im Untergrund befindet (s. Ziffer 1.3). Nach dem ATV-Regelwerk; 'Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser' ist eine Versickerung nur bei einem Durchlässigkeitswert von 5×10^{-3} bis 5×10^{-6} m pro Sekunde möglich, der beim vorliegenden Boden unterschritten wird.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt können durch die beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nur teilweise ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 1,93 WE. Dafür wird eine 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 Ersatzfläche A (s. Anlage 4):

1.15.1 Beschreibung: Die Ersatzfläche A ist 10.427 qm groß und umfaßt das Flurstück 164/2 der Flur 5 der Gemarkung Sögel. Das Flurstück wird ackerbaulich genutzt.

Die Ersatzfläche A liegt südlich der Ortschaft Eisten.

Entlang der nördlichen und einem Teilstück der westlichen Grenze verläuft ein unbefestigter Feldweg. Zwischen Ersatzfläche und westlichem Feldweg wurden vor einigen Jahren Gehölze gepflanzt. Hier wurden folgende Pflanzenarten kartiert:

Gehölze:

Stieleiche	– Quercus robur
Kirsche	– Prunus spec.
Schwarzerle	– Alnus glutinosa
Eingrifflicher Weißdorn	– Crataegus monogyna

Gräser:

Flatterbinse	– Juncus effusus
Straußgras	– Agrostis spec.
Weiches Honiggras	– Holcus mollis

Kräuter:

Stumpfblättriger Ampfer	– Rumex obtusifolius
-------------------------	----------------------

Auf der anderen Wegeseite ist ein älterer Gehölzsteifen bereits vorhanden. Hier kommen auch einige Lesesteinhaufen bzw. eine größere Menge an Totholz vor. Bei der Bestandsaufnahme wurden folgende Gehölzarten aufgenommen:

Stieleiche	– Quercus robur
Vogelbeere	– Sorbus aucuparia
Schwarzer Holunder	– Sambucus nigra

Sandbirke	– <i>Betula pendula</i>
Spätblühende Traubenkirsche	– <i>Prunus serotina</i>
Eingrifflicher Weißdorn	– <i>Crataegus monogyna</i>
Waldgeißblatt	– <i>Lonicera periclymenum</i>
Brombeere	– <i>Rubus fruticosus</i> agg.

Entlang des nördlichen Feldweges verläuft ebenfalls ein älterer Gehölzstreifen, der sich vorwiegend aus spätblühender Traubenkirsche und Stieleiche zusammensetzt.

Südlich der Ersatzfläche verläuft der Grenzgraben Eisten-Hüven. Die Böschungen sind kurz vor der Bestandsaufnahme gemäht worden. Hier konnten folgende Pflanzenarten ausgemacht werden:

Gräser:

Landreitgras	– <i>Calamagrostis epigejos</i> (vorherrschend)
--------------	-------------------------------------------------

Kräuter:

Brennnessel	– <i>Urtica dioica</i> (vorherrschend)
Gundermann	– <i>Glechoma hederacea</i>

Die Ersatzfläche A liegt in einem Bereich, wo die ackerbauliche Nutzung vorherrscht. Westlich der Ersatzfläche liegt ein Fischteich, wo ebenfalls eine Neuanpflanzung vorhanden ist. Ein ehemaliger Sandabbau ist nordöstlich der Ersatzfläche gelegen. Diese Fläche wurde vorwiegend mit Laubgehölzen bepflanzt.

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

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

1.15.3 Beschreibung und Bewertung der Ersatzmaßnahmen: Die Ersatzfläche A soll brachfallen. Die Bearbeitung, Düngung und Pestizidanwendung soll nicht mehr stattfinden.

Die Biotopstruktur soll danach im Umfeld der Ersatzfläche erhöht werden. Heimische Pflanzen und Tiere erhalten hier einen Lebensraum und auch das Bodenleben kann sich besser entwickeln.

Nach Durchführung der Ersatzmaßnahmen wird die Ersatzfläche mit 1,3 WF beurteilt.

1.16. Ersatzfläche B (s. Anlage 5):

1.16.1 Beschreibung: Die Ersatzfläche B ist 11.775 qm groß und umfaßt das Flurstück 53 der Flur 6 der Gemarkung Sögel. Dieses wird mit der westlich angrenzenden Fläche ackerbaulich genutzt und liegt ca. 1 km südwestlich der Ortschaft von Eisten. Die Ersatzfläche B grenzt ebenfalls an den Grenzgraben Eisten-Hüven an und liegt 500 m westlich der Ersatzfläche A.

Nördlich grenzt ein Feldweg an die Ersatzfläche an. Der unbefestigte Feldweg ist außerhalb der Fahrspur von Pflanzen der Tritrasengesellschaft bewachsen, wobei das Deutsche Weidelgras (*Lolium perenne*) vorherrschend ist. Desweiteren verläuft ein Gehölzstreifen nördlich der Ersatzfläche und des Weges. Hier kommen folgende Gehölze vor:

Stieleiche	– <i>Quercus robur</i>
Sandbirke	– <i>Betula pendula</i>
Vogelbeere	– <i>Sorbus aucuparia</i>
Schwarzerle	– <i>Alnus glutinosa</i>
Spätblühende Traubenkirsche	– <i>Prunus serotina</i> (vorherrschend)
Brombeere	– <i>Rubus fruticosus</i> agg.

Ackerflächen grenzen im Osten und Westen an die beschriebene Fläche an. Südlich liegt der Grenzgraben. Die Böschungen des Grenzgrabens wurden kurz vor der Bestandaufnahme gemäht. Folgende Pflanzenarten wurden hier kartiert:

Gräser:

Flutterbinse	- Juncus effusus
Schilf	- Phragmites australis
Landreitgras	- Calamagrostis epigejos

Kräuter:

Scharfer Hahnenfuß	- Ranunculus acris
Sumpf-Kratzdistel	- Cirsium palustre (vereinzelt)

Die Ersatzfläche B liegt in einem Bereich, wo großflächige Ackernutzung vorherrschend ist.

1.16.2 Bewertung: Die Ersatzfläche B wird intensiv großflächig genutzt. Da keine naturnahen bzw. für den Naturhaushalt wertvollen Elemente in unmittelbarer Nähe sind, hat diese Fläche für die Fauna z. Zt. keine große Bedeutung. Der Boden weist Verdichtungen von der vorhergehenden Ernte auf, die dazu führen, daß zum Zeitpunkt der Bestandaufnahme Oberflächenwasser ansteht.

Der Wert für den Naturhaushalt wird mit 0,9 WF beurteilt.

1.16.3 Beschreibung und Bewertung der Ersatzmaßnahmen: Entlang der östlichen Grenze soll ein 10 m breiter Gehölzstreifen der PNV entstehen. Dieser Gehölzstreifen soll ein Verbindungsbiotop der im Norden liegenden Gehölzstreifen mit dem Grenzgraben Eisten-Hüven bilden. Zudem bietet er Lebensraum für die heimische Flora und Fauna. Die angrenzenden Ackerflächen werden mit der Neuanlage eines Gehölzstreifens aufgewertet. Ebenfalls hat der Gehölzstreifen eine Windschutzfunktion.

Die restliche Fläche soll brach bleiben. Da die umliegenden Flächen allesamt intensiv ackerbaulich genutzt werden, bietet die künftige Sukzessionsfläche Lebensraum für Feldtiere. Desweiteren können sich hier Ackerwildkräuter entfalten, kommen zum Blühen und samen hier, so daß ein Samenpotential dieser durch Herbizidanwendung bekämpften Ackerwildkräuter Bestand hält.

Pestizidanwendung, Dünung bzw. Bearbeitung der Flächen sollen eingestellt werden. Ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen wird von der Bepflanzung freigehalten.

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

1.17 Bilanzierung und Schlußbetrachtung: Der Eingriff findet vorwiegend auf Freiflächen (Acker und ehemalige Ackerflächen) statt. Gehölzelemente werden bei dem Eingriff nicht beeinträchtigt. Freiflächen werden bei dem Eingriff bebaut, so daß Freiflächen bei den Ersatzmaßnahmen aufgewertet werden sollen.

Die Samtgemeinde hat die Eingriffsbilanzierung gemäß dem Osnabrücker Bewertungsmodell vorgenommen. Das Osnabrücker Bewertungsmodell gibt drei Varianten zur Ermittlung der Flächengröße der externen erforderlichen Kompensationsmaßnahmen vor. In diesem Fall wurde die Variante 'Ersatz für vernichteten Biotoptyp Acker' gewählt. Bei dieser Variante ermittelt sich die Flächengröße wie folgt:

Kompensationsdefizit: Wertfaktor = Kompensationsfläche
bzw.

Kompensationsfläche x Wertfaktor = Kompensationsdefizit.

Es ist ein Kompensationsdefizit von 1,93 WE verblieben.

Die Ersatzfläche A ist 1,04 ha groß und wurde mit 1,3 WF nach Berücksichtigung der Ersatzmaßnahmen beurteilt. Die Ersatzfläche B ist 1,18 ha groß und wurde mit 1,2 WF beurteilt. Daraus folgt folgende Berechnung:

Ersatzfläche A:

$$1,04 \text{ ha} \times 1,3 \text{ WF} = 1,35 \text{ WE}$$

Ersatzfläche B:

$$1,18 \text{ ha} \times 1,2 \text{ WF} = 1,42 \text{ WE}$$

Die Ersatzflächen A und B erzielen eine Kompensation von 2,77 WE, so daß sie das Kompensationsdefizit von 1,93 WE auffangen können. Die verbleibende Aufwertung von 0,84 WE wird in einer der nächsten Bebauungspläne bzw. Flächennutzungsplanänderung aufgegriffen und angesetzt. Die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht berücksichtigten Straßen können somit bei dem Bebauungsplan in Ansatz gebracht werden und die daraus resultierenden Eingriffe können auf der Ersatzfläche zusätzlich ausgeglichen werden.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht die Samtgemeinde Sögel davon aus, daß der durch die 60. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitete Eingriffe 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.

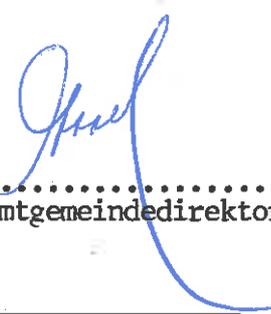
Die Ersatzflächen A und B befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Ersatzmaßnahmen in der auf dem Eingriff folgenden Vegetationsperiode auf ihrer Fläche durchzuführen.

23. Verfahrensvermerke

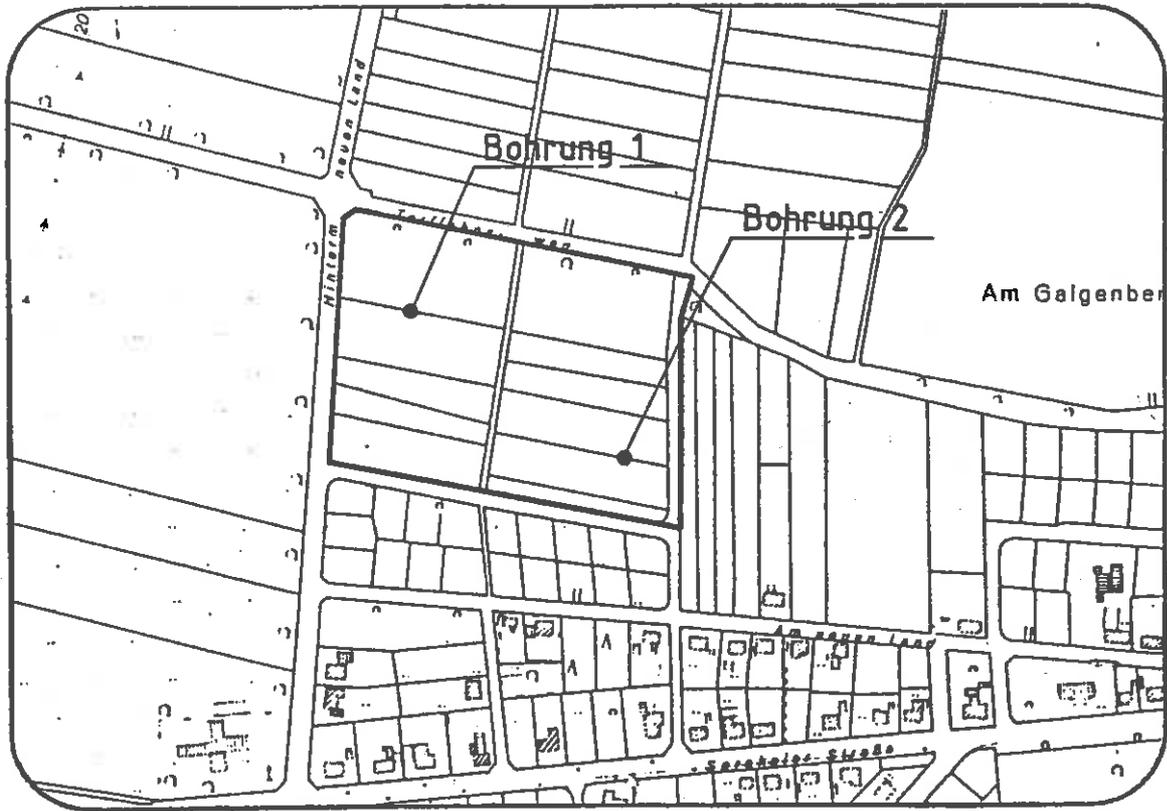
Dieser Beitrag über Naturchutz und Landschaftspflege hat als Anlage des Erläuterungsberichtes der Beschlußfassung zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes zugrundegelegt.

Sögel, den 09.06.1994



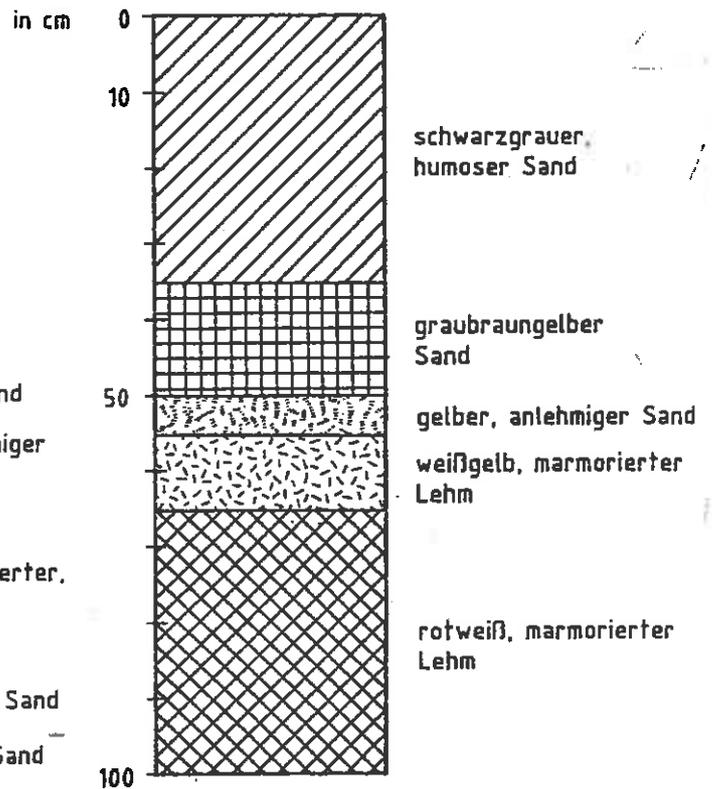
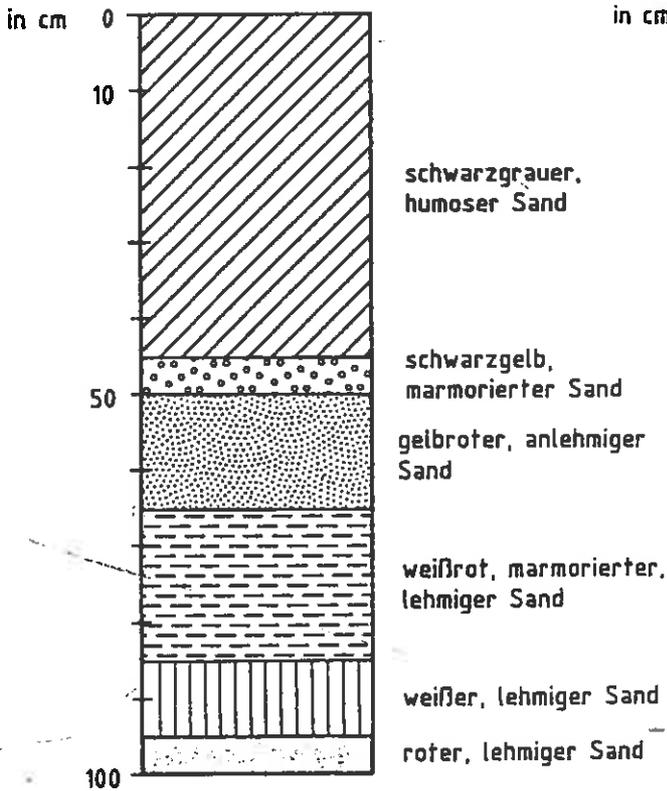

.....
-Samtgemeindedirektor-

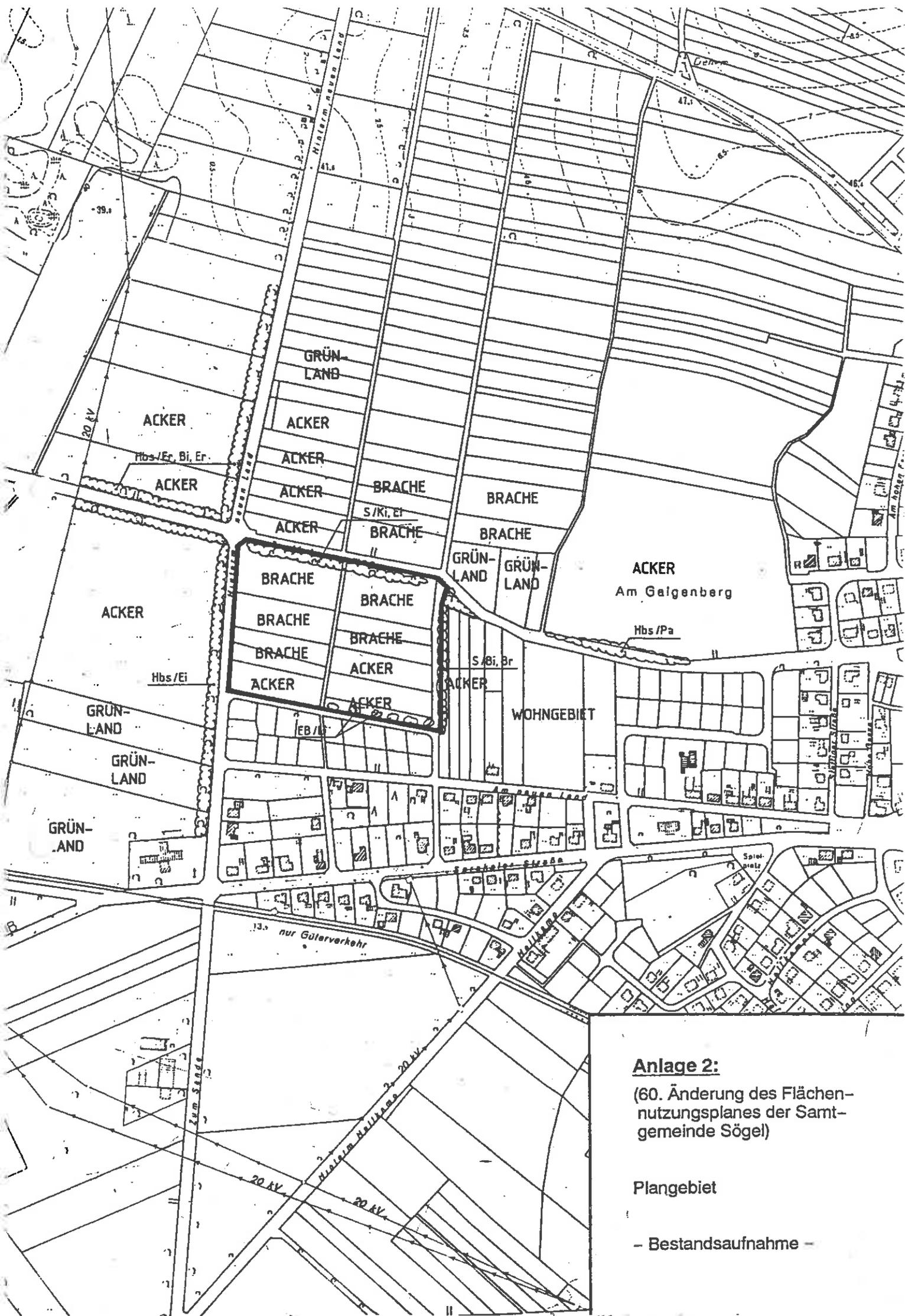
- Bodenprofile -



Bohrung 1

Bohrung 2





Anlage 2:

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

Plangebiet

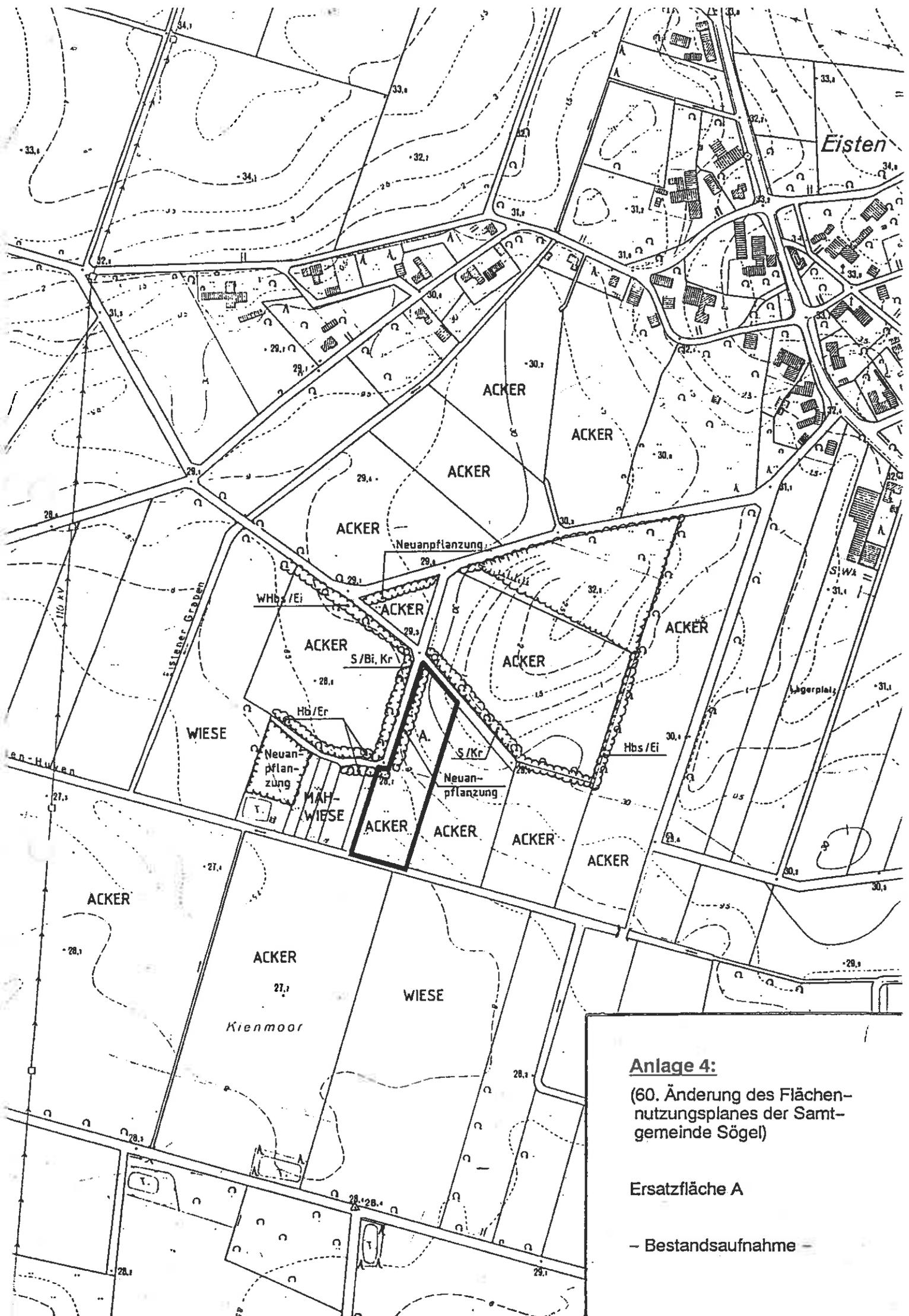
- Bestandsaufnahme -

LegendeFeldgehölze: Beschreibung/HauptbestandsbildnerBeschreibung: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
Holunder	Ho
Kiefer	Ki
Kirsche	Kr
Lärche	Lä
Linde	Li
Obstbäume	Ob
Pappel	Pa
Robinie	Ro
Schlehe	Sl
Vogelbeere	Vo
Weide	We
Weißdorn	Wd

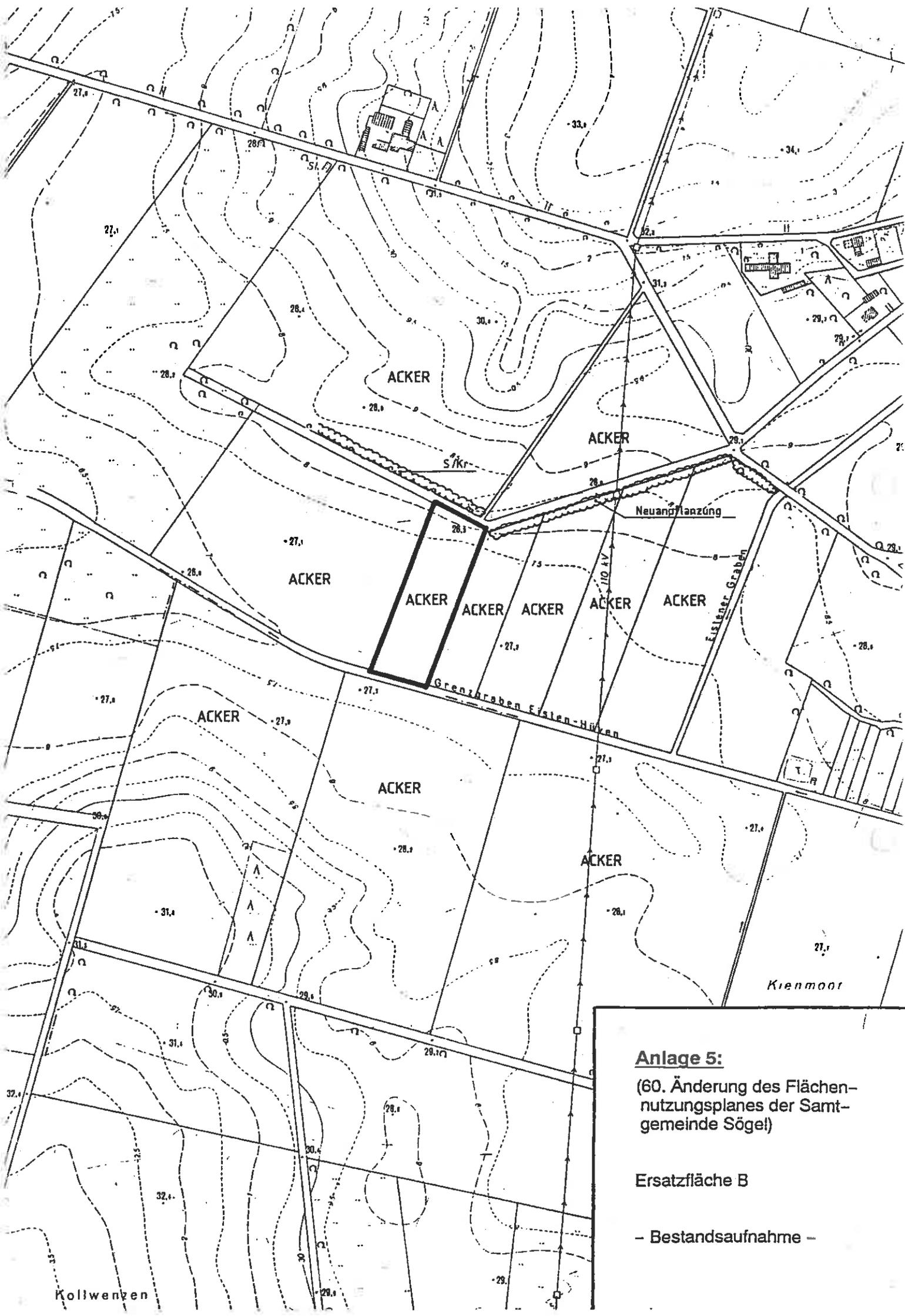


Anlage 4:

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

Ersatzfläche A

- Bestandsaufnahme -



Anlage 5:

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

Ersatzfläche B

- Bestandsaufnahme -

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

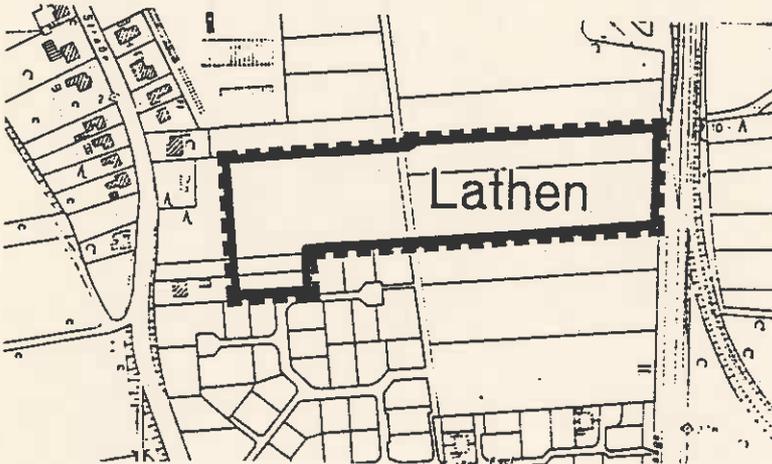
Herzlake, 04.08.94

GEMEINDE LÄHDEN
Der Gemeindedirektor

326 Bebauungsplan Nr. 41 "Großer Esch IV"; Bekanntmachung gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) der Gemeinde Lathen

Der Landkreis Emsland hat zu dem am 30.08.93 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 41 "Großer Esch IV" mit Verfügung vom 07.02.94 (Az.: 65-610-516-46) gem. § 11 BauGB erklärt, daß unter Erteilung einer Maßgabe keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Der Bebauungsplan umfaßt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Der Geltungsbereich ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der vom Landkreis Emsland erteilten Maßgabe (nachträglich festgelegte Ersatzmaßnahmen zum vorgenannten Bebauungsplan) ist der Rat der Gemeinde Lathen in seiner Sitzung am 19.07.94 beigetreten.

Der Bebauungsplan nebst Begründung kann gem. § 12 Satz 2 BauGB im Rathaus der Gemeinde Lathen, Große Straße 3, Zimmer 25, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 41 "Großer Esch IV" in Kraft getreten.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für die in den §§ 39 bis 42 bezeichneten Vermögensnachteile und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 u. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Lathen geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

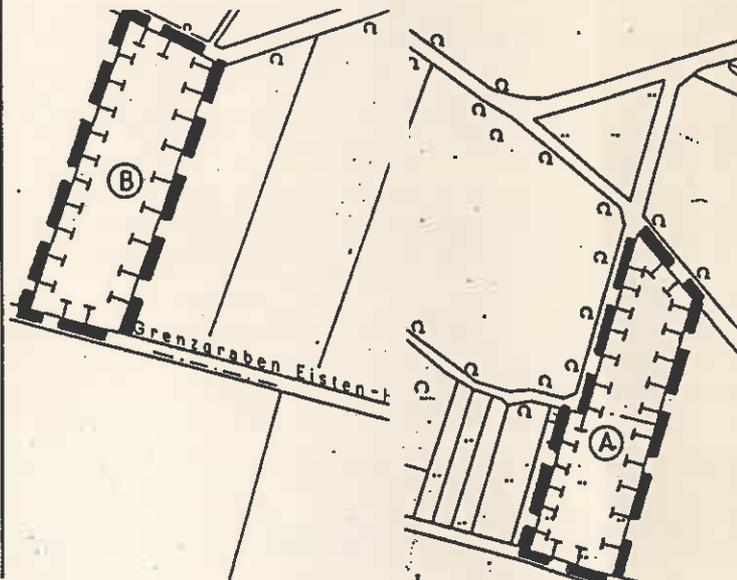
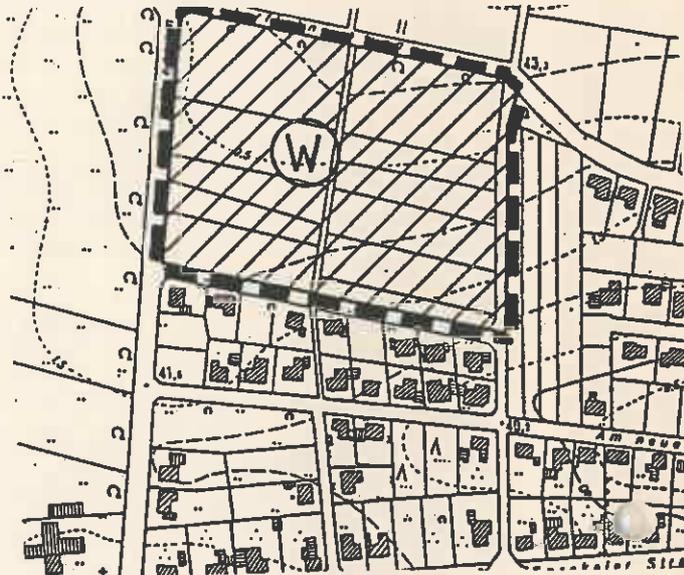
Lathen, 21.07.94

GEMEINDE LATHEN
Der Gemeindedirektor

327 Bauleitplanung der Samtgemeinde Sögel; 60. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wohnbaufläche in der Gemeinde Sögel -

Die Bezirksregierung Weser-Ems in Oldenburg hat mit Verfügung vom 11.07.94 - Az.: 204.9-211101-54047 - die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel gem. § 6 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Der räumliche Geltungsbereich der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Die genehmigte Fassung der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt mit Erläuterungsbericht ab sofort unbefristet während der Dienststunden bei der Samtgemeindeverwaltung Sögel, Zimmer 34, öffentlich aus.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 60. 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, 01.08.94

SAMTGEMEINDE SÖGEL
Der Samtgemeindedirektor

Der angezeigte Bebauungsplan mit der Begründung liegt gem. § 12 BauGB im Rathaus der Gemeinde Twist, Flensburgstr. 1, 49767 Twist, Zimmer 111, zu jedermanns Einsicht aus. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "An der Kirche St. Ansgar" in Kraft.

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

Es wird darauf hingewiesen, daß die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des BauGB dann unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung des Bebauungsplanes geltend gemacht wird.

Mängel der Abwägung sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren nach Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes geltend gemacht worden sind. Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind schriftlich gegenüber der Gemeinde Twist, Flensburgstr. 1, 49767 Twist, geltend zu machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

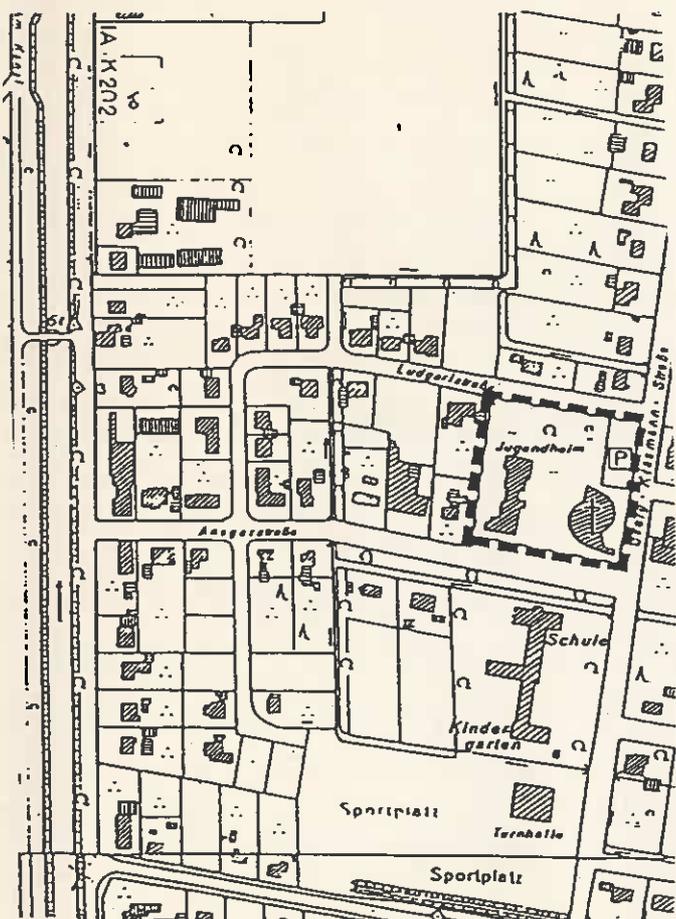
Twist, 21.07.94

GEMEINDE TWIST
Der Gemeindedirektor

328 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "An der Kirche St. Ansgar" der Gemeinde Twist

Die vom Rat der Gemeinde Twist am 07.04.94 als Satzung beschlossene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "An der Kirche St. Ansgar" ist dem Landkreis Emsland am 20.05.94 gem. § 11 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) angezeigt worden. Der Landkreis Emsland hat mit Verfügung vom 18.07.94, Az.: 65-610-308-12, erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Der Geltungsbereich des og. Bebauungsplanes ist in dem nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



329 Bebauungsplan Nr. 40 "Friedhofstraße" der Gemeinde Twist

Der vom Rat der Gemeinde Twist am 02.03.94 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 40 "Friedhofstraße" ist im Landkreis Emsland am 25.05.94 gem. § 11 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) angezeigt worden. Der Landkreis Emsland hat mit Verfügung vom 21.07.94, Az.: 65-610-308-26, erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Der Geltungsbereich des og. Bebauungsplanes ist in dem nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.

