

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 20/6.95
Bez.-Reg. Weser. Em.
Im Auftrag: 

Erläuterungsbericht

URSCHRIFT

zur 61. Änderung des
Flächennutzungsplans der
Samtgemeinde Sögel

Mitgliedsgemeinde Groß Berßen

61.1 Wohnbauflächen

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

Erläuterungsbericht

zur 61. Änderung des Flächennutzungsplans
der Samtgemeinde Sögel
in der Mitgliedsgemeinde Groß Berßen

Landkreis Emsland

Gliederung

61.1. 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

61.2. 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

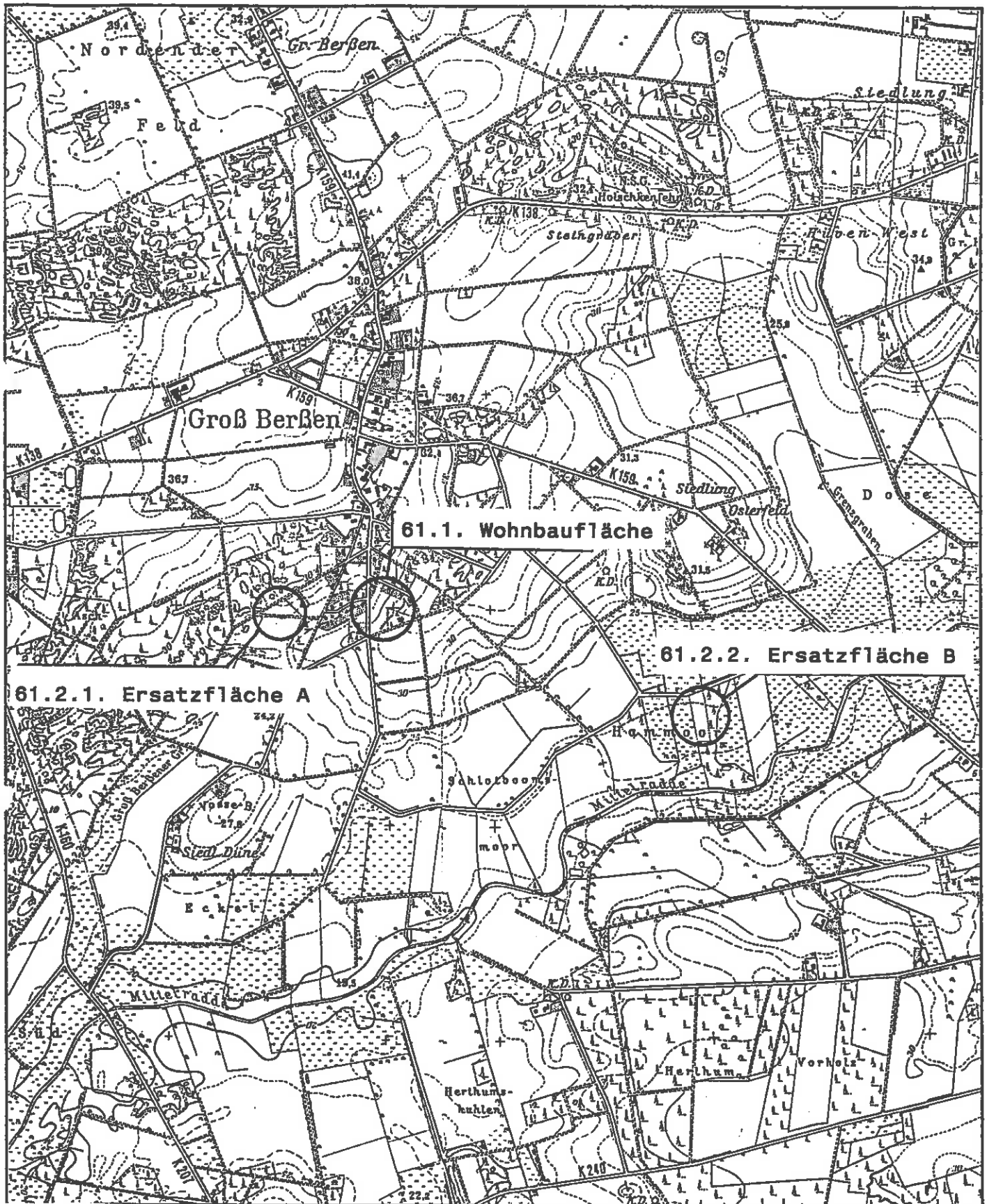
4. Beteiligung der Bürger

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

6. Bearbeitung

7. Abwägung

8. Verfahrensvermerke



61.1. Wohnbauflächen

1.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet der 61. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel, hier 61.1. -Wohnbauflächen-, befindet sich im Süden der Gemeinde Groß Berßen. Es liegt südlich der Kreisstraße -K 159-, zwischen den Gemeindestraßen "Sandstraße" und "Dorfstraße".

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 61. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel, Teilbereich 61.1., umfaßt eine Fläche von 3,35 ha in der Gemeinde Groß Berßen.

1.2.2. Vorhandene Nutzung des Gebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden in mehreren Teilflächen unterschiedlich genutzt. Im südwestlichen Bereich liegt eine Ackerfläche in Größe von ca. 1,1 ha. Hier schließt östlich eine Restwaldfläche an. Im nördlichen Bereich ist entlang der "Sandstraße" eine Bebauung vorhanden. Zwischen den Baugrundstücken im Norden und der Acker- bzw. Waldfläche im Süden des Plangebietes befinden sich Grünlandflächen. Entlang der Dorfstraße ist ein Gehölzstreifen vorhanden.

Angrenzend schließen im östlichen und südlichen Bereich des Plangebietes landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nördlich und westlich befinden sich weitere Flächen, die baulich genutzt werden.

1.2.3. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der 61. Änderung des Flächennutzungsplans, hier: Teilbereich 61.1., ist bisher als " Fläche für die Landwirtschaft" im genehmigten Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel 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 werden die Flächen des Plangebietes als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft ausgewiesen. Des weiteren befindet sich der Planungsraum innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Erholung.

Der Planbereich liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.

1.3. Inhalt der Planänderung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes (61.1.) 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 vorbehalten.

1.4. Ziel und Absicht der Planänderung

1.4.1. Planungserfordernis

Die Samtgemeinde Sögel will als Träger der Flächennutzungsplanung die Eigenentwicklung ihrer Mitgliedsgemeinden durch Darstellung entsprechender Bauflächen stärken. Seit Inkrafttreten des ursprünglichen Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1979 konnte die Samtgemeinde Sögel entgegen der allgemeinen negativen Bevölkerungsentwicklung im ländlichen Raum ihre Einwohnerzahl festigen.

In der Gemeinde Groß Berßen wurden die Wohnbedürfnisse bisher überwiegend innerhalb der ursprünglichen Ortslage durch eine Bebauung der Baulücken. Darüber hinaus sind südlich der Kreisstraße - K 138 - drei Wohnbaugebiete entstanden. Die Flächen außerhalb der festgesetzten Baugebiete werden planungsrechtlich ausschließlich nach § 35 BauGB beurteilt und sind somit für eine allgemeine Wohnbebauung zur Zeit nicht verfügbar.

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

Eine in der Gemeinde Groß Berßen in den Jahren von 1984 bis 1992 zu verzeichnende negative Bevölkerungsentwicklung konnte entgegen gewirkt werden, so daß eine Zunahme der Einwohnerzahl ab 1992 eingesetzt hat. Diese positive Tendenz 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 61. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Festsetzung neuer Wohnbauflächen in der Gemeinde Groß Berßen geschaffen werden. Die dargestellte Wohnbaufläche dient der Gemeinde Groß Berßen ausschließlich zur Sicherung der Eigenentwicklung.

1.4.2. Planungsabsicht

Die Gemeinde Groß Berßen liegt am nordöstlichen Rand des Samtgemeindegebietes. Auf Grund der landwirtschaftlichen Betriebe ist der Ort stark geprägt und in seiner städtebaulichen Entwicklung eingeschränkt. Zudem sind kaum öffentliche Einrichtungen vorhanden. Trotz der vorgenannten Situation hat sich in Groß Berßen ab 1992 aus der nachwachsenden Eigenbevölkerung ein Zuwachs der Einwohnerzahl entwickelt. Die Gemeinde Groß Berßen hat zur Zeit ca. 685 Einwohner (Stand 11/1994).

In Groß Berßen sind südlich der Kreisstraße - K 138 - drei Wohnbaugebiete entstanden. Diese festgesetzten Wohnbauflächen sind zwischenzeitlich vollständig erschöpft, so daß auf Grund der Nachfrage ein dringender Bedarf an weiteren Baugrundstücken besteht. Mit der Darstellung der Wohnbauflächen unmittelbar im Anschluß des Baugebietes "Unter den Sandufern" soll eine Verdichtung der Ortslage erfolgen. Bisher wurden in den vergangenen Jahren durchschnittlich 3 - 4 neue Wohngebäude pro Jahr errichtet. Mit der dargestellten Fläche wäre der Bedarf an Wohnbau land in der Gemeinde Groß Berßen für die nächsten 6 - 7 Jahre gedeckt.

1.4.3. Standortwahl

Die Gemeinde Groß Berßen stellt sich als typisches Straßendorf dar. Die Ansiedlung der Gebäude erfolgte hierbei entlang der "Lange Straße" im Norden sowie der "Dorfstraße" im Süden. Die Ortslage ist daher stark in Nord-Süd-Richtung geprägt und wird durch die Kreisstraße - K 138 - zerschnitten. Nördlich der K 138 ist überwiegend eine lockere Bebauung entlang der "Lange Straße" -K 159-, von der Landesstraße -L 54- bis zur K 159, vorhanden. Die Bebauung im südlichen Ortsbereich orientiert sich überwiegend entlang der "Dorfstraße". Eine Verdichtung der Ortslage konnte südlich der K 159 durch die Festsetzung der Baugebiete "Holtkamp" und "Mittendorfsholz" erreicht werden. Eine weitere Fortsetzung dieser Wohnbauflächen ist jedoch auf Grund bestehender Immissionsradian der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht möglich. Die Ackerflächen südlich des Baugebietes "Mittendorfsholz" befinden sich in einem für die landwirtschaftliche Nutzung wertvollen Bereich, welcher vom Bodentyp sowie vom Landschaftsbild als Esch zu beschreiben ist.

Innerhalb des südlichen Ortsteils der Gemeinde Groß Berßen ist darüber hinaus ein weiterer Siedlungsansatz im Bereich der "Dorfstraße"/"Blumenstraße" vorhanden. Das hier festgesetzte Baugebiet "Unter den Sandufern" ist zur Zeit die südlichste Begrenzung der bebauten Ortslage.

Bei der Standortwahl wurden darüber hinaus die Aussagen des Gutachtens des TÜV - Nord, Hamburg, A.z.: 123UP08940, berücksichtigt. Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im südlichen Ortsbereich der Gemeinde Groß Berßen verhindern derzeit eine weitere Wohnbebauung im gesamten Ortskernbereich.

Um ortsnahe Wohnbauflächen in Groß Berßen bereitstellen zu können, werden die Flächen östlich des Baugebietes "Unter den Sandufern", zwischen der Gemeindestraße "Dorfstraße" und "Sandstraße", einer Bebauung zugeführt werden. Der bereits vorhandene Siedlungsansatz im südlichen Ortsbereich der Gemeinde Groß Berßen wird hierbei in östlicher 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.

1.5. Erschließung

1.5.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Plangebiet erhält über die bereits vorhandenen Gemeindestraßen "Dorfstraße" und "Sandstraße" 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 Entsorgungsleitungen 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 Groß Berßen. Die Abwässer aus dem Plangebiet werden über die bereits vorhandenen Gefälleleitungen in der "Dorfstraße" sowie "Sandstraße" der Kläranlage Berßen/Stavern 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 innerhalb des Gebietes oberirdisch versickern. Sollte dieses in Teilbereichen nicht möglich sein, so wird es abgeleitet und dem örtlichen Vorfluter zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen soll ebenfalls innergebietslich versickern. Diese Möglichkeit besteht wegen des niedrigen Durchlässigkeitswertes des örtlich anstehenden Lehmbodens nur für Teilbereiche der Wohnbaufläche. Alle anderen Bauflächen, wo eine ausreichende Versickerung des Oberflächenwassers nicht gewährleistet ist, werden an die Regenwasserkanalisation angeschlossen.

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 Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband "Bourtanger Moor" mit Sitz in Meppen 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. Anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

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. 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.

1.6.3. Landwirtschaftliche Betriebe

Im südlichen Ortsbereich der Gemeinde Groß Berßen sind zur Zeit noch landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Auf Grund der gegenwärtigen Situation ist sichergestellt, daß die nach Richtlinie VDI 3471 zu beachtenden Abstände eingehalten werden.

1.7. Umweltverträglichkeit der Planänderung sowie Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist 3,35 ha groß und wird im südwestlichen Bereich als Ackerfläche genutzt. Zwischen Ackerfläche und der "Dorfstraße" ist ein Gehölzstreifen vorhanden. Östlich schließt an die Ackerfläche eine Restwaldfläche aus Nadelgehölzen. Entlang der "Sandstraße" ist eine Wohnbebauung vorhanden. Südlich von den Baugrundstücken liegen Gärten sowie kleinflächige Weiden mit teilweiser Gehölzanpflanzung. Innerhalb der Grünlandflächen ist im nördlichen Bereich eine weitere Ackerfläche vorhanden.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes mit Ausnahme der Waldflächen werden daher zur Zeit noch überwiegend landwirtschaftlich als Acker- oder Grünland genutzt. Das Plangebiet schließt westlich sowie südlich an die bestehende Bebauung und wird durch angrenzende Ackerflächen eingerahmt. Durch die intensive Bearbeitung der Böden mit schweren Ackergeräten sowie durch Aufbringen von Dünger und Pestiziden sind die Flächen bereits stark beansprucht. Auf Grund der angrenzenden Bebauung werden die Flächen darüber hinaus 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. Darüber hinaus werden im südlichen Bereich teilweise bewaldete Flächen in Anspruch genommen.

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 Grünflächen genutzt. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen soll auf den jeweiligen Grundstücken versickern und so zur Minderung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt beitragen. Auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse ist eine teilweise Versickerung im Plangebiet durchführbar. Das auf der Straßenverkehrsfläche und den Grundstückszuwegungen anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf ihrer Fläche selbst oder im unbefestigten Seitenbereich versickern. Durch eine ausreichende Bodenpassage wird eine angemessene Reinigung des Wassers gewährleistet.

Als weitere Maßnahme zur Kompensation des Eingriffs wird eine Eingrünung der dargestellten Wohnbauflächen entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze zwischen den vorhandenen Gehölzstreifen und der Waldfläche erfolgen. Die Anpflanzungen werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen der PNV durchgeführt. Darüber hinaus wird hierdurch die Einbindung des geplanten Wohngebietes in das Landschaftsbild gewährleistet. Die bestehende Waldfläche soll nur teilweise überplant werden, wobei jedoch bedeutsame Laubbäume eingemessen und erhalten bleiben. Der Gehölzstreifen entlang der "Dorfstraße" soll als Verbindungsbiotop zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft bestehen bleiben und wird in der verbindlichen Bauleitplanung als Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zur Auflockerung der Wohnbauflächen bleiben die vorhandenen Einzelbäume im nördlichen Planbereich bestehen.

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 61. 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.

61.2. Ersatzmaßnahmen

2.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das dargestellte Plangebiet der 61. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel, hier: 61.2. "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft", besteht aus zwei Teilflächen und liegt im Süden der Gemeinde Groß Berßen. Die Ersatzfläche A (61.2.1) befindet sich westlich der Dorfstraße und ist ca. 300 m vom geplanten Wohngebiet entfernt. Die Ersatzfläche B (61.2.2) liegt südwestlich der K 159 im Niederungsbereich der Mittelradde.

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 61. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel, hier: Plangebiet 61.2., dargestellten Flächen umfassen eine Größe von insgesamt 2,33 ha. Die Ersatzfläche A (61.2.1) ist 1,02 ha, die östlich gelegene Ersatzfläche B (61.2.2) ist 1,31 ha groß.

2.2.2. Vorhandene Nutzung des Gebietes

Die Ersatzfläche A wird intensiv als Ackerland genutzt. Im westlichen Teilbereich ist eine kleine Baumgruppe vorhanden. Entlang der südlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein unbefestigter Feldweg. Nordöstlich der Ersatzfläche A befindet sich ein Kiefernwald. Im Norden schließen weitere Waldflächen an das Plangebiet 61.2.1.. Die Flächen südlich der Ersatzfläche A werden landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Die Ersatzfläche B liegt ca. 250 m nördlich der Mittelradde und wird als Grünlandfläche genutzt. Im nördlichen Teilbereich ist entlang des befestigten Wirtschaftsweges ein Gehölzstreifen vorhanden. Östlich sowie südlich des Plangebietes 61.2.2. befindet sich ein Mischwald. Ackerflächen schließen im Norden und Westen an die Ersatzfläche B.

2.2.3. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Flächen des Plangebietes, hier: 61.2., 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 61.2.1. als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft aus. Die Ersatzfläche B (61.2.2) befindet sich in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft.

Beide Planbereiche liegen in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.

2.3. Ziel und Absicht sowie Inhalt der Planänderung

2.3.1. Inhalt der Planänderung

Das Plangebiet 61.2. 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 Süden der Gemeinde Groß Berßen (Plangebiet 61.1.) bisher anders genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Hierfür sind trotz der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Plangebiet 61.1. selbst vorgenommen werden, Ersatzmaßnahmen erforderlich.

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

Die Ersatzfläche A soll mit Laubgehölzen der PNV bepflanzt werden. Diese Anpflanzung bedeutet eine Vergrößerung des bestehenden Waldgebietes im südlichen Bereich der Gemeinde Groß Berßen.

Die Ersatzfläche B wird künftig extensiv als Grünland genutzt. Die künftige Sukzessionsfläche bietet 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 61.2. wurde in Absprache mit der Gemeinde Groß Berßen durchgeführt. Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Groß Berßen, wodurch die Durchführung und Absicherung 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 (61.2.) 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.

Einer Verwaldung der Ersatzfläche B soll durch Mähen der Fläche im Frühjahr und Herbst bzw. durch Beweidung vorgebeugt werden.

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

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. Naturschutz und Landschaftspflege

Dem Erläuterungsbericht zur 61. 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 61. 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 61. 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 Entwurfes 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 61. 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 vom 23.12.1994

Die in der Verfügung des Landkreises Emsland -Untere Naturschutzbehörde- dargelegte Bewertung der Ersatzflächen wurde bei der Überarbeitung der Entwurfsunterlagen nach Rücksprache mit dem Amt 16 berücksichtigt. Das nunmehr verbleibende Kompensationsdefizit von 0,09 WE wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen.

Staatliches Amt für Wasser und Abfall

Stellungnahme vom 22.12.1994

Die Hinweise zur Versickerung des Oberflächenwassers werden bei der Durchführung der Planung berücksichtigt.

Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Forstamt Meppen

Stellungnahme vom 16.12.1994

Für die Inanspruch genommene Waldfläche ist eine Ersatzmaßnahme in Größe von 1,02 ha vorgesehen. Diese Ersatzfläche (Ersatzfläche A) wird mit standortgerechten Baumarten nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft aufgeforstet.

Wasserbeschaffungsverband "Bourtanger Moor"

Stellungnahme vom 14.12.1994

Die Hinweise bezüglich des Wasserversorgungsnetzes und der Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung der Planung beachtet.

Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Landwirtschaftsamt ASD

Stellungnahme vom 08.12.1994

Die in der Stellungnahme vom 08.12.1994 vorgetragenden Anregungen bezüglich der textlichen Aussage des Erläuterungsberichts werden zur Kenntnis genommen.

Katasteramt Meppen

Stellungnahme vom 06.12.1994

Die Maßnahmen zur Sicherung des TP (4) 3210/69 werden rechtzeitig mit dem Katasteramt Meppen abgestimmt.

8. Verfahrensvermerke

Der Erläuterungsbericht hat zusammen mit der Planzeichnung der 61. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel in der Zeit vom 05.12.1994 bis 05.01.1995 öffentlich ausgelegen.

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

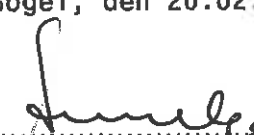
Sögel, den 05.01.1995


.....
(Samtgemeindedirektor)

Der Feststellungsbeschluß dieser 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel wurde in der Sitzung des Samtgemeinderates am 20.02.1995 gefaßt.

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

Sögel, den 20.02.1995


.....
(Samtgemeindegemeindevorsteher)




.....
(Samtgemeindedirektor)

Ergänzung
zum Erläuterungsbericht der
61. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Samtgemeinde Sögel
- Wohnbaufläche Groß Berßen -

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite</u>
1. <u>Planerische Vorgaben</u>	4
1.1 Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm	4
1.2 Aussagen der Waldfunktionenkarte	4
1.3 Wertvolle Bereiche für den Naturschutz	4
1.4 Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche	4
2. <u>Berücksichtigung von Natur und Landschaft</u>	5
2.1 Naturraum	5
2.2 Boden	5
2.3 Potentiell natürliche Vegetation	6
2.4 Landschaftsbild	6
2.5 Beschreibung des Plangebietes	7
2.6 Beschreibung der angrenzenden Flächen	10
2.7 Bewertung des gegenwärtigen Zustandes	10
2.8 Beeinträchtigungen durch die Planung	13
2.9 Zulässigkeit des Eingriffs	14
2.10 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	15
2.11 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	16
2.12 Abwägung	17
2.12.1 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes	17
2.12.2 Ermittlung des Kompensationswertes	18
2.12.3 Darstellung der Kompensierbarkeit der Eingriffe und Maßnahmen	18
2.12.4 Abwägung	19
2.13 Ersatzfläche A	19
2.13.1 Beschreibung der Ersatzfläche	19
2.13.2 Bewertung der Ersatzfläche	20
2.13.3 Beschreibung und Bewertung der Ersatzmaßnahmen	20
2.14 Ersatzfläche B	21
2.14.1 Beschreibung der Ersatzfläche	21
2.14.2 Bewertung der Ersatzfläche	23
2.14.3 Beschreibung und Bewertung der Ersatzmaßnahmen	23
2.15 Bilanzierung und Schlußbetrachtung	24

1. Planerische Vorgaben:

1.1 Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm: Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland vom Juni 1990 weist das Plangebiet als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft aus. Desweiteren ist das Änderungsgebiet als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung dargestellt.

Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird.

Aus dem RROP geht jedoch hervor, daß die generalisierte Darstellung der Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft nicht als eine verbindliche Begrenzung zukünftiger Bauflächen verstanden werden darf.

1.2 Aussagen der Waldfunktionenkarte: In der Waldfunktionenkarte Niedersachsen werden für das Plangebiet keine Aussagen gemacht.

Nordöstlich sowie nordwestlich ist ein Bodenschutzwald mit Klimaschutzfunktion vorhanden.

(Quelle: Waldfunktionenkarte Niedersachsen, L 3310 Haselünne, M 1 : 50.000, Ausgabe 1972)

1.3 Wertvolle Bereiche für den Naturschutz: Die Karte der für den Naturschutz wertvollen Bereiche macht keine Aussagen zum Plangebiet und seiner näheren Umgebung.

(Quelle: Karte der für den Naturschutz wertvollen Bereiche (ökologisch und/oder naturwissenschaftliche Gebiete), L 3310 Haselünne)

1.4 Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche: Laut Darstellung der 'Karte über die naturschutzrechtlich geschützten Bereiche Niedersachsens' besteht für das Plangebiet und seiner angrenzenden Fläche kein besonderer Schutz nach dem Naturschutzgesetz.

(Quelle: Karte über die naturschutzrechtlich geschützten Bereiche Niedersachsens, L 3310 Haselünne, M 1 : 50.000, Ausgabe 1980)

2. Berücksichtigung von Natur und Landschaft:

2.1 Naturraum: Das Plangebiet liegt innerhalb des Südhümmlings (592.2). Bei einer weiteren Unterteilung zählt das Plangebiet zur Sögel-Linderner-Geest (592.20).

Die Sögel-Linderner-Geest ist ein sandig lehmiges Grundmoränenland. Es wird durch flachgewölbte, sich in nordöstlicher Richtung erstreckende, stark durch kleine Niederungen gegliederte Geestrücken und parallel zu ihnen verlaufende Bereiche, meist stark versumpfte Niederungen (Nord-, Mittel- und Südradde) geprägt.

Die versumpften, ausgedehnte Flachmoore enthaltende Niederungen werden heute vorwiegend als Grünland genutzt. Das hügelige Grundmoränenland wird vorherrschend als Ackerbaugebiet (u.a. Eschböden) genutzt. Hier kommen vereinzelt Laubwaldparzellen sowie größere Nadelholzaufforstungen auf Dünenfeldern vor.

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

2.2 Boden: Trockene bis sehr trockene, nährstoffarme Sandböden liegen im Plangebiet vor. Diese sind leicht verwehbar und Steine treten teilweise auf.

Podsol ist der vorherrschende Bodentyp. Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Geschiebedecksand, meist über glazifluvialen Sand. Desweiteren kommt auch Dünen sand als Ausgangsmaterial vor.

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Bodenkundliche Standortkarte, M 1 : 200.000, Ausgabe 1975, Blatt Oldenburg)

Innerhalb des Plangebietes wurden zwei Bohrungen mit einem Pürckhauer-Erdbohrstock durchgeführt (siehe Anlage 1). Dabei wurde die Bodenart durch eine Fingerprobe ermittelt. Bis zur Tiefe von 1 m liegt Sand bzw. lehmiger Sand vor, der für eine Versickerung bedingt geeignet ist. Nach Möglichkeit soll vor Ort versickert werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird geklärt, ob eine Versickerung auf dem Plangebiet durchgeführt werden kann.

Anhand des Schichtaufbaus eines Bodens wird der Bodentyp ermittelt, so daß eine Aussage über die kulturhistorische Bedeutung des Bodens gemacht werden kann.

Der vorliegende Bodentyp ist ein Podsol, wobei teilweise eine Entwicklung zum Pseudogley stattgefunden hat (siehe Anlage 1, Bohrung 2).

2.3 Potentiell natürliche Vegetation (PNV): Das Änderungsgebiet ist dem Stieleichen-Birkenwald der geringen Quarzsandböden zuzurechnen. Diese sind seit Mitte des vorigen Jahrhunderts durch Weidewirtschaft großflächig zu Zwergstrauchheiden herabgewirtschaftet und seit Beginn des 20. Jahrhunderts immer mehr in Kiefernforsten, Äcker oder Grünland umgewandelt worden.

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

Der Stieleichen-Birkenwald setzt sich aus folgenden Gehölzen zusammen:

Baumschicht:

Stieleiche	-	Quercus robur
Sandbirke	-	Betula pendula
Zitterpappel	-	Populus tremula
Buche	-	Fagus sylvatica

Strauchschicht:

Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Faulbaum	-	Frangula alnus
Waldgeißblatt	-	Lonicera periclymenum
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Gewöhnlicher Wacholder	-	Juniperus communis
Stechpalme	-	Ilex aquifolium

(Quelle: Ellenberg H.; Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen, 1986)

2.4 Landschaftsbild: Die bebaute Ortslage von Groß Berßen stellt sich als ein Straßendorf in Nord-Süd-Ausrichtung dar. Das Plangebiet schließt sich dem südlichen Ende der bebauten Ortslage an und grenzt östlich an ein bestehendes Wohngebiet. Das südliche Ende der bebauten Ortslage wird durch einen Waldgürtel von dem nördlichen Teilbereich getrennt.

Das Plangebiet wird von vorhandenen Häusern mit angrenzenden, kleinen Weiden gekennzeichnet. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine kleine Restwaldfläche vorhanden, die für das Landschaftsbild von Bedeutung ist.

Ackerflächen sind im südlichen Anschluß des Plangebietes vorherrschend. Gekammert werden die Ackerflächen von Gräben, unbefestigten Wegen und Gehölzstreifen.

2.5 Beschreibung des Plangebietes (siehe Anlage 2): Das Plangebiet ist 3,35 ha groß. Es wird in mehreren Teilflächen unterschiedlich genutzt.

Im südwestlichen Bereich liegt eine etwa 1,1 ha große Ackerfläche. Zwischen Ackerfläche und westlich verlaufender Straße ist ein Gehölzstreifen vorhanden. Eine Bestandsaufnahme des Gehölzstreifens ergab folgende Pflanzenarten:

Gehölze:

Stieleiche	-	Quercus robur
Esche	-	Fraxinus excelsior
Sandbirke	-	Betula pendula
Sommer-Linde	-	Tilia platyphyllos
Spätblühende Traubenkirsche	-	Prunus serotina

Gräser:

Gemeine Rispe	-	Poa trivialis
Aufrechte Trespe	-	Bromus erectus
Knaulgras	-	Dactylis glomerata
Weiches Honiggras	-	Holcus mollis
Quecke	-	Elymus repens
Wiesen-Schwingel	-	Festuca pratensis
Rotes Straußgras	-	Agrostis capillaris

Kräuter:

Brennessel	-	Urtica dioica
Rotklee	-	Trifolium pratense
Schmalblättr. Weidenröschen	-	Epilobium angustifolium
Beifuß	-	Artemisia vulgaris

Ackerkratzdistel	-	Cirsium arvense
Giersch	-	Aegopodium podagraria
Klettenlabkraut	-	Galium aparine
Scharfer Hahnenfuß	-	Ranunculus acris
Sauerampfer	-	Rumex acetosa
Stumpfbblätteriger Ampfer	-	Rumex obtusifolius
Löwenzahn	-	Taraxacum officinalis
Vogelmiere	-	Stellaria media
Breitblättriger Wegerich	-	Plantago major
Wicke	-	Vicia spec.
Hohlzahn	-	Galeopsis spec.
Vielblütiger Hahnenfuß	-	Ranunculus polyanthemos
Weißes Taubnessel	-	Lamium album
Sternmiere	-	Stellaria spec.

Östlich schließt an die Ackerfläche eine Restwaldfläche an. Eine ehemalige Grube im Südosten des Plangebietes wurde verfüllt und später mit Nadelgehölzen bepflanzt. Innerhalb des Waldes und am Waldrand konnten folgende Arten festgestellt werden:

Gehölze:

Kiefer	-	Pinus sylvestris
Weymouthskiefer	-	Pinus strobus
Stieleiche	-	Quercus robur
Spätblühende Traubenkirsche	-	Prunus serotina
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Brombeere	-	Rubus fruticosus agg.

Gräser:

Weiches Honiggras	-	Holcus mollis
Rotschwingel	-	Festuca rubra
Drahtschmiele	-	Deschampsia flexuosa
Weißes Straußgras	-	Agrostis stolonifera
Silbergras	-	Corynephorus canescens

Kräuter:

Scharfer Mauerpfeffer	-	Sedum acre
Brennessel	-	Urtica dioica
Schafgarbe	-	Achillea millefolium
Stumpfbblätteriger Ampfer	-	Rumex obtusifolius
Sauerampfer	-	Rumex acetosa
Rankender Lerchensporn	-	Corydalis claviculata
Gewöhnliches Leimkraut	-	Silene vulgaris
Dunkles Zwerghornkraut	-	Cerastium pumilum
Kleines Habichtskraut	-	Hieracium pillosella

Drei Wohnbaugrundstücke, die südlich von der Sandstraße liegen, gehören zum Plangebiet. Neben den Gärten sind ebenfalls einige Gehölzanpflanzungen hier vorhanden, die vorwiegend aus Eichen, Birken und Fichten sowie in den Gärten aus Obstbäumen bestehen.

Südlich von den Wohnbaugrundstücken liegen kleinflächige Weiden. Die Grasnarbe setzt sich aus folgenden Arten zusammen:

Gräser:

Deutsches Weidelgras	-	Lolium perenne
Aufrechte Trepse	-	Bromus erectus
Rotschwingel	-	Festuca rubra
Wiesenrispe	-	Poa pratensis

Kräuter:

Rauher Löwenzahn	-	Leontodon hispidus
Schafgarbe	-	Achillea millefolium
Kleiner Sauerampfer	-	Rumex acetosella
Hirtentäschelkraut	-	Capsella bursa pastoris
Dünen-Reiherschnabel	-	Erodium ballii
Frühlingsspergel	-	Spergula morisonii
Breitwegerich	-	Plantago major

Eine kleine Ackerfläche, die teilweise innerhalb des Plangebietes liegt, ist zwischen den Grünlandflächen vorhanden.

2.6 Beschreibung der angrenzenden Flächen: Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Schotterweg. Ackerflächen schließen südlich des Schotterwegs an.

Die 'Dorfstraße' begrenzt das Plangebiet in westlicher Richtung. Der Gehölzstreifen, der entlang der Dorfstraße verläuft und zwischen Straße und Plangebiet liegt, ist größtenteils der Straßenverkehrsfläche zuzuordnen. Ein bebautes Grundstück, das von Gehölzen eingerahmt wird und das Wohngebiet 'Unter den Sandufern' sind westlich des Plangebietes vorhanden.

Zwischen 'Sand'- und 'Dorfstraße' wurde eine Teilfläche wegen zu häufigen Immissionen nicht als Wohnbaufläche überplant. Hier liegen die gleichen Nutzungen vor, wie bei den Teilflächen innerhalb des Plangebietes. In diesem Bereich ändert sich die Artenzusammensetzung des Gehölzstreifens bzw. hier liegt eine Baumreihe vor, die sich aus folgenden Arten zusammensetzt:

Stieleiche	☐	Quercus robur
Kiefer	-	Pinus sylvestris
Sandbirke	-	Betula pendula
Wildapfel	☐	Malus sylvestris
Europäische Lärche	☐	Larix decidua

Nordwestlich der Sandstraße liegt ebenfalls eine kleinflächige Nutzung vor. In diesem Bereich wurden einige Grundstücke mit Fichten bepflanzt.

Östlich des Plangebietes, wo sich die Wege kreuzen, ist eine Baumgruppe vorhanden. Diese besteht vorwiegend aus Eichen und Birken.

2.7 Bewertung des gegenwärtigen Zustandes: Die Bestandsaufnahme ergab für das Plangebiet mehrere Biotoptypen, die in der nachfolgenden Tabelle mit ihren Größen aufgelistet sind und später beurteilt werden. Neben einer textlichen Beurteilung werden den Biotoptypen entsprechend ihrer Wertigkeit ein Wertfaktor gemäß dem Osnabrücker Bewertungsmodell zugeordnet.

Biotoptypen	Biotopgröße
Acker, groß	1,1 ha
Acker, klein	0,1 ha
Grünland (Gesamtfläche)	1,07 ha
Wald	0,4 ha
Wohnbaugrundstücke	0,68 ha
Gesamtfläche	3,35 ha

Acker:

Die Ackerflächen des Planungsgebietes werden differenziert betrachtet. Die große Ackerfläche wird intensiv genutzt. Ackernutzung heißt heute, daß die Bearbeitung mit schweren Maschinen und Geräten erfolgt, was zu einer Verdichtung des Bodens führt. Immer wiederkehrende Bearbeitungsschritte führend zu einer Einschränkung des Bodenlebens.

Optimale Erträge werden beim Ackerbau nur durch Einsatz von Dünger und Pestiziden erzielt. Dies führt zur 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 haben Anschluß an bebaute Bereiche. Wechselwirkungen mit Gehölzelementen in der Nachbarschaft sind hier vorhanden.

Da die nördliche Ackerfläche kleinflächiger genutzt wird, hat sie für den Naturhaushalt keine so große Barrierewirkung und es finden hier mehr Wechselwirkungen mit den angrenzenden Biotopen statt. Daher wird sie höherwertiger beurteilt.

Gemäß dem Osnabrücker Bewertungsmodell wird die große Ackerfläche mit 0,9 WF und die kleine Ackerfläche mit 1,1 WF beurteilt.

Grünland:

Das Grünland wird in mehreren Teilflächen kleinparzellierte genutzt. Da die Bestandsaufnahme keine Unterschiede in der Nutzungsintensität der Flächen erkennen ließ, werden sie gemeinsam beurteilt und bewertet.

Im Gegensatz zu der Ackerntzung stellt die Grünlandnutzung eine wertvollere Nutzung für den Naturhaushalt dar. Düngereinsatz ist die Regel bei der Grünlandbewirtschaftung. Die Weideflächen stehen im direkten Kontakt zu den Wohnbaugrundstücken und unterliegen somit vielfältigen anthropogenen Einflüssen. Zudem bedeutet die kleinflächige Nutzung eine typische und für das Landschaftsbild prägende Nutzungsform.

Die kleinen Weideflächen werden in Anlehnung an das Osnabrücker Bewertungsmodell im mittleren Bereich für den Biotoptyp Intensivgrünland und zwar mit 1,3 WF beurteilt.

Wald:

Die Waldfläche stellt für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einen wertvollen Biotoptyp dar. Sie bietet der Fauna Rückzugsmöglichkeiten. Teilweise besteht der Wald aus potentiell natürlichen Arten. Die unmittelbare Nähe zu dem Wohngebiet wirkt sich derartig aus, daß der Wald als Abenteuerspielplatz genutzt wird. Mit den angrenzenden Freiflächen finden hier Wechselwirkungen statt. Insbesondere der Waldrand mit seiner Saumschicht, die hier relativ trockenliebende Pflanzenarten aufweist, hat eine große Wertigkeit für den Naturhaushalt.

Der vorliegende Wald wird als Biotoptyp mit dem Wertfaktor 2,0 beurteilt. Dieser Wertfaktor setzt sich aus dem weniger wertvollen Nadelwald, dem wertvollen Laubwald und den sehr wertvollen Waldrändern gemittelt zusammen.

Wohnbaugrundstücke:

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Wohnbaugrundstücke sind mit Haupt- und Nebengebäuden bebaut. Neben gärtnerisch genutzten Freiflächen sind für jedes Grundstück versiegelte Zufahrten und Parkplätze vorhanden.

Für die Bewertung liegen mehrere Biotoptypen vor. Da keine detaillierte Flächenbilanz zum Zeitpunkt der vorbereitenden Bauleitplanung vorliegt, werden die Wohnbaugrundstücke als ein Biotoptyp mit einem gemittelten Wertfaktor beurteilt.

Die Gärten haben im Gegensatz zu den versiegelten Flächen einen hohen Wert für den Naturhaushalt. Die Wohnbaugrundstücke gehen in die Bilanzierung mit 0,7 WF ein.

Angrenzende Biotope:

Wertvolle Biotope, die an das Plangebiet angrenzen und nicht durch Verkehrsflächen vom Plangebiet getrennt werden, erfahren durch die Umsetzung der Planung eine Beeinträchtigung. Der Gehölzstreifen entlang der 'Dorfstraße' wird durch die Bauvorhaben erheblich beeinträchtigt. Der Gehölzstreifen, der zwischen Plangebiet und Fahrbahn liegt, soll erhalten bleiben. Er bietet der Flora und Fauna einen Lebensraum und ist für die Biotopvernetzung, dies heißt für die Verbindung der innerörtlichen Biotope mit der freien Landschaft von Bedeutung. Mit der Ackerfläche finden hier Wechselwirkungen statt.

Der Gehölzstreifen wird im derzeitigen Zustand mit 2,0 WF beurteilt.

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

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper verursacht. Durch das Entfernen des Waldes wird das Plangebiet von Erholungssuchenden weniger aufgesucht. 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 erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Dabei gehen kleinparzellierte, unterschiedlich genutzte Flächen verloren.

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 beeinträchtigt 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.

Durch die Planung werden angrenzende Flächen beeinträchtigt. Acker-, Straßenverkehrs- und Wohnbauflächen werden nicht erheblich beeinträchtigt. Der Gehölzstreifen entlang der 'Dorfstraße' erfährt eine Beeinträchtigung seiner Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Entscheidend für die Erheblichkeit des Eingriffs ist auch die Dauer der Wirkung des Vorhabens und die Größe. Da hier Wohnbauflächen entstehen sollen, ist jede Beeinträchtigung des Naturhaushaltes über einen sehr langen Zeitraum gegeben. Der Eingriff ist daher als erheblich anzusehen.

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

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

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

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

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

Weil auch andere für den Naturschutz wertvollen Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden, die Belange der Wohnraumbeschaffung mit der dazugehörigen Erschließung ein bedeutender öffentlicher Belang ist, sind nach Überzeugung der Samtgemeinde die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

2.10 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: Um erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden, werden im noch aufzustellenden Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Der Gehölzstreifen, der entlang der 'Dorfstraße' verläuft, soll erhalten bleiben. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll der Gehölzstreifen eingemessen und als Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden. Der Gehölzstreifen soll weiterhin seine Funktion als Verbindungsbiotop zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft erfüllen.

Durch die Bebauung der angrenzenden Fläche wird die Funktion des Gehölzstreifens für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wird bei der Eingriffsbilanzierung mit einer Abwertung um 0,3 WF auf 1,7 WF berücksichtigt.

- Die im Südosten befindliche Waldfläche soll nur teilweise überplant werden. Von dieser Waldfläche sollen entlang der südlichen Grenze 10 m nicht entfernt werden. In diesem Streifen sind die Bäume zu erhalten. Die hier befindlichen Nadelgehölze sollen durch potentiell natürliche Laubgehölze ersetzt werden. Der Waldrand am Feldweg bleibt erhalten. Dadurch wird die krautige Flora entlang des Feldweges nicht entfernt. Im künftigen Zustand wird der verbleibende Streifen mit 1,6 WF beurteilt.

Von der überplanten Waldfläche sollen alle Laubbäume, die einen Durchmesser von über 30 cm haben, eingemessen werden und nach Möglichkeit erhalten bleiben. Inwieweit die Bäume festgesetzt werden können, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geklärt.

- Die auf den Wohnbaugrundstücken vorliegenden alten Laubbäume sollen ebenfalls eingemessen und als zu erhaltende Einzelbäume geschützt werden.

Dadurch bleibt die Durchgrünung bei den vorhandenen Wohnbaugrundstücken bewahrt.

- Das als unbelastet geltende Dachflächenwasser und das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Außenflächen sowie der Straßenverkehrsflächen sollen, soweit möglich, auf dem Plangebiet versickert werden. Das so aufgefangene Niederschlagswasser verbleibt im Gebiet und trägt zur Erhaltung des Grundwasserstandes bei. Die Grundwasserneubildungsrate wird weniger beeinträchtigt und der Bau einer Regenwasserkanalisation entfällt. Die versiegelten Flächen gehen mit 0,1 WF in die Eingriffsbilanzierung ein.
- Die Grundflächenzahl von 0,4 darf im geplanten Wohngebiet nicht überschritten werden. Eine 50 %-ige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist damit nicht zulässig. Dies heißt, daß sich für die verbleibenden 60 % des jeweiligen Grundstückes Frei- bzw. Gartenflächen ergeben. Diese tragen zur Kompensation des Eingriffs bei.

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 dem niedrigsten Wertfaktor für Gartenflächen (1,0 WF) zur Kompensation angesetzt.

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

- Die Lücke zwischen dem Gehölzstreifen entlang der westlichen Grenze und dem verbleibenden Waldstreifen an der südlichen Grenze soll mit einer 10 m breiten Anpflanzung geschlossen werden. Es sollen Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation gepflanzt werden. Der Gehölzstreifen soll sich in Saum-, Strauch- und Baumschicht unterteilen.

Der Gehölzstreifen trägt zur Einbindung der Wohnbaufläche in die freie Landschaft bei. Zudem wird die südlich liegende freie Fläche aufgewertet. Mit den bestehenden Gehölzbeständen erfolgt eine Vernetzung.

Als Ausgleichsmaßnahme wird die Anpflanzung mit 1,5 WF beurteilt.

2.12 Abwägung: Die beschriebenen Eingriffe, die bei der Umsetzung der dargestellten Planung entstehen, sind aus städtebaulichen Gründen unvermeidbar. Unter Berücksichtigung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung stehen der Samtgemeinde Sögel in der Mitgliedsgemeinde Groß Berßen zur Zeit andere Flächen mit einer geringeren Eingriffsintensität nicht zur Verfügung.

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

$$\text{Fläche in ha} \times \text{Wertfaktor (WF)} = \text{Werteinheit (WE)}$$

2.12.1 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes: Die in der Bewertung des Plangebietes (Ziffer 2.7) aufgeführten Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren nachfolgend tabellarisch aufgeführt. Die Flächengrößen der aufgeführten Biotoptypen werden mit dem Wertfaktor multipliziert und ergeben dann addiert den Eingriffsflächenwert.

Ist-Wert:

Biotoptypen	Biotoptfläche	Wertfaktor	Werteinheiten
Ackerfläche (groß)	1,10 ha	0,9 WF	0,99 WE
Ackerfläche (klein)	0,10 ha	1,1 WF	0,11 WE
Grünland (gesamt)	1,07 ha	1,3 WF	1,39 WE
Wald	0,68 ha	2,0 WF	1,36 WE
Wohnbaugrundstücke	0,40 ha	0,7 WF	0,28 WE
Gesamtgröße	3,35 ha		
Angrenzende Biotope: Gehölzstreifen	0,08 ha	2,0 WF	0,16 WE
		Eingriffsflächenwert	4,29 WE

2.12.2 Ermittlung des Kompensationswertes: Unter den Ziffer 2.10 und 2.11 wurden Kompensationsmaßnahmen entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit mit Wertfaktoren belegt. Diese sind in der unten stehenden Tabelle aufgeführt. Multipliziert man die Flächengrößen der Kompensationsmaßnahmen mit den Wertfaktoren, ergeben sie addiert den Kompensationswert.

Soll-Wert:

Biotoptypen	Biotoptfläche	Wertfaktor	Werteinheiten
Gehölzstreifen (Bestand)	0,14 ha	1,6 WF	0,22 WE,
Gehölzstreifen (Planung)	0,10 ha	1,5 WF	0,15 WE
Straßenverkehrsfläche (geschätzt)	0,31 ha	0,1 WF	0,03 WE
Wohnbaufläche, davon versiegelt (0,4 GRZ)	2,80 ha	./.	./.
unversiegelt	1,12 ha	0,1 WF	0,11 WE
	1,68 ha	1,0 WF	1,68 WE
Gesamtfläche	3,35 ha		
Angrenzende Biotope: Gehölzstreifen	0,08 ha	1,7 WF	0,14 WE
		Kompensationswert	2,33 WE

Auf dem Plangebiet liegt ein Kompensationswert in der rechnerischen Größenordnung von 2,33 WE vor.

2.12.3 Darstellung der Kompensierbarkeit der Eingriffe und Maßnahmen: Nach Abzug des Kompensationswertes (2,33 WE) vom Eingriffsflächenwert (4,29 WE) erhält man einen Kompensationsrestwert von 1,96 WE.

Die Eingriffe können 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. 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.

2.12.4 Abwägung: Die einzelnen Eingriffe, die bei der Umsetzung der Planung entstehen, sind nicht vermeidbar. Die in der Realität gegebenen Verhältnisse verdeutlichen den Bedarf einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet. Die im Nordwesten bereits begonnene Nutzung als Wohngebiet, den gegebenen Standortbedingungen am Ortsrand von Groß Berßen sowie die vorhandene angrenzende Erschließung sprechen für diesen Standort, so daß die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten werden. Unter Berücksichtigung der Belange einer geordneten Entwicklung der Gemeinde, stehen dieser Eingriffsflächen mit einer geringeren Eingriffsintensität zur Zeit nicht zur Verfügung.

2.13 Ersatzfläche A:

2.13.1 Beschreibung der Ersatzfläche: Die Ersatzfläche A liegt etwa 300 m westlich des Plangebietes und ist 1,02 ha groß. Sie wird ackerbaulich genutzt.

Eine Baumgruppe aus Sandbirken (*Betula pendula*) und Stieleiche (*Quercus robur*) ist in der westlichen Spitze vorhanden.

Entlang der südlichen und nordwestlichen Grenze verläuft ein unbefestigter Feldweg. Ein Ackerrandstreifen entlang dem Feldweg wies folgende Vegetation auf:

Gräser:

Quecke	-	<i>Elymus repens</i>
Rotes Straußgras	-	<i>Agrostis capillaris</i>
Gemeine Hühnerhirse	-	<i>Echinochloa crus-galli</i>

Kräuter:

Beifuß	-	<i>Artemisia vulgaris</i>
--------	---	---------------------------

Ein Kiefernwald liegt nordöstlich der Ersatzfläche. Im Kiefernwald wurden die nachfolgend aufgeführten Pflanzen kartiert:

Gehölze:

Kiefer	-	<i>Pinus sylvestris</i>
Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>

Sandbirke	-	Betulus pendula
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Spätblühende Traubenkirsche	-	Prunus serotina
Grauweide	-	Salix cinerea
Brombeere	-	Rubus fruticosus agg.

Gräser:

Weiches Honiggras	-	Holcus mollis
Drahtschmiele	-	Deschampsia flexuosa
Blaues Pfeifengras	-	Molinia caerulea

Kräuter:

Eichenfarn	-	Gymnocarpium dryopteris
Rankender Lerchensporn	-	Corydalis claviculata

Ackerflächen bzw. Nadelwälder bestimmen die Nutzung im Umfeld der Ersatzfläche. Ein ausgehobener Fischteich liegt südwestlich des Plangebietes.

2.13.2 Bewertung der Ersatzfläche: Die Ersatzfläche wird intensiv ackerbaulich genutzt. Die Bodenverhältnisse deuten auf grundwasserferne, leicht verwehbare Sandböden hin. Auf diesem Boden ist nur mit einem hohen Düngereinsatz ein ausreichender Ertrag zu erzielen.

Durch die unmittelbare Nähe zu den Waldflächen wird die Ackerfläche aufgewertet. Wechselbeziehungen zwischen Waldrand und Freiflächen (hier: Ackerflächen) finden auf der Ersatzfläche statt.

Die Ersatzfläche A wird im derzeitigen Zustand mit 1,1 WF beurteilt.

2.13.3 Beschreibung und Bewertung der Ersatzmaßnahmen: Die Ersatzfläche A soll mit potentiell natürlichen Laubgehölzen bepflanzt werden. Entlang den Feldwegen soll eine 2 m breite Saumschicht nicht bepflanzt werden. Anschließend sollen 6 m nur mit Sträuchern angepflanzt werden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist die Ersatzfläche A als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft aus. Die Anpflanzung entspricht somit dem RROP.

Der künftige Laubwald bedeutet eine Oase in der von Nadelwäldern bestimmten Landschaft. Mit der Bepflanzung der Ersatzfläche werden Beeinträchtigungen der Fläche durch Düngung und Pestizidaufbringung untersagt.

Die Anpflanzung bedeutet eine Vergrößerung des bestehenden Waldgebietes. Der Lärchenwald südöstlich des Plangebietes erhält durch die Bepflanzung einen Anschluß an das große Waldgebiet.

Das Plangebiet wird im künftigen Zustand mit 1,9 WF beurteilt.

2.14 Ersatzfläche B:

2.14.1 Beschreibung der Ersatzfläche: Die Ersatzfläche B liegt ca. 250 m nördlich der Mittelradde und ca. 600 m südwestlich der K 159 (Groß Berßen - Lähden). Die Fläche wird insgesamt als Weide genutzt und ist ca. 1,31 ha groß.

Eine Bestandsaufnahme der Grünlandnarbe ergab folgende Vegetation:

Gräser:

Glatthafer	-	Arrhenatherum elatius
Deutsches Weidelgras	-	Lolium perenne
Wiesen-Fuchsschwanz	-	Alopecurus pratensis
Wolliges Honiggras	-	Holcus lanatus

Kräuter:

Brennessel	-	Urtica dioica
Vogelmiere	-	Stellaria media
Stumpfbliättriger Ampfer	-	Rumex obtusifolius
Acker-Kratzdistel	-	Cirsium arvense
Scharfer Hahnenfuß	-	Ranunculus-acris
Sumpf-Weidenröschen	-	Epilobium palustre
Floh-Knöterich	-	Polygonum persicaria

Zwischen Straße und Ersatzfläche ist entlang der nördlichen Ersatzflächengrenze ein Gehölzstreifen aus Sträuchern vorhanden. Eine Bestandsaufnahme ergab folgende Vegetation:

Gehölze:

Stieleiche	-	Quercus robur
Sandbirke	-	Betula pendula
Grauweide	-	Salix cinerea
Ohrweide	-	Salix aurita
Faulbaum	-	Frangula alnus
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Brombeere	-	Rubus fruticosus agg.

Gräser:

Knautgras	-	Dactylis glomerata
-----------	---	--------------------

Kräuter:

Löwenzahn	-	Taraxacum officinalis
Schmalblättr. Weidenröschen	-	Epilobium angustifolium
Ackerkratzdistel	-	Cirsium arvense
Brennessel	-	Urtica dioica

Östlich sowie südlich der Ersatzfläche ist ein Mischwald vorhanden. Neben natürlich aufgewachsenen Laubbäumen sind hier einige Nadelgehölze eingebracht worden. Insgesamt wurden folgende Gehölze kartiert:

Fichte	-	Picea abies
Omorika-Fichte	-	Picea omorica
Europäische Lärche	-	Larix decidua
Weymouthskiefer	-	Pinus strobus
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Stieleiche	-	Quercus robur
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Ohrweide	-	Salix aurita
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Brombeere	-	Rubus fruticosus agg.
Himbeere	-	Rubus idaeus

Ein Acker grenzt westlich an die Ersatzfläche an.

Das Umfeld der Ersatzfläche wird durch eine abwechslungsreiche Nutzung gekennzeichnet. Grünland-, Acker-, Wald- und Brachflächen wechseln sich ab. Dabei sind die Nadelwälder und Ackerflächen eher die untypischen Nutzungsformen des Niederungsbereiches der Mittelradde.

2.14.2 Bewertung der Ersatzfläche: Die Ersatzfläche B wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wurde die Fläche von Rindern beweidet.

Der Pflanzenbestand deutet ebenfalls auf eine intensive Nutzung hin. Demnach wird die Fläche durch Düngung und Entwässerung beeinträchtigt.

Die angrenzenden Gräben, Hecken und Wälder werfen die Fläche auf und verdeutlichen das Potential der Ersatzfläche.

In Anlehnung an das Osnabrücker Bewertungsmodell wird die Ersatzfläche im derzeitigen Zustand mit 1,4 WF beurteilt.

2.14.3 Beschreibung und Bewertung der Ersatzmaßnahmen: Die Ersatzfläche B soll künftig extensiv als Grünland genutzt werden. Düngung, Pestizidaufbringung und Umbruch sollen nicht mehr durchgeführt werden.

Bei Weidenutzung soll die Fläche maximal mit einer Beweidungsstärke von 1,5 Großvieheinheiten (GVE) beweidet werden. Bei Mähnutzung soll der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juli stattfinden und es sind maximal zwei Nutzungen pro Jahr erlaubt. Eine mechanische Landbearbeitung der Flächen ist im Zeitraum zwischen 15. Februar und der ersten Mahdnutzung bzw. dem 15. Juli nicht erlaubt.

Die Maßnahmen führen dazu, daß die Beeinträchtigungen soweit wie möglich eingestellt werden und die Fläche einen naturnäheren Zustand erhält. Dadurch wird das Arteninventar der Flora und Fauna ansteigen.

Um die Lebensraumvielfalt zu erhöhen, sollen zwei Blänken von etwa 1.000 qm ausgeschoben werden. Die Blänken sollen an den tiefsten Stellen des Geländereiefs ausgehoben werden. In den Senken wird sich zeitweise Wasser ansammeln. Dadurch können sich Pflanzen ansiedeln, die heute im Grünland nicht mehr vorhanden sind.

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

2.15 Bilanzierung und Schlußbetrachtung: Bei dem Eingriff, der durch die Umsetzung der Planung entsteht, ist sowohl das Naturschutzgesetz als auch das Landeswaldgesetz zu berücksichtigen.

Nach dem Landeswaldgesetz ist eine Ersatzaufforstung in der Größenordnung der überplanten Waldfläche zu leisten. Die überplante Waldfläche ist 0,68 ha groß. Dagegen ist die Ersatzaufforstungsfläche (Ersatzfläche A) 1,02 ha groß. Somit wird dem Landeswaldgesetz entsprochen.

Nach dem Naturschutzgesetz müssen alle erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die nicht ausgeglichen werden können, an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wieder hergestellt werden. Bei der Eingriffsbilanzierung wurde ein rechnerischer Kompensationsrestwert von 1,96 WE ermittelt.

Nach dem Osnabrücker Bewertungsmodell (Ausgabe 05/94) wird die Flächengröße der externen Kompensationsmaßnahmen nach folgender Berechnung ermittelt:

Kompensationsrestwert : Aufwertungsfaktor = Flächengröße

bzw. die Aufwertung der Ersatzfläche nach folgender Formel:

Flächengröße x Aufwertungsfaktor = Aufwertung der Ersatzfläche

Der Aufwertungsfaktor ergibt sich aus der Gegenüberstellung vom derzeitigen Wert (Ist-Wert) und dem angestrebten Wert (Soll-Wert) auf der Fläche.

$$\frac{\text{Soll-Wert}}{\text{Ist-Wert}} = \text{Aufwertungsfaktor}$$

Bei der Ersatzfläche A liegt ein Ist-Wert von 1,1 WF und ein Soll-Wert von 1,9 WF vor. Daraus ergibt sich ein Aufwertungsfaktor von 0,8 WF. Somit liegt folgende Aufwertung bei der Ersatzfläche A vor:

$$1,02 \text{ ha} \times 0,8 \text{ WF} = 0,82 \text{ WE}$$

Die Ersatzfläche B wird mit 1,4 WF im derzeitigen Zustand und mit 2,2 WF im künftigen Zustand bewertet. Somit liegt ein Aufwertungsfaktor von 0,8 WF vor. Daraus ergibt sich die folgende Aufwertung bei der Ersatzfläche B:

$$1,31 \text{ ha} \times 0,8 \text{ WF} = 1,05 \text{ WE}$$

Die gesamte Aufwertung der Ersatzflächen A und B beträgt 1,87 WE. Stellt man die Gesamtaufwertung dem Kompensationsrestwert von 1,96 WE gegenüber, so verbleibt ein Defizit von 0,09 WE.

Aufgrund der zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanänderung nicht differenziert durchgeführten Bilanzierung, ist das rechnerisch ermittelte Defizit zu vernachlässigen. Es soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

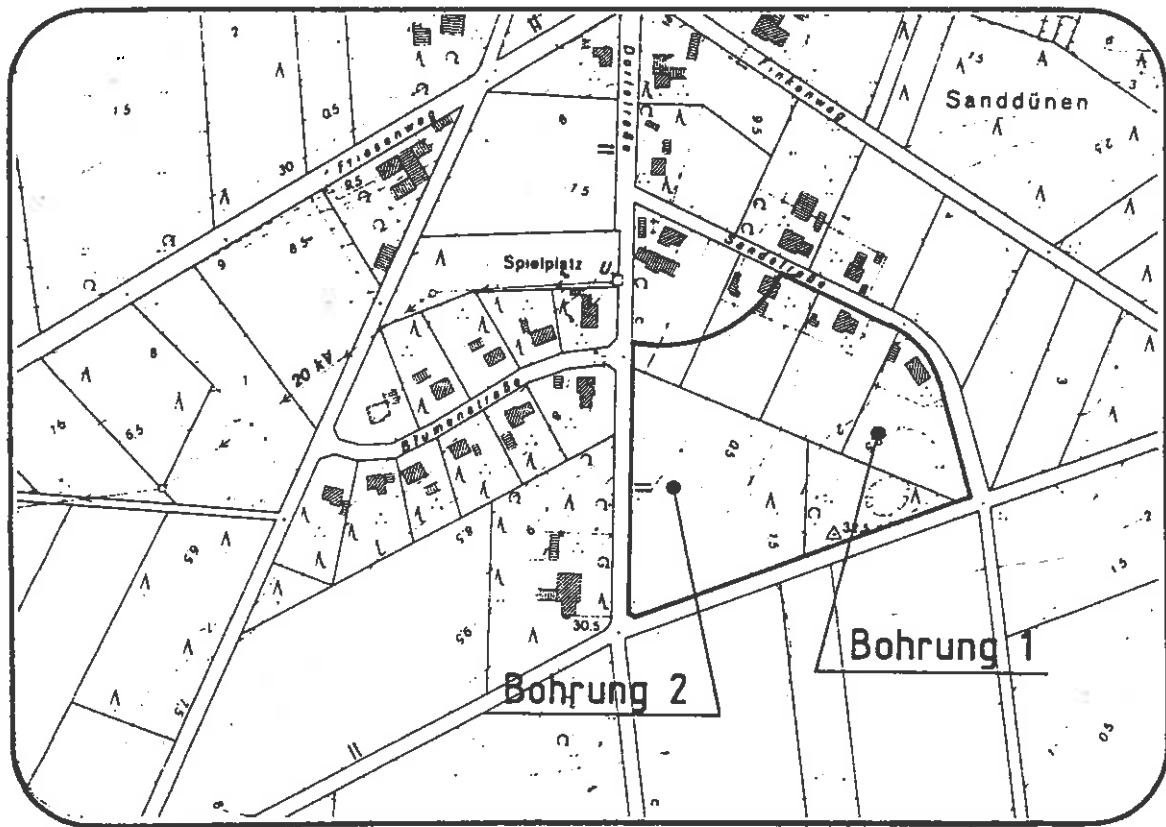
Die Ersatzflächen A und B sind im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Ersatzmaßnahmen auf den Flächen spätestens in der auf die Erschließung folgenden Vegetationsperiode in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht die Samtgemeinde Sögel davon aus, daß die durch die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Eingriffe in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt, soweit wie möglich, ausgeglichen sind. Somit ist den Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 (5) Ziffer 7 BauGB entsprochen.

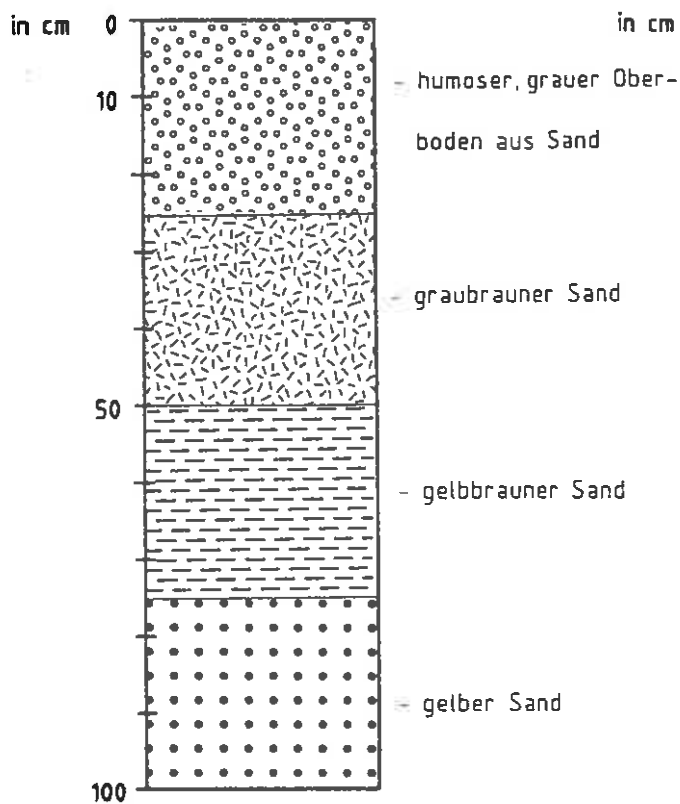
Sögel, den 20.02.1995


.....
(Samtgemeindedirektor)

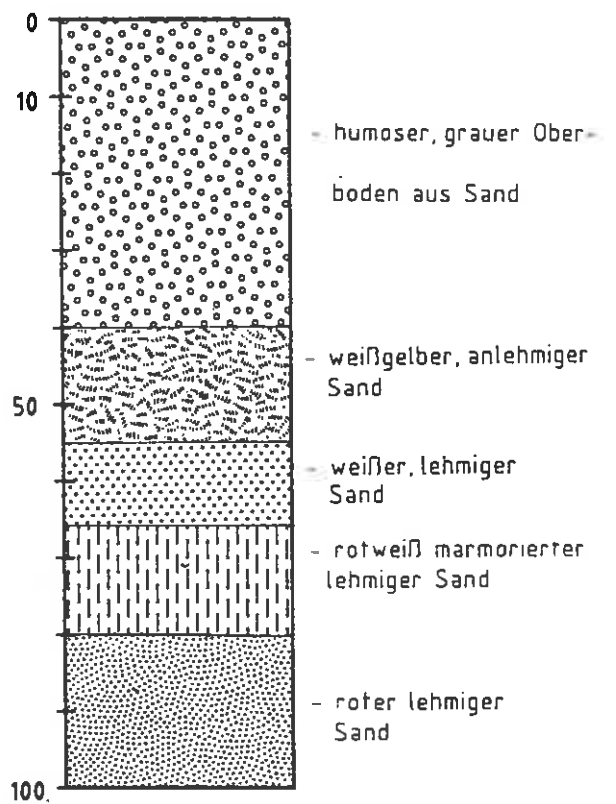
- Bodenprofile -

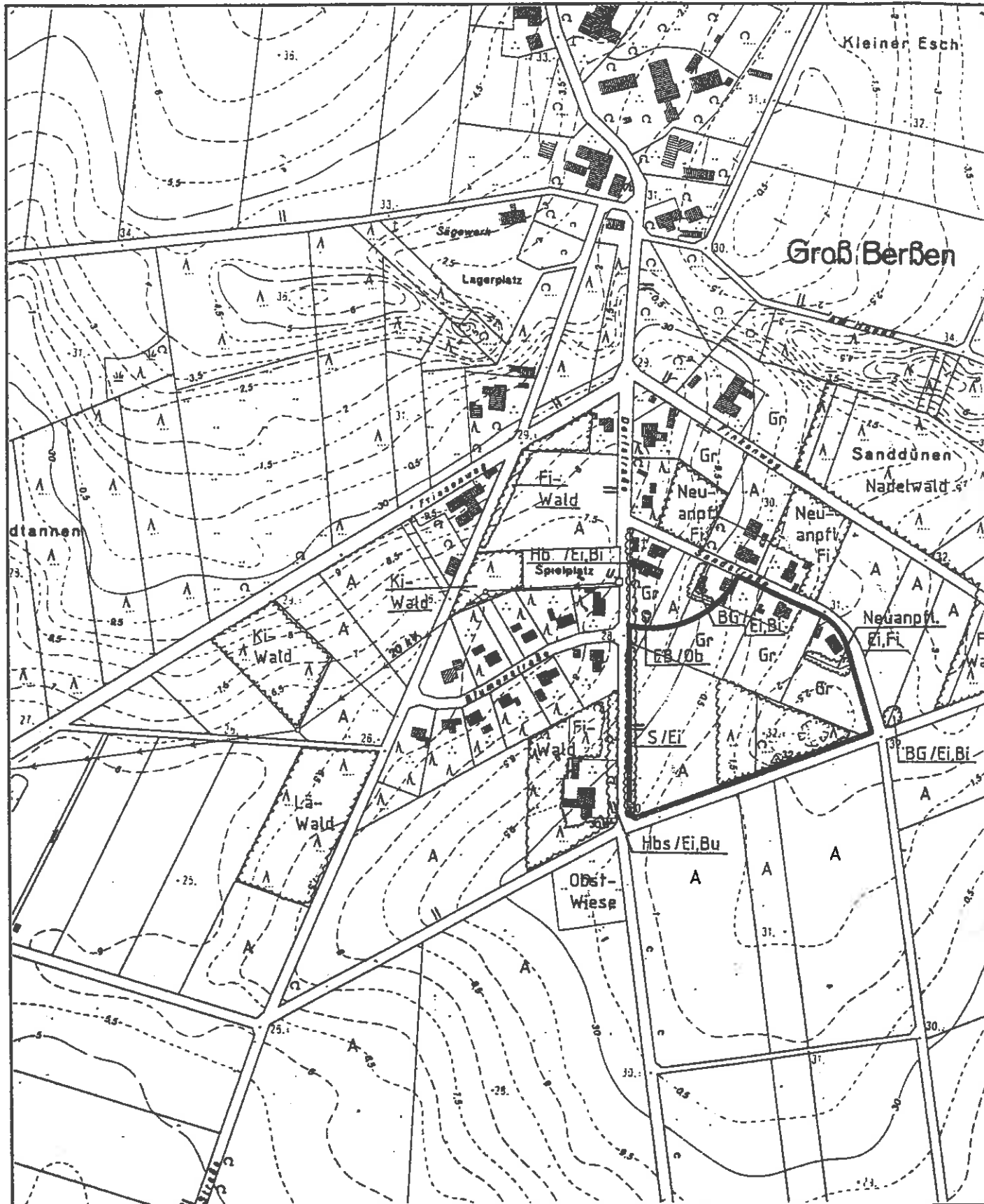


Bohrung 1



Bohrung 2





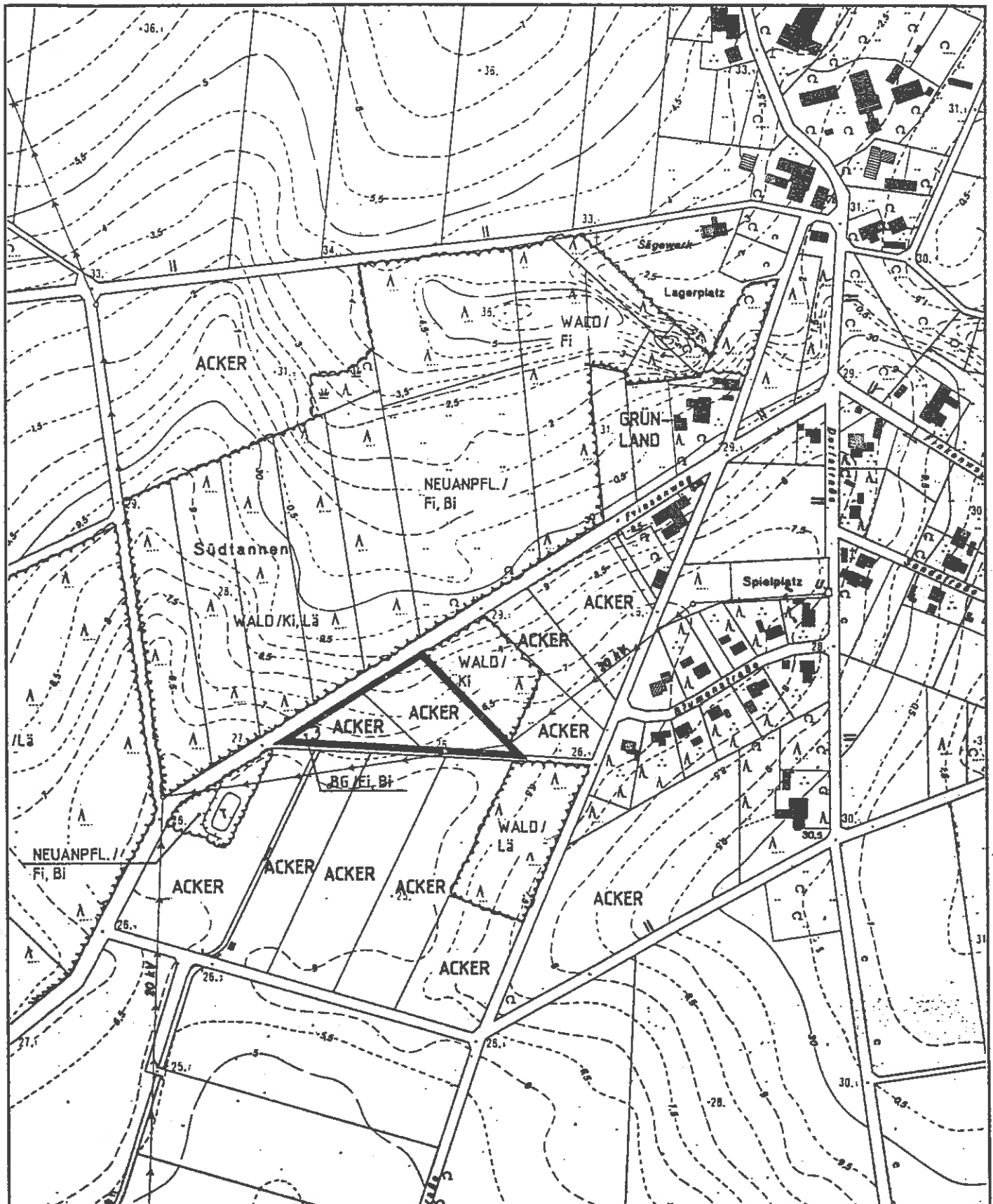
Plangebiet
Bestandsplan

Samtgemeinde Sögel

61. Änderung des Flächennutzungsplanes

M: 1 : 5.000

Datum 08/94



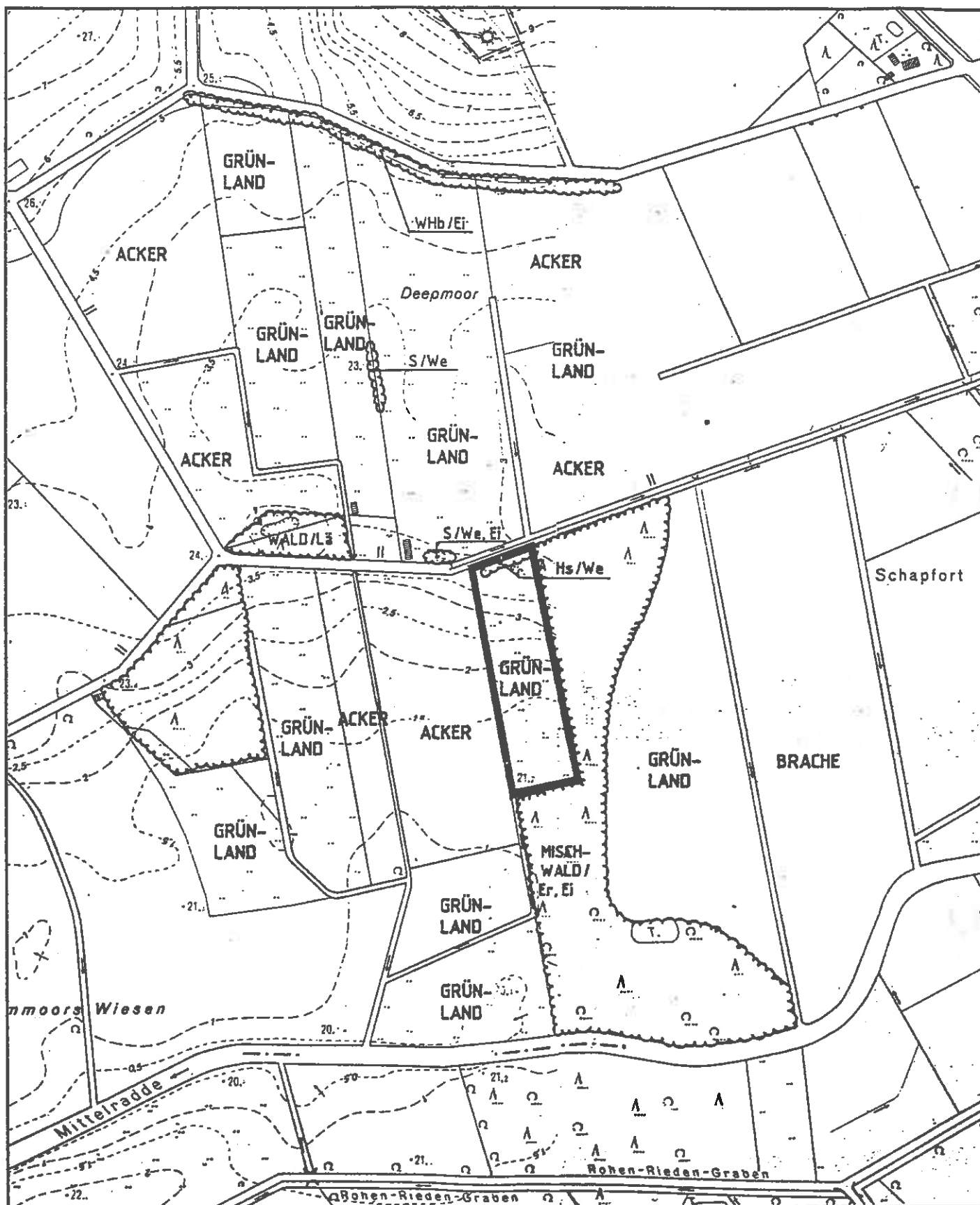
Ersatzfläche A
Bestandsplan

Samtgemeinde
Sögel

61. Änderung des Flächennutzungsplanes

M: 1 : 5.000

Datum 08/94



Ersatzfläche B
Bestandsplan

Samtgemeinde
Sögel

61. Änderung des Flächennutzungsplanes

M: 1 : 5.000

Datum 08/94

Feldgehölze: 

Beschreibung/Hauptbestandsbildner

Beschreibung:

I ebenerdige Hecke:

- Bäume
- Sträucher
- Bäume und Sträucher

Bezeichnung:

Hb
Hs
Hbs

II Wallhecke:

- Bäume
- Sträucher
- Bäume und Sträucher

WHb
WHs
WHbs

III Baumgruppe

BG

IV Baumreihe

BR

V Einzelbaum

EB

VI Sträucher

S

Hauptbestandsbildner:Bezeichnung:

Ahorn

Ah

Birke

Bi

Brombeere

Br

Buche

Bu

Eiche

Ei

Erle

Er

Esche

Es

Fichte

Fi

Flieder

Fl

Forsythien

Fo

Ginster

Gi

Holunder

Ho

Kiefer

Ki

Kirsche

Kr

Lärche

Lä

Linde

Li

Obstbäume

Ob

Pappel

Pa

Schlehe

Sl

Vogelbeere

Vo

Weide

We

Weißdorn

Wd

Legende zu den
Anlagen 2, 3 und 4

Samtgemeinde
Sögel

61. Änderung des Flächennutzungsplanes

Datum 08/94

§ 8
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.08.95 in Kraft.

Salzbergen, 22.06.95

GEMEINDE SALZBERGEN

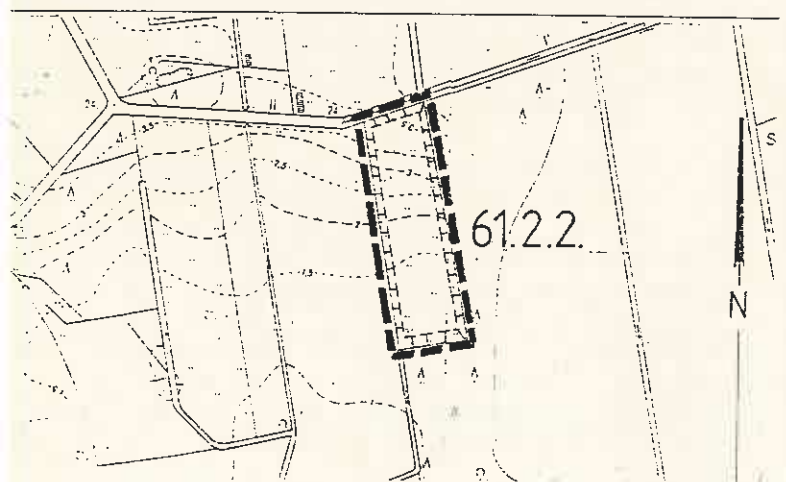
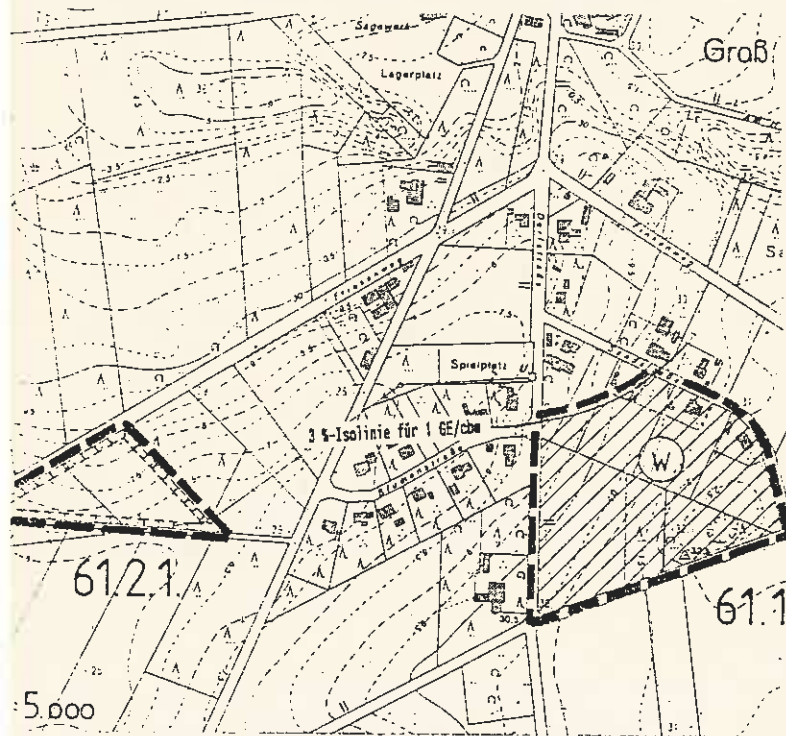
Niemeyer
Bürgermeister

Mäteling
Gemeindedirektor

312 Bauleitplanung der Samtgemeinde Sögel, 61. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wohnbaufläche in der Gemeinde Groß Berßen -

Die Bezirksregierung Weser-Ems in Oldenburg hat mit Verfügung vom 20.06.95 - Az.: 204.9-21101-54047 - die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel gem. § 6 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Der räumliche Geltungsbereich der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Die genehmigte Fassung der 61. 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 61. 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, 29.06.95

SAMTGEMEINDE SÖGEL
Der Samtgemeindedirektor

313 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Twist

Die Bezirksregierung Weser-Ems hat mit Verfügung vom 13.04.95 - Az.: 204.9-21101-54054 - die vom Rat der Gemeinde Twist am 14.12.94 beschlossene 6. Änderung des Flächennutzungsplanes teilweise und mit einer Maßgabe genehmigt.

Die genehmigten Teilbereiche der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes umfassen folgende Darstellungen:

- 6.1 b Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Ortsteil Rühlermoor/-feld
- 6.2 Ausweisung einer Wohnbaufläche im Ortsteil Rühlermoor/-feld
- 6.3 Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Ortsteil Twist-Siedlung
- 6.4 Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" im Ortsteil Twist-Siedlung
- 6.5 Ausweisung einer Wohnbaufläche im Ortsteil Twist-Bült
- 6.6 Ausweisung einer gemischten Baufläche, einer Wohnbaufläche und einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule und Kirche" im Ortsteil Neuringe
- 6.8 Ausweisung einer Wohnbaufläche im Ortsteil Adorf
- 6.9 Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hundeplatz" im Ortsteil Adorf
- 6.10 Ausweisung einer Wohnbaufläche im Ortsteil Schöninghsdorf

Die einzelnen Änderungsbereiche sind in den nachstehenden Übersichtsplänen schwarz umrandet dargestellt.