



Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 64. Änderung des Flächen-nutzungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 64. Änderung des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht worden.

(Samtgemeindedirektor)

Wirksamwerden der 64. Änderung des der Abwägung nicht geltend gemacht Innerhalb von sieben Jahren nach Flächennutzungsplans sind Mängel

worden.

Sögel, den

(Samtgemeindedirektor)

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage

Sögel durch das Katasteramt M 1:5.000 rundlage Deutsche Grundkarte M Blatt 3210/4 u. 3210/11 n vom Katasteramt Meppen. Vervielfältigungserlaubnis erteilt für die Samtgemeinde : agsbuch Nr. A 2710/93 u. A 4203/93).

anzeichenerklärung

Gemäß der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.o1.1990 (BGBl. I S. 132)

und Maß der baulichen Nutzung Gewerbegebiet GE Art

Geschoßflächenzahl

Sonstige Planzeichen

(GFZ)

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

Grenze d der 64.

des räumlichen Geltungsbereichs Änderung des Flächennutzungsplans

Hinweis: -nachrichtliche Übernahme-Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Schießplatz Meppen der WTD 91. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit örtlicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (Bundeswehr) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden.

Verfahrensvermerke

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 40 des § 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) Sögel hat in seiner Sitzung am 21.03.1994 die ung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.1994 ortsüblich Der Rat der Samtgemeinde Sö Aufstellung der 64. Änderur Aufstellungsbeschluß ist ge bekanntgemacht,

pun

Sögel, den 27.09.1994

amtgemeindedirektor)

hat der Rat der Samtgemeinde Sögel diese

Der Rat der Samtgemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 21.03.1994 dem Entwurf der 64. Änderung des Flächennutzungsplans und des Erläuterungsberichts zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und des Erläuterungsberichts haben vom 21.11.1994 bis 21.12.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

-bestehend aus der Planzeichnung-beschlossen.

Sögel, den 20.02.1995

(Samtgemeindebürgermeister)

des Flächennutzungsplans

64, Änderung

21.12.1994 Sögel,

(Samtgemeindedirektor)

ng der Bedenken und Anregungen Tächennutzungsplans nebst 2.1995 beschlossen. Der Rat der Samtgemeinde Sögel hat nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 64. Änderung des Fli Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 20.02.

(Samtgemeindedirektor)

Sögel, den 20.02.1995

(Samtgemeindedirektor)

den 30/6.95 Oldenburg,

(Genehmi gungsbehörde)

Der Rat der Samtgemeinde Sögel ist den in der Genehmigungsverfügung vom (A.Z.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Die 64. Änderung des Flächen- nutzungsplans hat wegen der Auflagen/Maßgabe vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

(Samtgemeindedirektor)

Die Erteilung der Genehmigung der 64. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am bekanntgemacht worden. Die 64. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am

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

den

Sögel,

(Samtgemeindedirektor)

64. Änderung des Flächennutzungsplans

Sögel

der Samtgemeinde Se Mitgliedsgemeinde Klein Berßen Samtgemeinde

5,000 -Æ

Landkreis Emsland

Samtgemeinde Sögel Landkreis Emsland

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 30/695
Bez.-Reg. Wese-Em

In Arm . ..

Erläuterungsbericht

URSCHRET

zur 64. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel

Mitgliedsgemeinde Klein Berßen

- 64.1 Gewerbegebiet
- 64.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Ersatzmaßnahmen

E 1 / 03.11.1994 / SG Sögel - 64 ERB-E1.TXT -

Erläuterungsbericht

zur 64. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel in der Mitgliedsgemeinde Klein Berßen

Landkreis Emsland

Gliederung

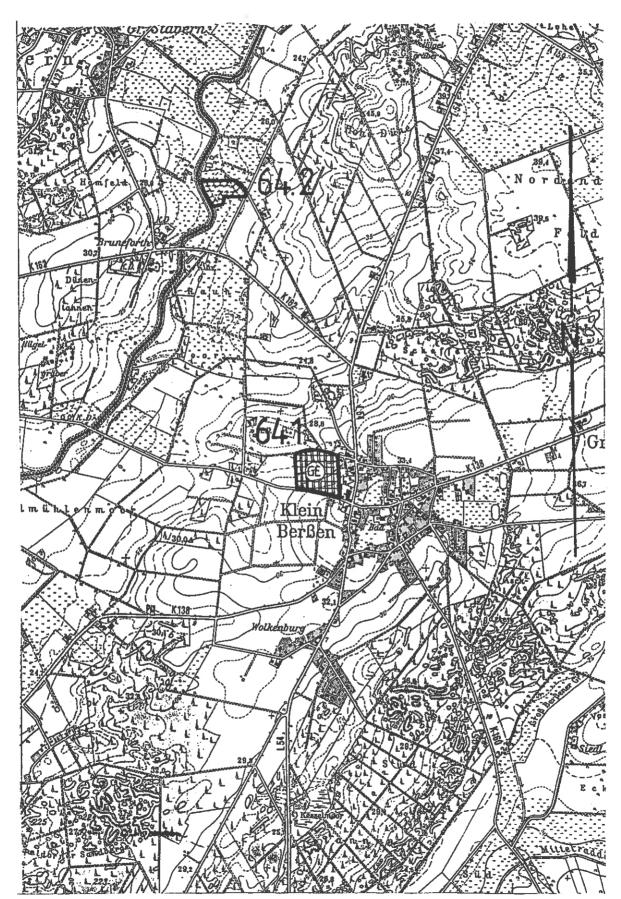
64.1. Gewerbegebiet

- 1.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes
- 1.2. Größe und vorhandene Nutzung des Gebietes
- 1.3. Inhalt der Planänderung1.4. Ziel und Absicht der Planung
- 1.5. Erschließung
- 1.6. Immissionen
- 1.7. Umweltverträglichkeit der Planänderung sowie Auswirkungen auf Natur und Landschaft

64.2 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

M 1:25,000



64.1. Gewerbegebiet

1.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet der 64. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel, hier 64.1. -Gewerbegebiet-, befindet sich im Westen der Gemeinde Klein Berßen. Es liegt westlich der Landesstraße -Ł 54-, zwischen den Gemeindestraßen "Gewerbestraße" und "Raiffeisenstraße".
Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung in der

1.2. Größe und vorhandene Nutzung des Gebietes

1.2.1. Größe des Gebietes

Planzeichnung:

Die vorliegende 64. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel, Teilbereich 64.1%, umfaßt eine Fläche von 6,95 ha in der Gemeinde Klein Berßen.

1.2.2. Vorhandene Nutzung des Gebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden vorwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgt ausschließlich in Nord-Süd-Richtung.

Entlang der vorhandenen Gemeindestraßen im Norden und Süden des Plangebietes sind Ackerrandstreifen vorhanden.

Angrenzend schließt im Osten das vorhandene gewerblich genutzte Flächen an. Nördlich, westlich und südlich befinden sich weitere Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Landesstraße -L 54- "Sögeler Straße" verläuft ca. 150 m östlich des Plangebietes:

1.2.3. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der 64. Änderung des Flächennutzungsplans, hier: Teilbereich 64.1., ist bisher als "Fläche für die Landwirtschaft" im genehmigten Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme wird auf die Kennzeichung des Gebietes zur Sicherung großräumiger Wasservorkommen hingewiesen.

1.2.4. Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogrammes

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 1990 wird die östliche Teifläche des Plangebietes als Siedlungsbereich ausgewiesen. Der westliche Teilbereich liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft.

Südöstlich des Geltungsbereiches verläuft die Richtfunkstrecke Werlte - Klein Berßen - Meppen. Der Planbereich liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.

1.3. Inhalt der Planänderung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes (64.1.) der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans werden ausschließlich als "Gewerbegebiet" dargestellt. Aufgrund der Lage in der Landschaft wie auch der Lage zur angrenzenden Bebauung soll keine Nutzung mit industriellem Charakter erfolgen.

Das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet wird mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 dargestellt. Diese liegt deutlich unterhalb der Obergrenze gemäß BauNVO. Mit der Darstellung soll die Einordnung des Gewerbegebietes in die ländliche Struktur gewahrt werden.

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.

Auf Grund der bestehenden Situation konnte sich die Gemeinde Klein Berßen in ihrer Eigenentwicklung positiv stärken. In den letzten 5 Jahren ist ein Bevölkerungszuwachs von über 7 % insbesondere aus der nachwachsenden Eigenbevölkerung entstanden. Die Gemeinde Klein Berßen hat zur Zeit ca. 1045 Einwohner (Stand 1/1994).

Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde bisher im Südosten der Gemeinde Klein Berßen zwischen der -K 138- "Groß Berßener Straße" und -K 160- "Westerloher Straße" gedeckt. Mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel wird darüberhinaus eine 8,97 ha große Wohnbaufläche im Norden der Gemeinde Klein Berßen, östlich der Landesstraße - L 54 - dargestellt. Das Bedürfnis der nachwachsenden Generation, in der gewohnten Umgebung bzw. im sozialen Umwelt zu bleiben, setzt voraus, daß neben dem Vorhalten ausreichender Wohnbauflächen auch Gewerbeflächen zur Verbesserung der Arbeitsplatzsituation geschaffen werden. Die bisher zur Verfügung stehenden Gewerbegebietsflächen westlich der Landesstraße L 54 sind vollständig erschöpft, so daß die Darstellung weiterer gewerblicher Bauflächen von den Bürgern angeregt und gefordert wird.

1.4.2. Planungsabsicht

Mit der vorliegenden 64. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Samtgemeinde Sögel die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Festsetzung weiterer Gewerbegebietsflächen in der Gemeinde Klein Berßen erzielen. Durch die Gewerbegebietsflächen werden investitionsfördernde Maßnahmen ermöglicht, welche zur strukturellen Verbesserung der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes im ländlichen Raum beitragen.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll der vorhandene gewerbliche Siedlungsansatz im Norden der Gemeinde Klein Berßen in westlicher Richtung fortgeführt werden. Nebenbei erhalten die bereits bestehenden Gewerbebetriebe

hierdurch eine weitere Entwicklungsmöglichkeit.

Die Darstellung des Gewerbegebietes beinhaltet somit gemäß § 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung, wobei die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Strukturen, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung berücksichtigt werden.

1.4.3. Standortwahl

In der Gemeinde Klein Berßen besteht ein kleiner gewerblicher Siedlungsansatz westlich der Landesstraße - L 54 -. Um weiterhin ortsnahe Gewerbeflächen, und somit auch wohnortsnahe Arbeitsplätze in der Gemeinde Klein Berßen bereitstellen beabsichtigt die Samtgemeinde Sögel nunmehr, zu können. die Flächen in entlang der Gemeindestraßen "Gewerbestraße" und westlicher Richtung "Raiffeisenstraße" einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Der Standort des dargestellten Gewerbegebietes beinhaltet auf Grund der direkten Anbindung an die vorhandenen gewerblich genutzten Flächen eine günstige und wirtschaftliche sowie kurzfristig zu erstellende Erschließungsmöglichkeit. Gleichzeitig wird in Teilbereichen vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten die Auslastung der vorhandenen Gemeindestraßen "Gewerbestraße" vollzogen. Die "Raiffeisenstraße" stellen auf Grund ihrer direkten Anbindung Landesstraße - L 54 - eine verkehrsgünstige Erschließung sicher. erwartende Ab- und Zugangsverkehr verursacht somit keine negativen Auswirkungen auf andere empfindliche Bereiche. Insbesondere die im Norden der Gemeinde Klein Berßen vorhandenen Wohnnutzungen werden durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes an ihrer abgewandten Seite durch Immissionen nicht zusätzlich belastet.

1.5. Erschließung

1.5.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Plangebiet erhält über die bereits vorhandenen Gemeindestraßen "Gewerbestraße" und "Raiffeisenstraße" eine günstige Ambindung an das örtliche Verkehrsnetz. überörtliche Die Trassen der neu ΖU Erschließungsstraßen sollten innerhalb der Bauflächen eine wirtschaftliche Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen ermöglichen. Bei der Aufstellung des für Bebauungsplanes ist ein geeigneter Raum die Leitungsführung berücksichtigen.

1.5.2. Schmutzwasser

Das Plangebiet wird an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Zentrale Abwasserbeseitigungsanlagen bestehen in der Gemeinde Klein Berßen. Die Abwässer aus dem Plangebiet werden über die bereits vorhandenen Gefälleleitungen in der "Gewerbestraße" sowie "Raiffeisenstraße" der Kläranlage Berßen/Stavern zugeführt.

Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation auf den jeweiligen Grundstücken (Abnahme, Einhaltung der Abwassersatzung) wird geachtet. Soweit erforderlich ist eine Vorreinigung (Ölabscheider o.ä.; vergl. Arbeitsblatt A 115 ATV) zu berücksichtigen.

1.5.3. Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser der Straßen bzw. Grundstückszufahrten wird unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften abgeleitet und dem örtlichen Vorfluter zugeführt.

Oberflächenwasser der Dachflächen soll anfallende innergebietlich versickern. Diese Möglichkeit besteht wegen des niedrigen Durchlässigkeitswertes des örtlich anstehenden Lehmbodens nur für Teilbereiche des Gewerbegebietes. Bauflächen. WO eine ausreichende Versickerung anderen 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 Bruchwasserversorgung 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 Sögelbzw. 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 diese Sachlage ausdrücklich hingewiesen. Sie werden ferner Einschränkung hingewiesen, daß die Bundeswehr keine des militärischen Übungsbetriebes akzeptieren kann. Die Bundeswehr ist auf die Nutzung des Platzes anderen Ort keine Möglichkeit, an einem hat angewiesen und durchzuführen. und Versuchsbetrieb übungs-Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmemissionen sind nicht möglich. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

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

1.6.2. Landesstraße -L54-

Die Landesstraße -L54- befindet sich ca. 150 m west ich des Plangebietes. Auf Grund des Abstandes sind Lärmimmisionen aufgrund der Landesstraße -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 Ortskern sowie im Osten der Gemeinde Klein Berßen sind zur Zeit noch landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Der Abstand des Gewerbegebietes zum nächstgelegenden landwirtschaftlichen Betrieb beträgt ca. 200 m. Auf Grund der gegenwärtigen Situation ist sichergestellt, daß die nach Richtlinie VDI 3471 zu beachtenden Abstände eingehalten werden.

1.6.5. Altlasten

Nördlich des Plangebietes befindet sich die im Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfaßte Altablagerung 454 407 410. Aufgrund der Tatsache, daß für dieses Gebiet bisher noch keine gezielten Nachermittlungen durchgeführt wurden, ist eine Untersuchung zur Feststellung der genauen räumlichen Lage und Ausdehnung der Altablagerung sowie zur Ermittelung der möglicherweise von der Altablagerung ausgehenden Gefährdungen in Abstimmung mit dem Amt für Abfallwirtschaft (Landkreis Emsland) und dem Staatlichen Amt für Wasser und Abfall in Meppen veranlaßt worden. Der Untersuchungsbericht Nr. 015145 ist als Anlage dem Erläuterungsbericht beigefügt. Die vorliegenden Untersuchungshinweise geben hierbei keinen Kinweis auf eine bedenkliche Bodenkontamination, die einer gewerblichen Nutzung des Grundstücks entgegen stehen.

1.7. Umweltverträglichkeit der Planänderung sowie Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Flächen werden zur Zeit ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Entlang der Gemeindestraßen im Norden und Süden des Geltungsbereiches sind Ackerrandstreifen vorhanden. Im Bereich der "Gewerbestraße" sind beidseitig der Fahrbahn abschnittsweise Gehölzstreifen vorhanden. Das Plangebiet schließt westlich an das bestehende Gewerbegebiet 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 darüberhinaus negativ beeinflußt.

Das Plangebietes weist in der Beschreibung des Landschaftsbildes Merkmale einer Eschfläche auf. Teilweise ist kulturhistorisch bedeutsamer Eschboden örtlich festzustellen.

Mit der Darstellung des Gewerbegebietes 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 festzusetzende Grundflächenzahl (GRZ) von 0.7 überschritten werden. Der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist auszuschließen, so daß eine 50%-ige Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zulässig ist. 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 Oberflächenwassers soll nach Möglichkeit auf ihrer Fläche selbst oder im unbefestigten Seitenbereich versickert werden. Durch eine ausreichende Bodenpassage wird eine angemessene Reinigung des Wassers gewährleistet. Als weitere Maßnahme zur Kompensation des Eingriffs wird eine Eingrünung des dargestellten Gewerbegebietes entlang der westlichen, südlichen nördlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgen. sowie einem Teilstück der Anpflanzungen werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen der PNV durchgeführt. Darüber hinaus wird hierdurch die Einbindung des geplanten Gewerbegebietes in das Landschaftsbild gewährleistet.

Zur Auflockerung der gewerblich genutzten Flächen werden die geplanten Betriebsgrundstücke durch Hecken aus potentiell natürlichen Laubgehölzen eingefaßt. Des weiteren sollen innerhalb der Straßenverkehrsflächen Laubbäume für die Durchgrünung des Gewerbegebietes gepflanzt werden.

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 64. 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.

Südlich und nördlich des dargestellten Gewerbegebietes befinden sich einzeln stehende Wohngebäude, die dem Außenbereich zuzuordnen sind. Diesem vorhandenen Baubestand ist der Schutzanspruch eines Dorfgebietes (60 dB (A) -tags- und 45 dB (A) -nachts-)zuzubilligen. Auf Grund der dargestellten Nutzung als "Gewerbegebiet" (65 dB (A) -tags- und 50 dB (A) -nachts-) ist eine städtbaulichvertretbare Abstufung der Immissonsrichtwerte nach DIN 18005 von 5 dB (A) sichergestellt.

64.2. Ersatzmaßnahmen

2.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das dargestellte Plangebiet der 64. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel, hier: 57.2. "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft", liegt nördlich der Kreisstraße -K 162 - im östlichen Niederungsbereich der Nordradde. Die Flächen gehören zum Gemeindegebiet Klein Berßen

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 57. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel, hier: Plangebiet 57.2., dargestellte Fläche in der Gemarkung Klein Berßen, Flur 12, Flurstücke 33/2, 36/2 und 60/45 umfaßt eine Größe von 2,26 ha.

2.2.2. Vorhandene Nutzung des Gebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebietes, hier: 64.2., werden landwirtschaftlich als Ackerland (0,95 ha) sowie Grünland (1,31 ha) genutzt. Sie liegen unmittelbar östlich der Nordradde.

Die Ersatzflächen befinden sich in einem Bereich, wo landwirtschaftlich genutzte Flächen vorherrschend sind.

2.2.3, Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Fläche des Plangebietes, hier: 64.2., ist im noch gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme wird auf die Kennzeichung des Gebietes zur Sicherung großräumiger Wasservorkommen hingewiesen.

2.2.4. Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogramms

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 1990 weist das Plangebiet, hier: 64.2., als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft aus. Der Planbereich befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung. Darüberhinaus ist der Niederungsbereich der Nordradde als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft gekennzeichnet.

2.3. Ziel und Absicht sowie Inhalt der Planänderung

2.3.1. Inhalt der Planänderung

Das Plangebiet 64.2. 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 eines Gewerbegebietes westlich des Ortskernes in der Gemeinde Klein Berßen (Plangebiet 64.1.) bisher anders genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Hierfür sind trotz der geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Plangebiet 64.1. selbst vorgenommen werden, Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Der Planbereich wird der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Flächen sollen künftig extensiv als Grünland genutzt werden. Eine einschränkte Beweidung bzw. Mähnutzung soll einer Verwaldung der Fläche vorgebeugen. Entlang der Nordradde sollen an örtlich erkennbar feuchten Stellen Blänken ausgeschoben werden.

Die künftige Sukzessionsfläche bietet auf Grund der vorgenannten Maßnahmen Lebensraum für heimische Flora und Fauna, wobei die geplante naturnahe Nutzung dem Standort angepaßt ist.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der durch das Plangebiet 64.1. 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.

Der aus der Ersatzfläche verbleibende Überschuß wird für Eingriffe künftiger Bauleitpläne bzw. für die verbindliche Bauleitplanung des Gewerbegebietes vorgehalten.

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, wo genauere Planungsdaten zur Verfügung stehen, nochmals behandelt und ausgeglichen.

Die Gemeinde Klein Berßen ist hierbei Träger der Maßnahme und wird die Kompensations- und Ersatzmaßnahmen auf den gemeindeeigenen Flächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchführen und sicherstellen.

2.4. Standortwahl

Die Standortwahl des Plangebietes 64.2. wurde in Absprache mit der Gemeinde Klein Berßen durchgeführt. Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Klein Berßen, 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. Nördlich des Plangebietes 64.2. wird bereits im Verfahren zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Ersatzflächenpools für künftige Eingriffe vorgehalten. Auf Grund des Standortes der Flächen innerhalb des Niederungsbereiches der Nordradde erhalten die geplanten Ersatzmaßnahmen eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft.

2.5. Umweltverträglichkeit der Planänderung sowie Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Flächen (64.2.) 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 soll durch mähen der Fläche im Frühjahr und Herbst bzw. durch eingeschränkte Beweidung vorgebeugt werden.

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. Naturschutz und Landschaftspflege

Dem Erläuterungsbericht zur 64. 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 64. 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 64. 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. I BauGB eine Frist.

6. Bearbeitung

Planzeichnung und Erläuterungsbericht der 64. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel wurden ausgearbeitet von der

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

7. Abwägung

<u>Landkreis Emsland</u> (Stellungnahme vom 16.12.1994)

Eine Abstimmung mit dem Landkreis Emsland, Untere Naturschutzbehörde, ist bezüglich der Eingriffsregelung nochmals erfolgt und wurde bei der Überarbeitung der Entwurfsunterlagen berücksichtigt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die im Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfaßte Altablagerung 454 407 410. Aufgrund der Tatsache, daß für dieses Gebiet bisher noch keine gezielten Nachermittlungen durchgeführt wurden, ist eine Untersuchung zur Feststellung der genauen räumlichen Lage und Ausdehnung der Altablagerung sowie zur Ermittelung der möglicherweise von der Altablagerung ausgehenden Gefährdungen in Abstimmung mit dem Amt für Abfallwirtschaft (Landkreis Emsland) und dem Staatlichen Amt für Wasser und Abfall in Meppen veranlaßt worden. Der Untersuchungsbericht Nr. 015145 ist als Anlage dem Erläuterungsbericht beigefügt. Die vorliegenden Untersuchungshinweise geben hierbei keinen Hinweis auf eine bedenkliche Bodenkontamination, die einer gewerblichen Nutzung des Grundstücks entgegen stehen.

Südlich und nördlich des dargestellten Gewerbegebietes befinden sich einzeln stehende Wohngebäude, die dem Außenbereich zuzuordnen sind. Diesem vorhandenen Baubestand ist der Schutzanspruch eines Dorfgebietes (60 dB (A) -tags- und 45 dB (A) -nachts-)zuzubilligen. Auf Grund der dargestellten Nutzung als "Gewerbegebiet" (65 dB (A) -tags- und 50 dB (A) -nachts-) ist eine städtbaulichvertretbare Abstufung der Immissonsrichtwerte nach DIN 18005 von 5 dB (A) sichergestellt.

Staatliches Amt für Wasser und Abfall (Stellungnahme vom 21.12.1994)

Nördlich des Plangebietes befindet sich die im Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfaßte Altablagerung 454 407 410. Aufgrund der Tatsache, daß für dieses Gebiet bisher noch keine gezielten Nachermittlungen durchgeführt wurden, ist eine Untersuchung zur Feststellung der genauen räumlichen Lage und

Ausdehnung der Altablagerung sowie zur Ermittelung der möglicherweise von der Altablagerung ausgehenden Gefährdungen in Abstimmung mit dem Amt für Abfallwirtschaft (Landkreis Emsland) und dem Staatlichen Amt für Wasser und Abfall in Meppen veranlaßt worden. Der Untersuchungsbericht Nr. 015145 ist als Anlage dem Erläuterungsbericht beigefügt. Die vorliegenden Untersuchungshinweise geben hierbei keinen Hinweis auf eine bedenkliche Bodenkontamination, die einer gewerblichen Nutzung des Grundstücks entgegen stehen.

Die Hinweise bezüglich der Versickerung des Oberflächenwasser werden bei der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Durchführung der Planung

berücksichtigt.

<u>Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Landwirtschaftsamt ASD</u> (Stellungnahme vom 19.12.1994

Die in der Stellungnahme vom 19.12.1994 vorgetragenden Anregungen bezüglich der textlichen Aussage des Erläuterungsberichts werden zur Kenntnis genommen.

Wasserbeschaffungsverband "Bourtanger Moor" (Stellungnahme vom 07.12.1994)

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

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden (Stellungnahme vom 23.01.199**g**)

Südlich und nördlich des dargestellten Gewerbegebietes befinden sich einzeln stehende Wohngebäude, die dem Außenbereich zuzuordnen sind. Diesem vorhandenen Baubestand ist der Schutzanspruch eines Dorfgebietes (60 dB (A) -tags- und 45 dB (A) -nachts-)zuzubilligen. Auf Grund der dargestellten Nutzung als "Gewerbegebiet" (65 dB (A) -tags- und 50 dB (A) -nachts-) ist eine städtbaulichvertretbare Abstufung der Immissonsrichtwerte nach DIN 18005 von 5 dB (A) sichergestellt.

7. Verfahrensvermerke

Der Erläuterungsbericht hat zusammen mit der Planzeichnung der 64. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel in der Zeit vom 21.11.1994 bis einschließlich 21.12.1994 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Sögel, den 22.12.1994

(Samtgemeindedirektor) i.V.

Der Feststellungsbeschluß dieser 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel wurde in der Sitzung des Samtgemeindesrates am 20.02.1995 gefaßt.

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

zugrundegelegen.

Sögel, den 20.02.1995

(Samtgemeindebürgermeister)

NDF SOCRETOR OF THE PARTY OF TH

(Samtgemeindedirektor)

Ergänzung

zum Erläuterungsbericht

zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Samtgemeinde Sögel

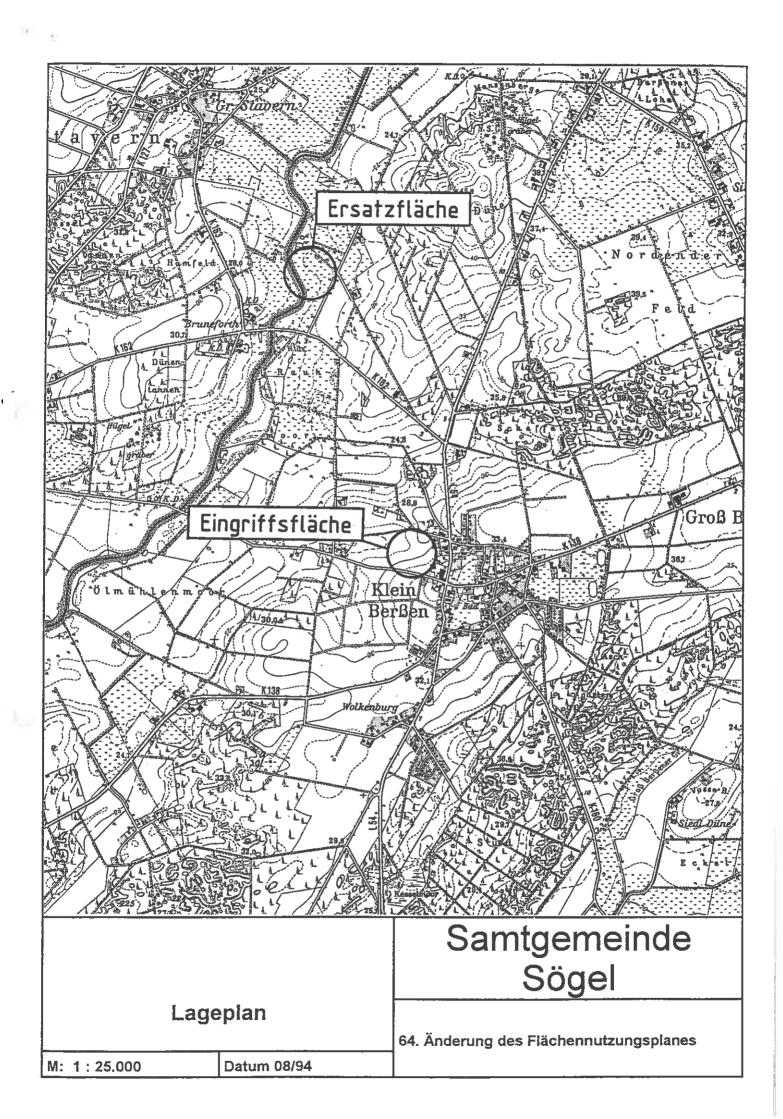
(Mitgliedsgemeinde Klein Berßen)

- Gewerbegebiet Klein Berßen -

URSCHRIFT

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 30/6.95
Bez.-Reg. Waser-Ems

<u>Inhalt:</u>		<u>Seite</u>
1.	Planerische Vorgaben	4
	_	4
1.1	Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm	4
1.2	Aussagen der Waldfunktionenkarte	4
1.3	Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche Wertvolle Bereiche für den Naturschutz	5
1.4	Wenvolle bereiche für den Natürschutz	3
2.	Berücksichtigung von Natur und Landschaft	5
2.1	Naturraum	5
2.2	Böden	5
2.3	Potentiell natürliche Vegetation	6
2.4	Landschaftsbild	7
2.5	Beschreibung des Plangebietes	8
2.6	Beschreibung der angrenzenden Flächen	8
2.7	Bewertung des gegenwärtigen Zustandes	9
2.8	Beeinträchtigungen durch die Planung	10
2.9	Zulässigkeit des Eingriffs	11
2.10	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	
	von Natur und Landschaft	12
2.11	Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	
	von Natur und Landschaft	14
2.12	Abwägung	15
2.12.1	Ermittlung des Eingriffsflächenwertes	15
2.12.2	Ermittlung des Kompensationswertes	16
2.12.3	Darstellung der Kompensierbarkeit der Eingriffe und Maß-	
	nahmen	17
2.12.4	Abwägung	17
2.13	Ersatzflächenpool A	17
2.13.1	Beschreibung der Ersatzfläche	17
	Bewertung der Ersatzfläche	19
2.13.3	Beschreibung und Bewertung der Ersatzmaßnahmen	20
2 14	Bilanzierung und Schlußbetrachtung	20



1. Planerische Vorgaben

1.1 Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm: Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland aus dem Jahre 1990 wird die westliche Teilfläche als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft und die östliche Teilfläche als Siedlungsfläche dargestellt.

Westlich des Planungsgebietes setzt sich das Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft fort und östlich grenzt Siedlungsfläche an das Planungsgebiet.

Im Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird.

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

1.2 Aussagen der Waldfunktionenkarte: Die Waldfunktionenkarte macht keine Aussagen zum Plangebiet und seiner näheren Umgebung.

Etwa 300 m nordwestlich des Plangebietes ist ein Kulturdenkmal (Hügelgräber) vorhanden.

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

1.3 Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche: Es liegen keine naturschutzrechtlich geschützten Bereiche im Änderungsgebiet und der näheren Umgebung davon vor.

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

1.4 Wertvolle Bereiche für den Naturschutz: Die 'Karte der für den Naturschutz wertvollen Bereiche' macht keine Aussage zum Änderungsgebiet und seiner näheren Umgebung.

(Quelle: Karte der für den Naturschutz wertvollen Bereiche (ökologisch und/oder naturwissenschaftlich wertvolle Gebiete, L 3310 Haselünne, M 1: 50.000, Ausgabe 1980).

2. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

2.1 Naturraum: Das Plangebiet liegt innerhalb des Süd-Hümmlings (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 breite, meist stark versumpfte Niederungen (Nord-, Mittel-, Südradde) geprägt.

Die versumpften, ausgedehnte Flachmoore enthaltenden 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)

<u>2.2 Böden:</u> Im östlichen Teil des Plangebietes liegen mäßig trockene bis frische, lehmige Sandböden vor. Lehm tritt im Untergrund oder örtlich im Unterboden auf.

Der restliche Teil wird von trockenen, verwehbaren Sandböden bestimmt. Der Sandboden ist nährstoffarm. Steine sind häufig im Boden vorhanden. Podsol, Podsol-Braunerden sowie Braunerden sind die vorherrschenden Bodentypen.

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Geschiebedecksand über Geschiebelehm, im Westen auch glazifluviatiler Sand. Örtlich treten auch Flugsanddecken auf.

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

Innerhalb des Plangebietes wurden zwei Bohrungen durchgeführt (siehe Anlage 1). Dabei wurde die Bodenart durch eine Fingerprobe ermittelt. Bis 1 m Tiefe steht im Südwesten Sand und im Nordosten teilweise lehmiger Sand an. Nach Möglichkeit soll vor Ort versickert werden. Inwieweit eine Stauschicht das Versickern von Oberflächenwasser nicht zuläßt, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geklärt.

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

Wie die Bohrung 1 zeigt, liegt teilweise eine Oberbodenschicht von 0,7 m Mächtigkeit vor. Daraus geht hervor, daß es sich hierbei um einen Eschboden handelt. Eschböden sind von kulturhistorischer Bedeutung.

2.3 Potentiell natürliche Vegetation: Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich des Buchen-Traubeneichenwaldes der Lehm- und Flotsandböden zum Stieleichen-Birkenwald der geringen Quarzsandböden.

(Quelle: Karte der potentiell natürlichen Pflanzendecke Niedersachsens, M 1: 500,000, Ausgabe 1978).

Der Buchen-Traubeneichenwald setzt sich vorwiegend aus folgenden Gehölzarten zusammen:

Bäume:

Rotbuche Fagus sylvatica (vorherrschend)

Traubeneiche = Quercus petraea (vorherrschend)

Stieleiche - Quercus robur

Sandbirke - Betula pendula

Sträucher:

Vogelbeere - Sorbus aucuparia

Faulbaum - Frangula alnus

Waldgeißblatt - Lonicera periclymenum

Brombeere - Rubus fruticosus

Liegt ein Stieleichen-Birkenwald vor, verändert sich die Zusammensetzung zugunsten der Baumarten Stieleiche und Sandbirke.

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

2.4 Landschaftsbild: Relativ gehölzfreie Ackerflächen bestimmen das Landschaftsbild westlich der bebauten Ortslage von Klein Berßen. Diese werden durch z.T. befestigte Verkehrswege gegliedert.

Ein östlich der Planungsfläche liegendes, sehr hohes, gewerblich genutztes Lagergebäude wirkt störend auf das Landschaftsbild.

Die bebaute Ortslage wird vorwiegend von landwirtschaftlichen Gehöften und kleineren Freiflächen in der Ortsmitte bestimmt. Mehrere Wohngebiete schließen an den Ortskern an. Diese wurden an verschiedenen Stellen der bebauten Ortslage angegliedert.

Der Ort selbst liegt auf einer leichten Anhöhe. Das Planungsgebiet weist ein Gefälle von etwa 5 m in westlicher Richtung auf.

2.5 Beschreibung des Plangebietes (siehe Anlage 2): Die Änderungsfläche ist etwa 6,95 ha groß und wird ausschließlich ackerbaulich genutzt. Es schließt westlich an ein bestehendes Gewerbegebiet.

An der nördlichen und südlichen Grenze sind entlang den Verkehrswegen Ackerrandstreifen vorhanden. Eine Bestandskartierung ergab folgende Pflanzenarten:

Gräser:

Knaulgras Dactylis glomerata

Wiesenrispe - Poa pratensis

Aufrechte Trespe - Bromus erectus

Kräuter:

Ackerkratzdistel - Cirsium arvense

Rainfarn - Tanacetum vulgare

Komblume Centaurea cyanus

Strahlenlose Kamille - Matricaria matricarioides

2.6 Beschreibung der angrenzenden Flächen: Ackerflächen schließen an die westliche Grenze an. Die Raiffeisenstraße verläuft entlang der südlichen Grenze. Südwestlich vom Änderungsgebiet liegen Ackerflächen. Ein bebautes Grundstück sowie eine Obstbaumweide liegen südöstlich der Plangebietsfläche.

Bebaute Grundstücke, wo vornehmlich Gewerbebetriebe angesiedelt sind, schließen östlich an. Ein Eichenbrink liegt zwischen diesen Grundstücken. Der Brink steht aber nicht im direkten Kontakt zum Plangebiet.

Entlang der nördlichen Grenze verläuft die Gewerbestraße. Auf dem Verkehrsgrundstück sind beidseitig der Fahrbahn abschnittsweise Gehölzstreifen vorhanden. Eine Bestandsaufnahme ergab folgende Arten:

Gehölze:

Stieleiche - Quercus robur

Vogelbeere Sorbus aucuparia

Schwarzer Holunder - Sambucus nigra

Spätblühende Traubenkirsche - Prunus serotina

Gräser:

Knaulgras - Dactylis glomerata

Quecke - Elymus repens

Gemeine Rispe - Poa trivialis

Weiches Honiggras Holcus mollis

Kräuter:

Rainfarn Tanacetum vulgare

Brennessel

Urtica dioica

Stumpfblättriger Ampfer - Rumex obtusifolius

Hecken-Kälberkropf - Chaerophyllum temulum

Beifuß - Artemisia vulgare

Ackerflächen schließen an dem Verkehrsgrundstück an. Ältere Eichen stehen nordöstlich der Plangebietsfläche. Ebenfalls ist im Nordosten eine Ruderalflur vorhanden.

2.7 Bewertung des gegenwärtigen Zustandes: Das Plangebiet wird in vier Teilflächen intensiv ackerbaulich genutzt. Sowohl die Bodenbohrung 1 (siehe 2.2) als auch die Beschreibung des Landschaftsbildes (siehe 2.4) weisen Merkmale einer Eschfläche auf. Eschböden sind von kulturhistorischer Bedeutung und müssen entsprechend bewertet werden.

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 Gewerbefläche und den Straßen gehen Immissionen z.B. in Form von Lärm aus. Deshalb wird das Änderungsgebiet von vielen Tierarten nicht aufgesucht.

Gemäß dem Osnabrücker Bewertungsmodell werden die einzelnen Biotoptypen mit Wertfaktoren belegt. Wie die Bodenbohrungen belegen, ist nur bei der Bohrung 1 ein Eschboden vorhanden. Daher wird die Ackerfläche differenziert bewertet.

Aufgrund der geringen Bedeutung dieser Ackerflächen für die Tierwelt und den Beeinträchtigungen der angrenzenden Gewerbebetriebe sowie den angrenzenden Straßenverkehrsflächen werden die Ackerflächen im unteren Bereich dieses Biotoptypes beurteilt. Die Eschfläche wird mit 1,2 WF und die restliche Ackerfläche mit 0,7 WF beurteilt. Die Größe der Eschfläche wird anhand von Höhenlinien auf 3,0 ha geschätzt.

Eine höhere Beurteilung der Eschfläche ist nicht angebracht, da weitere typische Strukturmerkmale des Eschs, wie z.B. die Umwallung, nicht mehr vorhanden sind. Zudem wurde im Bereich des Plangebietes eine Verkoppelung (Landtausch) vorgenommen. Dies erklärt auch den Sachverhalt, daß jeweils nur Teilflächen der Grundstücke einen Eschboden aufweisen, da mit dem Landtausch Esch- und Neukulturböden neu aufgeteilt wurden. Die alte Eschflur ist daher in der Örtlichkeit nicht mehr eindeutig festzustellen.

Im Rahmen der Bewertung werden auch angrenzende Biotoptypen analysiert, die im direkten Zusammenhang mit der Eingriffsfläche stehen. So grenzt der südliche Gehölzstreifen entlang der Gewerbestraße direkt an das künftige Gewerbegebiet.

Dieser Gehölzstreifen und die weiter nördlich befindlichen Gehölzelemente werten die ausgeräumte Ackerlandschaft auf. Die Tierwelt hat hier Rückzugsmöglichkeiten. Mit den angrenzenden Ackerflächen finden hier wertvolle Wechselwirkungen statt. Im derzeitigen Zustand wird der Gehölzstreifen mit 1,8 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 die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und z.B. der folgenden Einfriedung der einzelnen Grundstücke wird das Änderungsgebiet als heutige offene Fläche und Bestandteil eines offenen Landschaftsraumes völlig verändert.

Der Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt durch die mit der Bebauung verbundenen Versiegelung. Hierdurch geht offene Vegetationsfläche verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird verringert.

Die Beeinträchtigung 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 und der 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.

Das Planungsgebiet ist insgesamt 6,95 ha groß. Da hier gewerblich genutzte Gebäude entstehen sollen, ist die 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 Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ein bedeutender öffentlicher Belang ist, sind nach Überzeugung der Samtgemeinde die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

2.10 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft: Um erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden, werden im rechtskräftigen Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

 Die Grundflächenzahl von 0,7 darf gemäß § 19 BauNVO nicht überschritten werden.

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

Dies heißt, für die verbleibenden 30 % der Grundstücksfläche, die weder überbaut noch versiegelt werden darf, wird eine Begrünung mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist das Anlegen von Verrieselungs- und Versickerungsanlagen möglich.

Diese entstehenden Bereiche stellen ein Potential für Ersatzlebensräume der heimischen Flora und Fauna dar und tragen zur Verbesserung des Kleinklimas 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 Wertfaktor 0,9 beurteilt.

 Das als unbelastet geltende Dachflächenwasser soll nach Möglichkeit jeweils auf den Grundstücken ober- oder unterirdisch versickert werden.
 Somit verbleibt das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet und wird nicht abgeführt. Dies trägt zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate bei.

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

 Nach Möglichkeit soll das auf der Straßenverkehrsfläche und den Grundstückszuwegungen anfallende Oberflächenwasser auf ihrer Fläche selbst oder in ihrem unbefestigten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Durch eine ausreichende Bodenpassage wird eine angemessene Reinigung des leicht verschmutzten Wassers gewährleistet. Dies trägt zur Erhaltung des Grundwasserstandes bei, da das anfallende Niederschlagswasser vor Ort dem Grundwasser zugeführt wird.

Ob das Planungsgebiet für eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers geeignet ist, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geklärt.

Bei der Eingriffsbilanzierung werden die versiegelten Flächen mit 0,1 WF berücksichtigt.

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:

 Entlang der westlichen, südlichen und einem Teilstück der nördlichen Grenze sollen 10 m breite Gehölzstreifen angelegt werden. Es sollen Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation angepflanzt werden. Die Gehölzstreifen sollen sich als freiwachsende Hecken in Baum-, Strauchund Saumschichten unterteilen.

Um das Gewerbegebiet frühzeitig landschaftlich einzubinden bzw. um die vorhandenen, schlecht eingegrünten Gewerbebetriebe schnellstmöglich einzubinden, sollten die Gehölzstreifen nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes möglichst bald angelegt werden.

Die Gehölzstreifen wirken sich positiv auf den Naturhaushalt aus. Mit den angrenzenden Ackerflächen finden Wechselwirkungen statt. Die Avifauna z.B. findet hier Rückzugsmöglichkeiten und kann auf den benachbarten Ackerflächen seine Nahrung finden.

Als Ausgleichsmaßnahme werden die Gehölzstreifen mit 1,5 WF beurteilt. Bei einer Länge von 690 m nehmen die Gehölzstreifen eine Fläche von 0,69 ha ein.

- Die Grundstücke der Gewerbebetriebe sollen mit einer 2 m breiten Hecke aus potentiell natürlichen Laubgehölzen eingefaßt werden. Die evtl. aus Sicherheitsgründen zu erstellenden Zäune sollen an der Grundstücksinnenseite der Hecke erstellt werden. Diese Gehölzstreifen tragen zur Auflockerung des Gewerbegebietes bei.
- Auf der Straßenverkehrsfläche sollen pro 100 qm Fläche ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt werden. Dadurch soll das Gewerbegebiet durchgrünt werden.

Für die Eingriffsbilanzierung wird die Straßenverkehrsfläche mit 0,3 WF zur Kompensationsberechnung angesetzt. Dieser Wertfaktor setzt sich aus 0,1 WF für die Versickerung des Oberflächenwassers und aus 0,2 WF Aufwertung für das Straßenbegleitgrün zusammen. Das Straßenbegleitgrün kann zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanänderung nicht flächenmäßig erfaßt werden und wird daher als Aufwertung bei der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt.

2.12 Abwägung: Die verbleibenden Eingriffe, die bei der Umsetzung der dargestellten Planung entstehen, sind nicht vermeidbar. Unter Berücksichtigung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung stehen der Samtgemeinde Sögel in der Mitgliedsgemeinde Klein Berßen zur Zeit andere Flächen mit einer geringeren Eingriffsintensität und vergleichbarer städtebaulicher Standortqualität für die gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Den Belangen der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 (5) Ziffer 8 BauGB wurde unter den o.g. Bedingungen Vorrang vor den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (5) Ziffer 7 BauGB 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)

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 Biotopflächen der aufgeführten Biotoptypen werden mit dem Wertfaktor multipliziert und ergeben dann addiert den Eingriffsflächenwert:

Ist-Wert

Biotoptypen	Biotopfläche	Wertfaktor	Werteinheit
Plangebiet:	6,95 ha	J.	J.
Acker (Esch)	3,00 ha	1,20 WF	3,60 WE
Acker (Rest)	3,95 ha	0,70 WF	2,76 WE
Angrenzende Biotope	J.	./.	J.
Gehölzstreifen	0,04 ha	1,80 WF	0,07 WE
Eingriffsflächenwert	J.	J.	6,43 WE

2.12.2 Ermittlung des Kompensationswertes: Bei der Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen wurden den Maßnahmen entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit Wertfaktoren zugeordnet. Diese sind in der untenstehenden Tabelle aufgeführt. Werden die jeweiligen Flächengrößen der Kompensationsmaßnahmen mit den Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie addiert den Kompensationswert.

Soll-Wert

Biotoptypen	Biotopfläche	Wertfaktor	Werteinheit
Plangebiet:	6,95 ha	.1.	./.
Gehölzstreifen	0,69 ha	1,50 WF	1,04 WE
Straßenverkehrsfläche (geschätzt)	0,62 ha	0,30 WF	0,19 WE
Gewerbegebiet	5,64 ha	J.	J.
davon versiegelt	3,95 ha	0,10 WF	0,40 WE
davon nicht überbaubarer Bereich	1,69 ha	0,90 WF	1,52 WE
Angrenzende Biotope:	./.	J.	.1.
Gehölzstreifen	0,04 ha	1,50 WF	0,06 WE
Kompensationswert	J.	J.	3,21 WE

Auf dem Plangebiet liegt ein Kompensationswert in der rechnerischen Größenordnung von 3,21 WE vor.

2.12.3 Darstellung der Kompensierbarkeit der Eingriffe und Maßnahmen: Nach Abzug des Kompensationswertes (3,21 WE) vom Eingriffsflächenwert (6,43 WE) erhält man einen Kompensationsrestwert von 3,22 WE.

Durch die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden, soweit möglich, Eingriffe in den Naturhaushalt vermieden.

Die Eingriffe können aber durch die beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nur teilweise kompensiert werden. Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit. Es ist daher eine Ersatzmaßnahme notwendig. 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 dargestellten Planung entstehen, sind nicht vermeidbar. Die in der Realität gegebenen Verhältnisse verdeutlichen den Bedarf einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet. Die im Osten bereits begonnene Nutzung als Gewerbestandort, den gegebenen Standortbedingungen am Ortsrand von Klein Berßen sowie die teilweise 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 wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde, stehen dieser andere Flächen mit einer geringeren Eingriffsintensität z.Zt. nicht zur Verfügung.

2.13 Ersatzflächenpool A:

2.13.1 Beschreibung der Ersatzfläche (siehe Anlage 3): Die Ersatzfläche ist 2,26 ha groß. Davon werden 0,95 ha als Acker und 1,31 ha als Grünland genutzt. Die Ersatzfläche setzt sich aus den Flurstücken 33/2, 36/2 und 60/45 der Flur 12 der Gemarkung Klein Berßen zusammen.

Die Ersatzfläche grenzt an die Nordradde und liegt nördlich der K 162 (Stavern - Klein Berßen). Östlich grenzt die Gemeindestraße 'Wiesenstraße' an. Entlang der nordöstlichen Grenze verläuft ein Gehölzstreifen, wo folgende Pflanzen kartiert wurden:

Gehölze:

Stieleiche Quercus robur

Sandbirke - Betula pendula

Vogelbeere Sorbus aucuparia

Spätblühende Traubenkirsche - Prunus serotina

Faulbaum Frangula alnus

Waldgeißblatt Eonicera periclymenum

Brombeere Rubus fruticosus agg.

Gräser:

Rotes Straußgras - Agrostis capillaris

Lieschgras Phleum pratense

Kräuter:

Schafgarbe - Achillea millefolium

Der östliche Teil der Ersatzfläche wird intensiv ackerbaulich genutzt (zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme: Maisanbau).

Der westliche Teil der Ersatzfläche wird in zwei Parzellen als Weide bzw. Mähweide genutzt. Hier konnten folgende Arten festgestellt werden:

Weide - Nord:

Gräser:

Wiesenfuchsschwanz

Alopecurus pratensis

Knickfuchsschwanz Alopecurus geniculatus

Schmalblättriges Reitgras Calamagrostis cannescens

Rasenschmiele Deschampsia cespitosa

Flutender Schwaden - Glyceria fluitans

Flatterbinse Juncus effusus

Kräuter:

Flohknöterich - Polygonum persicaria

Stumpfblättriger Ampfer - Rumex obtusifolius

Scharfer Hahnenfuß - Ranunculus acris

Brennessel - Urtica dioica

Weißklee - Trifolium repens

Gewöhnliche Sumpfkresse Rorippa palustris

Mähweide - Süd:

Gräser:

Deutsches Weidelgras Lolium perenne

Wolliges Honiggras - Holcus lanatus

Rasenschmiele - Deschampsia cespitosa

Wasserschwaden - Glyceria maxima
Flutender Schwaden - Glyceria fluitans

Schmalblättriges Reitgras - Calamagrostis cannescens

Kräuter:

Brennessel - Urtica dioica

Stumpfblättriger Ampfer - Rumex obtusifolius

2.13.2 Bewertung der Ersatzfläche: Die Ersatzfläche liegt im Niederungsbereich der Nordradde, einem für den Naturhaushalt wertvollen Landschaftsraum. Die Ackerfläche wird nicht standortgerecht genutzt. Grünlandnutzung ist die vorherrschende, standorttypische Nutzung des Niederungsbereiches. Die Ackerfläche wird intensiv genutzt. Die Grünlandflächen können als mesophiles Grünland eingeordnet werden.

Die vielfältige Struktur und die angrenzende Nordradde verdeutlichen das große Potential der Ersatzfläche. Eine Beeinträchtigung durch die angrenzenden Flächen erfolgt nur in geringem Maße durch die befestigte 'Wiesenstraße'.

Die Ackerfläche wird im derzeitigen Zustand mit 1,1 WF beurteilt, die Grünlandflächen werden mit 1,5 WF angesetzt.

2.13.3 Beschreibung und Bewertung der Ersatzmaßnahmen: Die Akkerfläche soll künftig extensiv als Grünland genutzt werden. Ebenfalls sollen die vorhandenen Grünlandflächen extensiviert werden.

Die Düngung und Pestizidaufbringung auf der Ersatzfläche soll eingestellt werden. Das Grünland soll nicht mechanisch bearbeitet werden, d.h. Schleppen, Walzen, Nachsaat und Neuansaat sind nicht mehr gestattet. Bei Beweidung ist eine Beweidungsstärke von 1,5 Großvieheinheiten nicht zu überschreiten. Bei Mähnutzung dürfen die Flächen maximal zweimal im Jahr gemäht werden, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juli erfolgen darf.

Die bisherige Ackerfläche soll mit einer standortgerechten, kräuterreichen Landschaftsrasenansaatmischung eingesät werden.

Entlang der Mittelradde sollen drei Blänken a 500 qm ausgeschoben werden. Die Lage soll vor Ort an feuchten Stellen bestimmt werden.

Durch die oben beschriebenen Maßnahmen wird die Ersatzfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aufgewertet. Insbesondere Wiesenvögel können die Blänken für die Nahrungsaufnahme nutzen. Auch Amphibien finden hier einen Teillebensraum.

Die künftige Nutzung ist naturnah und dem Standort angepaßt. Die derzeitige Ackerfläche wird um 1,0 WF auf 2,1 WF aufgewertet. Die Grünlandflächen werden um 0,7 WF auf 2,2 WF aufgewertet. Beide Flächen werden künftig als extensiv genutztes Feuchtgrünland eingestuft.

2.14 Bilanzierung und Schlußbetrachtung: Es liegt ein Kompensationsrestwert von 3,22 WE vor. Der Eingriff findet vorwiegend auf einer Ackerfläche statt.

Nach dem Osnabrücker Bewertungsmodell gibt es drei Varianten zur Ermittlung der Größe für externe Kompensationsflächen. Bei der Ackerfläche wird die Variante 'Ersatz für vernichteten Biotoptyp Acker' gewählt.

Bei den Grünlandflächen wird die Variante 'Pflege und Entwicklungsmaßnahmen' angesetzt. Nach dem Osnabrücker Bewertungsmodell (Ausgabe 05/94) wird die Flächengröße der externen Kompensationsmaßnahme bei beiden Varianten nach folgender Berechnung ermittelt:

Kompensationsrestwert : Aufwertungsfaktor = Flächengröße

bzw. die Aufwertung der Ersatzfläche nach folgender Formel:

Flächengröße x Aufwertungsfaktor = Kompensationsrestwert

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

Soll-Wert

- Ist-Wert

Aufwertungsfaktor

Bei der Ackerfläche liegt ein Ist-Wert von 1,1 WF und ein Soll-Wert von 2,1 WF vor. Daraus ergibt sich ein Aufwertungsfaktor von 1,0 WF. Die Grünlandflächen werden im Ist-Zustand mit 1,5 WF und im Soll-Zustand mit 2,2 WF beurteilt. Dies bedeutet eine Aufwertung von 0,7 WF. Daraus ergibt sich folgender Kompensationswert:

Acker: 0,95 ha x 1,0 WF = 0,95 WE

Grünland: $1,31 \text{ ha} \times 0.7 \text{ WF} = 0.92 \text{ WE}$

Kompensationswert: 0,95 WE + 0,92 WE = 1,87 WE

Der Kompensationswert ist somit um 1,35 WE niedriger als das Kompensationsdefizit. Daher ist die Ersatzfläche nicht ausreichend, um die gestörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes auszugleichen.

Im Rahmen der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel wurde eine Ersatzfläche Mitgliedsgemeinde Klein Berßen dargestellt und beschrieben. Dabei handelt es sich um das Flurstück 18/1 der Flur 13 in der Gemarkung Klein Berßen. Es hat eine Größe von 2,66 ha und wird vorwiegend ackerbaulich genutzt. 2,02 ha dieser Fläche bereits als Ersatzfläche anderen Eingriffen wurden zugeordnet, die vor Ort nicht ausgeglichen werden konnten. Somit verbleiben o,64 ha, die als Ersatzfläche noch zur Verfügung stehen. Bei der Bilanzierung der Ersatzmaßnahme im Verfahren zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Aufwertung von 0.3 WF dargelegt. Die Restfläche kann somit 0,19 WE zur Kompensation dieses Eingriffs beitragen. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 1,16 WE wird in nächsten Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan aufgegriffen und ausgeglichen. Als weitere Ersatzfläche steht der Samtgemeinde Sögel hierbei Flurstück 49/2 der Flur 13 in der Gemarkung Klein Berßen zur Verfügung. Diese Fläche befindet sich ebenfalls im Bereich der Nordradde und ist ca. 18907 gm groß (siehe Anlage 5). Berßen wird die Kompensations-Die Gemeinde Klein Ersatzmaßnahmen auf den dann gemeindeeigenen F1ächen auf die Erschließung folgenden spätestens in der Vegetationsperiode in Abstimmuna mit Unteren der Naturschutzbehörde durchführen. aufgezeigten Vermeidungs-, Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht die Samtgemeinde Sögel aus, daß der durch die 64. Änderung Flächennutzungsplanes vorbereitete Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt soweit wie möglich ausgeglichen und somit den Belangen von Natur und Landschaft

2.15 Verfahrensvermerke

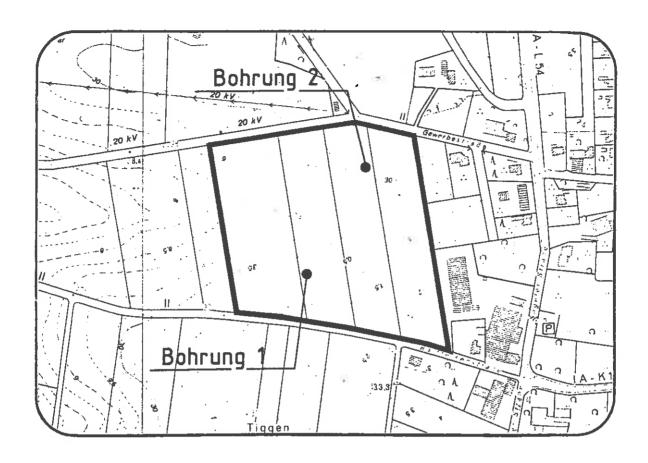
Der Rat der Samtgemeinde Sögel hat in seiner Sitzung vom 20.02.1995 dem geänderten Beitrag über Naturschutz und Landschaftspflege zugestimmt und diese Ergänzung zum Bestandteil des Erläuterungsberichtes der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt.

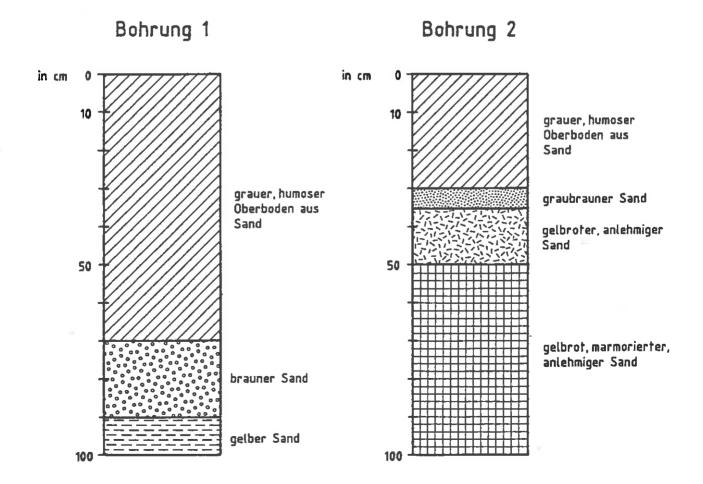
gemäß § 1 Abs. 5 Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

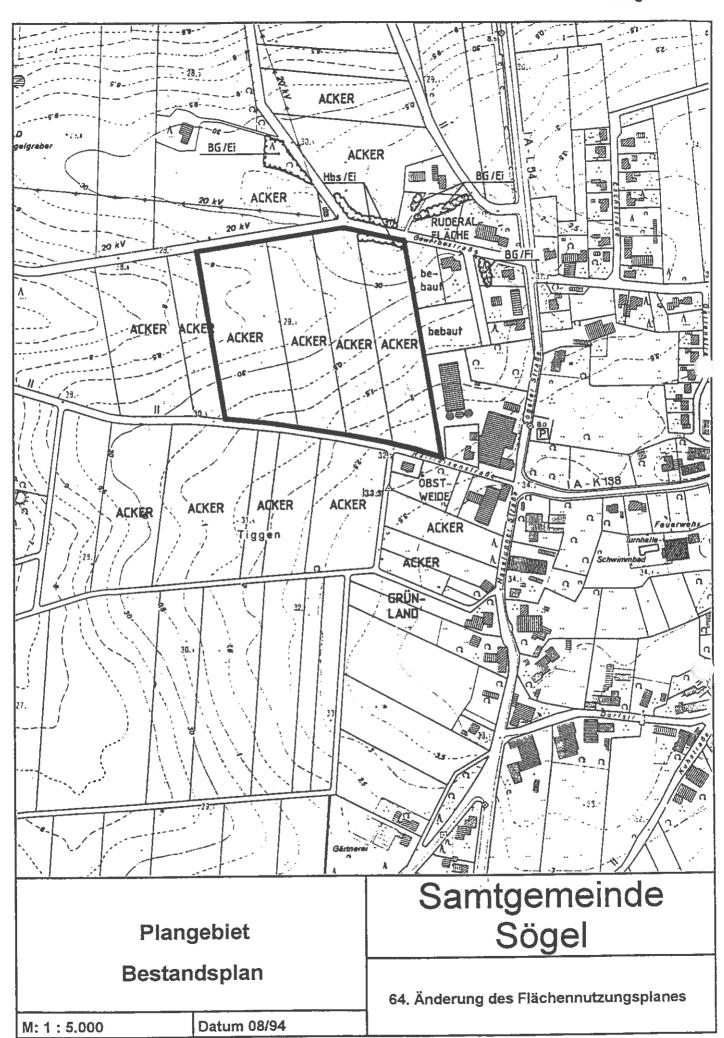
Sögel den 20 02.1995

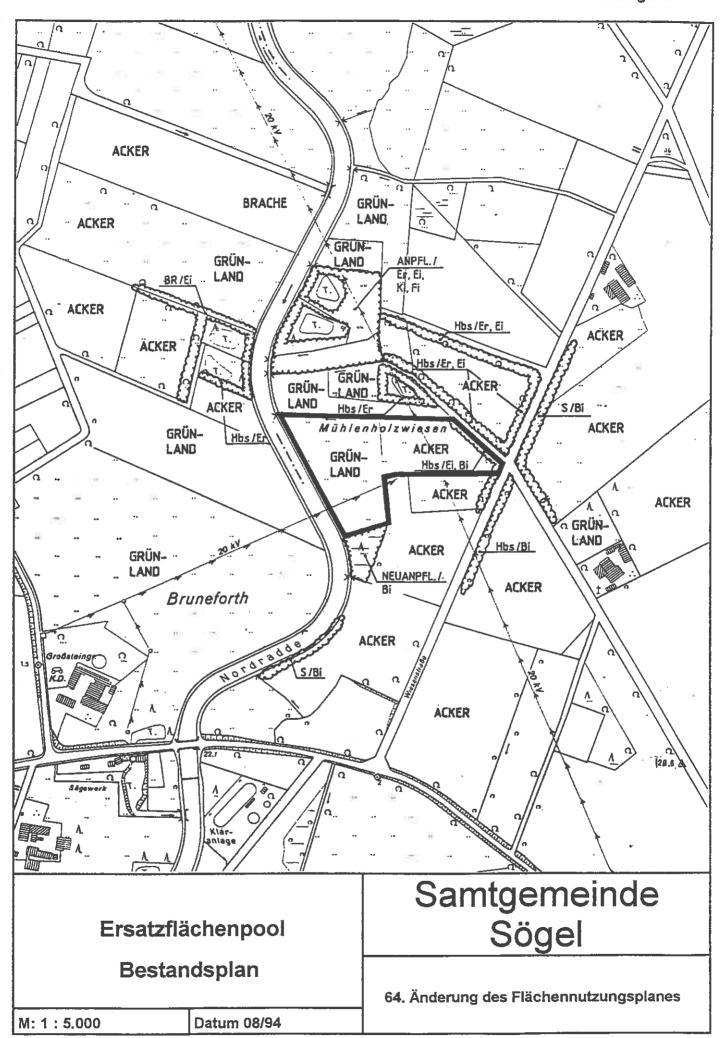
-Samtgemeindedirektor-

- Bodenprofile -









Feldgehölze:

Beschreibung/Hauptbestandsbildner

Beschreibung:		<u>Bezeichnung:</u>
I ebenerdige Hecke:	- Bäume	Hb
	- Sträucher	Hs
	- Bäume und Sträucher	Hbs
II Wallhecke:	- Bäume	WHb
	- Sträucher	WHs
	∃ Bäume und Sträucher	WHbs
III Baumgruppe		BG
IV Baumreihe		BR
V Einzelbaum		EB
VI Sträucher		S

Hauptbestandsbildner:	Bezeichnung:
Ahorn	Ah
Birke	Bi
Brombeere	Br
Buche	Bu
Eiche	Ei
Erle	Er
Esche	Es
Fichte	Fi
Ginster	Gi
Hainbuche	Hb
Holunder	Но
Kiefer	Ki
Kirsche	Kr
Lärche	Lä
Linde	Li
Obstbäume	Ob
Pappel	Pa
Schlehe	SI
Vogelbeere	Vo
Weide	We
Weißdorn	Wd

Legende zu den Anlagen 2 und 3

Samtgemeinde Sögel

64. Änderung des Flächennutzungsplanes

Datum 09/94

551 Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern für das Haushaltsjahr 1996 der Stadt Papenburg

Aufgrund des § 25 Grundsteuergesetz vom 07.08.73 (BGBI, S. 965), zuletzt geändert am 14.09.94 (BGBI, S. 2325), sowie § 16 Gewerbesteuergesetz vom 21.03.91 (BGBI, S. 814), zuletzt geändert am 28.10.94 (BGBI, S. 3267), in Verbindung mit § 6 Abs. 1 der Nds. Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.06.82 (Nds. GVBI, S. 229), zuletzt geändert am 02.02.93 (Nds. GVBI, S. 359), hat der Rat in seiner Sitzung am 14.12.95 folgende Hebesatzsatzung beschlossen:

Hebesatzsatzung § 1

Die Hebesätze für das Haushaltsjahr 1996 werden wie folgt festgesetzt:

Grundsteuer A - 295 v. H.
Grundsteuer B - 300 v. H.
Gewerbesteuer - 335 v. H.

§ 2

Diese Satzung tritt am 01.01.96 in Kraft

Papenburg, 14,12,95

STADT PAPENBURG

Hövelmann Bürgermeister

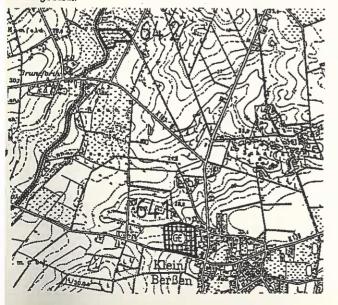
Dr Schenk Stadtdirektor

552 Bauleitplanung der Samtgemeinde Sögel; 64. Änderung des Flächennutzungsplanes -Gewerbegebiet in der Gemeinde Klein Berßen -

Die Bezirksregierung Weser-Ems in Oldenburg hat mit Verfügung vom 30.06.95 - Az.: 204-9-21101-54047 - die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel gem. § 6 Baugesetzbuch (BauGB) mit Maßgabe genehmigt.

Der Rat der Samtgemeinde Sögel ist der Maßgabe am 12.12.95 beigetreten.

Der räumliche Geltungsbereich der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Die genehmigte Fassung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt mit Erläuterungsbericht ab sofort unbefristet während der Dienststunden bei der Samtgemeindeverwaltung Sögel, Clemens-August-Str. 39, Zimmer 34, 49751 Sögel, öffentlich aus.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 64. 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 darzülegen.

Sögel, 13.12.95

SAMTGEMEINDE SÖGEL Der Samtgemeindedirektor

553 Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan Nr. 37 "Eisten I" nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, Durchführung des Anzeigeverfahrens

Der vom Rat der Gemeinde Sögel in seiner Sitzung am 21.08.95 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 37 "Eisten I" nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist dem Landkreis Emsland gem. § 11 Abs. 1 BauGB am 27.09.95 angezeigt worden.

Der Landkreis Emsland hat mit Verfügung vom 28.11.95 (Az.: 65-610-523-43) keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 "Eisten I" nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.

