

Kontingentskarte Liegenschaftskarte
 Flur 3
 Maßstab 1:1000

Verantwortlich für die Planung: **Katzenberg Mappan**
 in Auftrag gegeben von: **Waldes**
 Datum: 25.03.1995

Die Planung wurde erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte und der Luftaufnahme vom 25.03.1995. Die Liegenschaftskarte ist ein amtliches Verzeichnis der Liegenschaften im Katasteramt Waldes.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Stockhöhe
Die Gebäude auf Flur 3 müssen eine Höhe von 11,5 m nicht überschreiten.
2. Sparrenanschnittspunkt
Die Höhe des Sparrenanschnittspunktes ist der Höhe des Gebäudes gleichzusetzen.
3. Zulässige Grundfläche
Die zulässige Grundfläche (GF) ist für die Grundfläche der Gebäude zu berechnen. Die Höhe der Gebäude ist bei der Berechnung der Grundfläche zu berücksichtigen.
4. Begrenzung der Baugrundstücke
Die Begrenzung der Baugrundstücke ist nach den Bestimmungen der Bauordnung zu erfolgen.
5. Begründung der Baugrundstücke
Die Begründung der Baugrundstücke ist nach den Bestimmungen der Bauordnung zu erfolgen.
6. Straßenbegrenzung
Die Straßenbegrenzung ist nach den Bestimmungen der Bauordnung zu erfolgen.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 17.12.1991 die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 37 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.04.1995 ortsüblich bekannt gemacht. Sögel, den 25.04.1995

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 12.12.1994 das Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht. Sögel, den 04.07.1995

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und der §§ 52, 53, 57 und 68 der Niedersächsischen Bauordnung (BauO) hat der Rat der Gemeinde Sögel den **Bebauungsplan Nr. 37** beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht. Sögel, den 04.07.1995

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
 1. Zahl der Vollgeschosse
 2. Geschosshöhe
 3. Geschosshöhe
 4. Bauweise

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze
 nicht überbaut erweiterbare
 überbaut erweiterbare
 offene Bauweise
 zulässige Dachformen
 SD-KWD
 KWD

4. Verkehrsflächen
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Straßenbegrenzungslinie
 Sichtdreieck
 Fahrbahnmarkierung, siehe Anlage Nr. 3

5. Pflanzenschutz
 Pflanzenschutzmaßnahmen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Erhaltung von Bäumen
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Grünflächen
 Grünfläche, öffentlich
 Grünfläche, nicht öffentlich
 Minderer Platz

7. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37
 Hauptversorgungsleitungen einschließlich der Schutzstreifen

Übersichtsplan

Sögel, OT Eisten

Plangebiet Bebauungsplan Nr. 37

M 1 : 5.000

Hinweise

1. Der Entwurf des Bebauungsplans ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht. Sögel, den 04.07.1995

2. Der Entwurf des Bebauungsplans ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht. Sögel, den 04.07.1995

3. Der Entwurf des Bebauungsplans ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht. Sögel, den 04.07.1995

Bebauungsplan Nr. 37 "Eisten I" der Gemeinde Sögel Landkreis Easland

URSCHRIFT M 1 : 1.000

Planung: Sögel, den 04.07.1995

Gestalterische Festsetzungen

1. Dachformen
Als zulässig sind Satteldächer bis zu Krümmungsdifferenz von 1:10 zulässig.
2. Dachneigungen
Die zulässige Neigung beträgt 4-8°.
3. Nebenanlagen (§ 14 BauWO) und Garagen (§ 12 BauWO)
Alle Nebenanlagen (§ 14 BauWO) und Garagen (§ 12 BauWO) sind mit Flächmaß bis max. 30 m² Grundfläche oder 10 m² Grundfläche zulässig.

Bebauungsplan Nr. 37 "Eisten I" der Gemeinde Sögel Landkreis Easland

URSCHRIFT M 1 : 1.000

Planung: Sögel, den 04.07.1995

Gemeinde Sögel

Clemens-August-Straße 39
49751 Sögel

Begründung

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 37
"Eisten I"

der Gemeinde Sögel

Landkreis Emsland

U1/21.08.1995
37BE-U1.TXT

Begründung

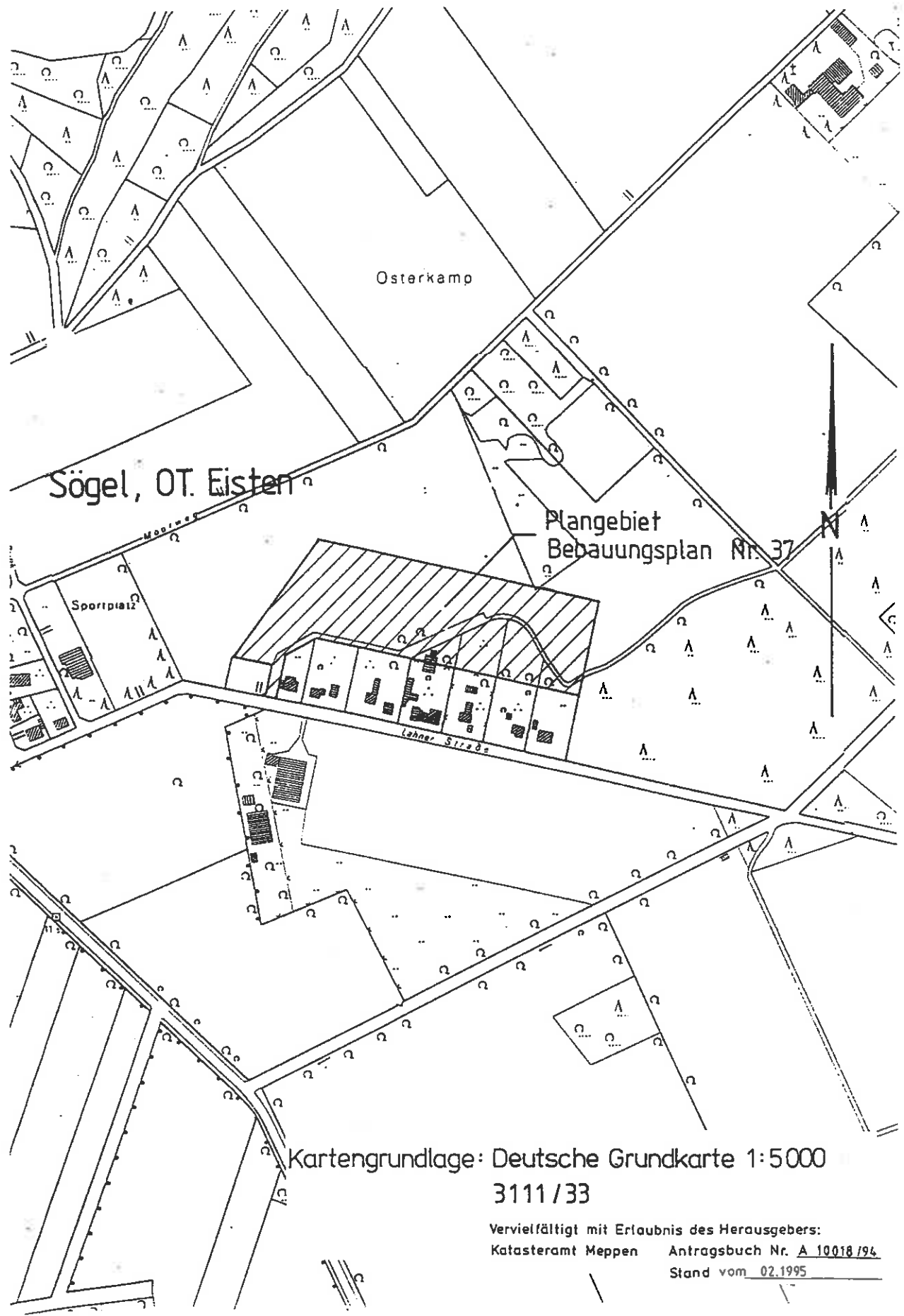
zum Bebauungsplan Nr. 37 "Eisten I" der Gemeinde Sögel,
Landkreis Emsland

Inhaltsverzeichnis:

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

Übersichtsplan

M 1 : 5.000



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000
3111/33

Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
Katasteramt Meppen Antragsbuch Nr. A 10018/94
Stand vom 02.1995

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 "Eisten I" liegt im Osten des Ortsteiles Eisten der Gemeinde Sögel zwischen den Gemeindestraßen "Moorweg" und "Lahner Straße".

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 ergibt sich aus der Festsetzung in der Planzeichnung.

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

2.1. Größe des Gebietes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 37 "Eisten I" umfaßt eine Fläche von 2,8172 ha in der Flur 3 der Gemarkung Eisten in der Gemeinde Sögel.

2.2. Vorhandene Nutzung innerhalb und außerhalb des Gebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden vorwiegend landwirtschaftlich als Ackerland sowie Weideland genutzt. Innerhalb des Plangebietes ist nördlich der vorhandenen Bebauung ein unbefestigter Feldweg. Im südöstlichen Teilbereich befindet sich ein Gehölzstreifen. Nordöstlich wird das Plangebiet von einem kleinen Graben zerschnitten.

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

Die Landesstraße -L 64- liegt ca. 250 m südwestlich des Plangebietes.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen unterirdisch zwei Hauptversorgungsleitungen. Es handelt sich hierbei um die Mineralölföhrleitung "Wilhelmshaven-Köln-Wessling" sowie um die Erdgastransportleitung "Barbel-Emsbüren".

2.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet wurde das Verfahren zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel mit der Darstellung als Wohnbaufläche abgeschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung ist am 15.12.1994 von der Bezirksregierung Weser-Ems, Oldenburg, genehmigt worden (A.Z.: 204.9-21101-54047).

Westlich des Plangebietes ist als nachrichtliche Übernahme eine Erdölleitung dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme wird auf die Kennzeichnung des Gebietes zur Sicherung großräumiger Wasservorkommen hingewiesen.

2.4 Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogrammes

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

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

2.5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 stehen für eine Realisierung der Planung zur Verfügung. Die Gemeinde Sögel ist Eigentümer der Flächen.

2.6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 37 "Eisten I" der Gemeinde Sögel handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 ist in der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als "Wohnbaufläche" dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.

3. Planungserfordernis und -absicht

3.1. Planungserfordernis

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

Im Bedürfnis der nachwachsenden Generation, in der gewohnten Umgebung bzw. im sozialen Umfeld zu bleiben und hierfür Wohnbauflächen vorzuhalten, sieht die Gemeinde Sögel das Erfordernis, gemäß § 1 BauGB die im Verfahren zur 52. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Bauflächen als Wohnbaugebiet in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

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

Auf Grund der bestehenden Situation ist die Festsetzung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Eisten dringend erforderlich. Der Bebauungsplan wird desweiteren die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines Wohngebietes schaffen.

Die festgesetzte Wohnbaufläche dient dem Ortsteil Eisten ausschließlich zur Sicherung der Eigenentwicklung.

3.2. Planungsabsicht

Der Ortsteil Eisten liegt südöstlich der Gemeinde Sögel. Auf Grund der landwirtschaftlichen Betriebe ist der Ortsteil stark geprägt und in seiner städtebaulichen Entwicklung eingeschränkt. Zudem sind kaum öffentliche Einrichtungen im Ortsteil Eisten vorhanden. Trotz der vorgenannten Situation hat sich im Ortsteil Eisten aus der nachwachsenden Eigenbevölkerung ein Zuwachs der

Einwohnerzahl entwickelt. Der Ortsteil Eisten hat zur Zeit ca. 240 Einwohner (Stand 05/1995).

Im Ortsteil Eisten wurden in den vergangenen Jahren durchschnittlich 2 - 3 neue Wohngebäude pro Jahr errichtet. Aus dem festgesetzten Baugebiet Nr. 37 "Eisten I" könnten ca. 24 Wohnbaugrundstücke entwickelt werden. Der Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Eisten wäre somit für die nächsten 8 - 9 Jahre gedeckt.

Der Standort des Baugebietes ist aufgrund der direkten Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung städtebaulich wie auch funktional sinnvoll gewählt. Zudem ergeben sich durch die angrenzende Bebauung günstige und wirtschaftliche Erschließungsmöglichkeiten. Gleichzeitig wird in Teilbereichen die Auslastung der vorhandenen Erschließungseinrichtungen verbessert.

3.3. Standortwahl

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

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

Um ortsnahe Wohnbauflächen in Eisten bereitstellen zu können sind im Verfahren zur 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel weitere Wohnbauflächen dargestellt worden. Diese Flächen östlich des Ortskerns, zwischen der Gemeindestraße "Lahner Straße" und "Moorweg" sollen nunmehr in der verbindlichen Bauleitplanung einer Wohnbebauung zugeführt werden. Der bereits vorhandene Siedlungsansatz im Bereich der "Lahner Straße" wird hierbei in nördlicher Richtung fortgeführt. Die Festsetzung des Wohnbaugebietes im Anschluß an die bereits vorhandene Bebauung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

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

Eine besondere Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Standortes erfolgt unter Punkt 10 der Begründung.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" wurde aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel, hier: 52. Änderung, Sögel entwickelt. Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

Die festgesetzte bauliche Nutzung des Bebauungsplans Nr. 37 paßt sich somit an die vorhandene Bebauung entlang der "Lahner Straße" an. Ein allgemeines Wohngebiet erzielt hierbei eine ausreichende Entfaltungsvielfalt sowohl bei der Bebauung wie auch bei der Nutzung.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Grund- und Geschoßflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 "Eisten I" ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ und GFZ entspricht einer angemessenen und vertretbaren Ausnutzung der Grundstücke innerhalb des ländlichen Raumes. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird ebenfalls entsprochen, wobei eine gute Ausnutzbarkeit auch bei kleineren Grundstückszuschnitten gewährleistet wird.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden (sh. 5.3.).

4.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte eingeschossige Bauweise entspricht dem Charakter und der vorgesehenen Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes im hiesigen Raum. Gleichfalls wird hierdurch eine Anpassung an die angrenzende Bebauung vollzogen.

4.3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

4.3.1. Bauweise

Die Bebauung soll im allgemeinen Wohngebiet in offener Bauweise erfolgen. Damit wird die Siedlungsstruktur des Ortsteiles Eisten sowie des hiesigen Raumes kontinuierlich weitergeführt. Im Ortsteil Eisten wird die vorhandene Wohnbebauung ausschließlich durch Einzelhäuser geprägt. Es ist im Bebauungsplan Nr. 37 daher eine differenzierte Festsetzung der offenen Bauweise durch Einzelhäuser erfolgt.

4.3.2. Baugrenzen

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen eingefafßt und soweit wie möglich als zusammenhängende Flächen parallel zu den Erschließungsstraßen festgesetzt. Hierdurch wird eine hohe Flexibilität bei der Errichtung der baulichen Anlagen ermöglicht. Die festgesetzten Baugrenzen halten überwiegend einen Abstand von 3,0 m bzw. 5,0 m von den öffentlichen Wegen und Straßen bzw. den angrenzenden Flächen.

4.4. Verkehrsflächen -öffentlich-

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so angelegt, daß jedes später vorgesehene Grundstück erreicht werden kann. Innerhalb des Plangebietes sind die öffentlichen Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Das geplante Wohngebiet erhält über die Wohnstraßen A und B im Südwesten einen Anschluß an das bestehende örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Für eine Erweiterung der Bauflächen in nördlicher sowie östlicher Richtung sind Anschlußmöglichkeiten festgesetzt.

Mit dem verkehrsberuhigten Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen beabsichtigt die Gemeinde Sögel ein Optimum an Wohnqualität durch eine stark reduzierte Verkehrsgeschwindigkeit und Verkehrsdichte zu erzielen.

Die vorgesehenen Ausbaubreiten sind ausreichend bemessen, so daß ein Begegnungsverkehr unterschiedlicher Verkehrsteilnehmer möglich ist. Die Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, daß Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Grundstücken gelangen können.

4.5. Grünflächen

4.5.1. Kinderspielplatz

Gemäß § 2 des Nieders. Kinderspielplatzgesetzes sind 2 % der zulässigen Geschoßfläche als Kinderspielplatz auszuweisen. Für das festgesetzte Plangebiet ist daher eine Spielplatzfläche von 217 qm erforderlich (vgl. 11.1. - Flächenbilanz -).

Innerhalb des Plangebietes ist ein Spielplatz mit einer Größe von 405 qm als öffentliche Grünfläche, hier: Kinderspielplatz, festgesetzt worden.

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

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

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

Zur Abschirmung und Eingrünung des Gebietes ist entlang der Geltungsbereichsgrenze ein Gehölzstreifen vorgesehen. Die Anpflanzungen sind im Norden und Süden jeweils 10 m und im Osten und Westen 5 m breit festgesetzt. Hierdurch wird auch der vorhandene Baumbestand im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der "Lahner Straße" gesichert und bleibt somit erhalten. Die Gehölzstreifen werden lediglich im Norden und Osten durch die festgesetzten Verkehrsflächen für eine spätere Erweiterung unterbrochen. Die Anpflanzungen werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen durchgeführt.

4.6.2. Erhaltung von Bäumen

Markante Einzelbäume, die sich außerhalb der unter 4.6.1. ausgewiesenen Flächen befinden und erhalten bleiben, sind im einzelnen erfaßt und festgesetzt.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf 0,50 m gemessen zwischen O.K.F.F. Erdgeschoß und O.K. öffentlicher Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes nicht überschreiten. Hierdurch soll der untere Höhenbezugspunkt festgesetzt werden, um eine kontinuierliche Bebauung zu gewährleisten, welche sich von der Höhenlage in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügt.

5.2. Sparrenanschnittspunkt

Die Höhe des Sparrenanschnittspunktes an der Unterkante des Sparrens darf gemessen mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes 3,50 m von O.K.F.F. Erdgeschoß nicht überschreiten. Der untere Höhenbezugspunkt der Dachkonstruktionen wird festgesetzt, um auch hierdurch eine kontinuierliche Bebauung zu gewährleisten, welche sich von der Höhengestaltung der Traufenausbildung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügt.

5.3. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche (GRZ 0,4) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. Der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird somit ausgeschlossen. Diese im Bebauungsplan Nr. 37 festgesetzte abweichende Regelung soll sicherstellen, daß die Versiegelung der Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß eingeschränkt wird.

5.4. Höhenlage der Grundstücke

Die Höhenlage der Baugrundstücke darf nicht verändert werden. Die Straßen- und Gebäudehöhen (Sockelbereich) haben sich der vorhandenen natürlichen Höhenlage anzupassen.

5.5. Begrünung der Baugrundstücke

Innerhalb der festgesetzten Bauflächen ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Hierdurch wird eine ausreichende Begrünung und Anbindung des Plangebietes an die angrenzenden Waldflächen erreicht. Darüberhinaus erfolgt mit der Anpflanzung von Laubgehölzen eine Aufwertung der Gartenflächen.

5.6. Straßenbegrünung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Hierdurch wird eine alleearartige Bepflanzung der Straßen in einem Abstand von ca. 20 mtr. festgesetzt, die eine Durchgrünung des Baugebietes sicher stellt.

6. Gestalterische Festsetzungen

6.1. Dachformen

Als Dachform im ländlichen Bereich ist überwiegend das Sattel- bzw. als kleine Abänderung das Krüppelwalmdach vorzufinden. Dieses Gestaltungsmerkmal, welches auch insbesondere im Ortsteil Eisten zu finden ist, soll bei der Dachausbildung auch für die künftige Bebauung berücksichtigt werden. Es sind daher als Dachformen nur Satteldächer -SD- und Krüppelwalmdächer -KWD- zugelassen.

6.2. Dachneigung

Die innerhalb des Ortsteiles Eisten vorhandenen Gebäude haben auf Grund der traditionellen Dachausbildung als Satteldach mit Dacheindeckung aus Tonziegeln markante Dachneigungen. Dieses Gestaltungselement soll erhalten bleiben und auch für die Bebauung innerhalb des Baugebietes Nr. 37 festgesetzt werden. Es wird daher eine Dachneigung von 40 - 48° festgesetzt.

6.3. Nebenanlagen und Garagen

Garagen im Sinne des § 12 NBauO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit Flachdach (bis max. 30 qm Grundfläche) oder in der gleichen Dachform und Dachneigung wie die Hauptgebäude zu bauen. Eine gestalterischer Einordnung der Garagen und Nebenanlagen in das Gesamtbild wird hierdurch sichergestellt.

7. Erschließung und Versorgung des Gebietes

7.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Plangebiet wird über einen Anschluß der Wohnstraßen A und B zur Gemeindestraße "Lahner Straße" an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Da es sich hier um eine Wohnlage mit verkehrsberuhigtem Ausbau handelt, wird auf die Festsetzung von Sichtfeldern weitestgehend verzichtet. Lediglich im Einmündungsbereich zur "Lahner Straße" sind Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 10 m bzw. 70 m festgesetzt.

7.2. Wasserwirtschaftliche Erschließung

7.2.1. Schmutzwasserkanalisation

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

Alle Gebäude unterliegen dem Anschlußzwang. Die Abwasserbeseitigung ist somit sichergestellt. Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation auf den jeweiligen Grundstücken (Abnahme, Einhaltung der Abwassersatzung) wird geachtet.

7.2.2. Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Zufahrts- und Verkehrsflächen soll abgeleitet und auf der östlich angrenzenden Fläche (Ersatzflächenpool) in Blänken oberirdisch versickern. Für die Ableitung soll der im nordöstlichen Teilbereich vorhandene Graben in Anspruch genommen werden.

Das als unbelastend geltende Dach- und Terrassenflächenwasser soll innergebietslich soweit wie möglich auf den jeweiligen Grundstücken versickern. Eine oberirdische Oberflächenwasserversickerung ist jedoch auf Grund des niedrigen Durchlässigkeitswertes des teilweise anstehenden Lehmbodens innerhalb des Plangebietes nur bedingt möglich und wird daher nicht generell festgesetzt. Sollte eine oberirdische Versickerung innerhalb der Bauflächen in Einzelfällen nicht möglich sein, so wird auch das hier anfallende Oberflächenwasser der Dach- und Terrassenflächen abgeleitet.

Es wird auf eine sparsame Versiegelung der Bauflächen hingewirkt. Auf die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers wird geachtet. Ferner werden die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes eingehalten, wonach z.B. für die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer oder das Grundwasser eine Erlaubnis gem. § 10 NWG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist.

7.3. Brauch- und Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 "Eisten I" wird an das Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes "Hümmling" angeschlossen. In der Gemeindestraße "Lahner Straße" ist ein Versorgungsstrang bereits vorhanden.

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

7.4. Energieversorgung

Das Gebiet wird an das Strom- und Erdgasnetz der Energieversorgung Weser-Ems mit Sitz in Oldenburg angeschlossen. Eine Befeuerung mit Erdgas sollte vorrangig angestrebt werden.

7.5. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Die Anwohner der Stichstraßen ohne bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 18,00 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Müllfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen. Die notwendigen Abfallbehälterstandplätze sind innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen. Beim Ausbau der Straßen ist hierfür ein geeigneter Standort festzusetzen.

8. Immissionsbelastungen

8.1. Schießplatz Meppen

Aufgrund der Nähe zum Schießplatz der WTD 91 wird nachrichtlich auf folgendes hingewiesen:

"Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rand des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition (WTD 91), Meppen. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz finden regelmäßig tags und nachts Übungs- und Versuchsschießen statt. Dabei entstehen Lärmemissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die in der TA-Lärm- und in der VDI-Richtlinie 2058 B1.1 angegebenen Werte überschreiten können. Diese Lärmemissionen sind aus folgenden Gesichtspunkten hinzunehmen:

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

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

8.2. Landesstraße - L 64 -

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

8.3. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Es ist davon auszugehen, daß im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 37 "Eisten I" Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch eine ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten können.

8.4. Landwirtschaftliche Betriebe

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

Auf Grund der gegenwärtigen Situation der angrenzenden Betriebsstätten wird sichergestellt, daß die nach dem TÜV-Gutachten zu beachtenden Abstände eingehalten werden.

8.5. Sportanlage

Westlich des Plangebietes befindet sich eine Sportanlage mit Fußballspielfeld sowie dazugehörigen baulichen Anlagen. Die Anlage wird nur sehr begrenzt als Fußballspielfeld genutzt. Während der Nachzeit findet darüber hinaus keine Nutzung statt. Das Plangebiet hat einen Abstand von ca. 65 m zu den sportlich genutzten Außenflächen, so daß Immissionen innerhalb des geplanten Wohnbaugebietes nur bedingt zu erwarten sind.

8.6. Gewerbegebiet

Westlich der Landesstraße -L 64- befindet sich ein Gewerbebetrieb. Als Emissionsschwerpunkt wird insbesondere die Holzverarbeitung des Betriebes einschließlich der An- und Abtransporte gewertet. Das Plangebiet hat einen Abstand von ca. 300 m zu den gewerblich genutzten Bauflächen, so daß Immissionen innerhalb des geplanten Wohngebietes nicht zu erwarten sind.

8.7. Altlasten

Zur Beurteilung des Gesamtkomplex "Altlasten" wurde das Plangebiet selbst wie auch das benachbarte Gebiet bis zu einem Abstand von 500 m untersucht. Auf Grund der historischen Dokumentation und Nachforschung ist davon auszugehen, daß sich innerhalb des genannten Untersuchungsgebietes keine Altablagerungen und Altstandorte bzw. deren Verdachtsflächen befinden.

9. Brandschutz

Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden in Absprache mit den zuständigen Stellen und dem Brandmeister erstellt. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, daß Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. Beim Einbiegen von öffentlichen Verkehrsflächen und bei kurvenartigem Verlauf der Zufahrten werden bestimmte Radien mit entsprechenden

Breiten der Zufahrten eingehalten (§ 6 und § 20 NBauO sowie § 2 und § 3 DVNBauO).

Für das geplante Wohngebiet wird die Löschwasserversorgung so erstellt, daß ein Löschwasserbedarf von 800 l/min vorhanden ist. Der Abstand der einzelnen Hydranten wird von den Gebäuden 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen werden mit dem zuständigen Gemeindebrandmeister und der Abteilung vorbeugender Brandschutz beim Landkreis Emsland festgelegt.

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

10.1. Planerische und sonstige Vorgaben

10.1.1. Waldfunktionskarte

In der Waldfunktionskarte werden keine Aussagen über den Planungsraum und der näheren Umgebung getroffen. Die östlich des Plangebietes liegenden Waldflächen haben keine bestimmte Schutzfunktion.

10.1.2. Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche

Nach Aussage der "Karte über die naturschutzrechtlich geschützten Bereiche in Niedersachsen" liegt kein naturschutzrechtlich geschützter wie auch wertvoller Bereich innerhalb des Planungsraumes oder seiner näheren Umgebung vor.

10.1.3. Naturraum

Das Plangebiet liegt im Südhümling (592.2). Es befindet sich innerhalb der Sögel-Linderner Geest (592.20).

10.1.4. Boden

Innerhalb des Plangebietes liegen mäßig trockene bis frische, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund. Örtlich ist Staunässe vorhanden und Steine treten häufig im Boden auf. Der Unterboden besteht örtlich aus Lehm. In Teilbereichen kommt auch bis zu einer Tiefe von 1m nur Sand vor (siehe Anlage 4).

Als Bodentyp wurde auf Grund einer Erdbohrung ein Podsol-Pseudogley ermittelt, der keine kulturhistorische Bedeutung hat.

10.1.5. Potentiell natürliche Vegetation

Der Buchen-Traubeneichenwald der Lehm- und Flotsandböden des niedersächsischen Tieflandes ist als potentiell natürliche Vegetation anzusprechen.

10.1.6. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die abwechslungsreiche landwirtschaftliche Nutzung und der östlich des Plangebietes vorhandenen Waldfläche geprägt. Acker-, Grünland- und Waldflächen wechseln sich ab. Diese Flächen werden von Gräben, Hecken und Feldwegen gegliedert. Die zerstreut liegenden Einzelgehöfte und die südlich angrenzende Bebauung verdeutlichen die Siedlungsansätze. Einige alte Eichen sowie der Gehölzstreifen im östlichen Teilbereich sind prägend für das Landschaftsbild.

10.2. Bestandsaufnahme

10.2.1. Beschreibung des Plangebietes im heutigen Zustand (vgl. Anlage 1)

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,8172 ha und wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Es liegt östlich der bebauten Ortslage von Eisten und grenzt im Süden an den bestehenden Siedlungsansatz entlang der "Lahner Straße". Innerhalb des Plangebietes verläuft in West-Ost Richtung ein unbefestigter Feldweg. Entlang des Weges sowie im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes ist eine Hecke vorhanden. Dieser Gehölzstreifen verläuft im mittleren Planbereich um eine kleine Weide herum. Im rückwärtigen Bereich der bebauten Grundstücke sind innerhalb des Gehölzstreifens sowie nördlich des Feldweges einige 100 bis 200jährigen Stieleichen vorhanden. Von einigen bebauten Grundstücken werden bereits Teilflächen des Plangebietes als Hofraum genutzt. Die Ackerflächen werden im Nordosten von einem ca. 0,50 m tiefen und 1 bis 2 m breiten Graben zerschnitten. Eine Vegetationsaufnahme der einzelnen Biotoptypen ist in Anlage 2 erfolgt.

10.2.2. Beschreibung der angrenzenden Flächen

Im Südosten grenzt ein Lärchenwald an das Plangebiet, wobei der Waldrand vornehmlich von Laubgehölzen geprägt wird. Folgende Gehölzarten sind vorhanden: Grauerle (*Alnus incana*), Silberweide (*Salix alba*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Europäische Lärche (*Larix decidua*) und Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*). Bebaute Grundstücke grenzen südlich an das geplante Wohngebiet an. Im Norden und Westen sind weitere Ackerflächen vorhanden, die bisher zusammenhängend mit den Flächen des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung bewirtschaftet wurden. Nordöstlich des Plangebietes liegt eine Grünlandfläche. Eine einzelne Birke kommt hier in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vor. Die als Weide genutzte Fläche weist im Norden ein bewegtes Relief auf.

10.3. Bestandsbewertung

10.3.1. Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes können sechs verschiedene Biotoptypen angesprochen werden. Neben einer textlichen Beurteilung werden den Biotoptypen unter 10.3.2. Wertfaktoren entsprechend dem Osnabrücker Kompensationsmodell zugeordnet.

- Das Plangebiet wird überwiegend geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung der Ackerflächen und der hiermit verbundenen Bearbeitung mit schweren Maschinen und Geräten, welches zu einer Verdichtung des Bodens führt. Immer wiederkehrende Bearbeitungsschritte führen zu einer Einschränkung des Bodenlebens. Optimale Erträge werden bei der landwirtschaftlichen Bodennutzung nur durch den Einsatz von Dünger und Pestiziden erreicht. Hierbei werden natürliche Elemente verdrängt und Flora und Fauna negativ beeinträchtigt. Die Flächen werden darüberhinaus durch die vorhandene Bebauung und der benachbarten Straßen stark beeinflusst. Folgedessen wird das Plangebiet von vielen Tierarten nicht aufgesucht.

- Der unbefestigte Feldweg wird vorwiegend von Pflanzenarten der Trittrasengesellschaft bestanden. Er hat als Leitbiotop für die Tierwelt nur eine eingeschränkte Bedeutung. Abschnittsweise grenzen Gärten, Ackerflächen und Gehölzbestände an den Feldweg. Obwohl die Fahrspur niedriger zu bewerten ist als der Wegerandstreifen, wird der Feldweg als eine Einheit gesehen.

- Die kleinflächige Weide, welche von einer freiwachsenden Hecke umgeben ist, wird intensiv von Schafen beweidet, so daß die Grasnarbe kurz gehalten wird und die Vegetation nicht sehr artenreich ausgeprägt ist. Sie bildet mit den angrenzenden Gehölzbeständen eine Biotopkombination, wobei hier wertvolle Wechselbeziehungen stattfinden.

- Die Gehölzbestände setzen sich aus Arten der PNV zusammen und bilden wertvolle Lebensräume für die Avifauna. Darüber hinaus sind sie für die Biotopvernetzung von großer Bedeutung.
- Der kleine Graben im Nordosten erhöht die Lebensraumvielfalt des Plangebietes und ist als Leitbiotop von Bedeutung.
- Im Norden des Plangebietes wird eine Teilfläche bereits als Hofraum genutzt. Darüberhinaus ist sie teilweise mit landwirtschaftlichen Nebenanlagen bebaut. Innerhalb dieser Fläche stehen entlang des Feldweges ältere Eichen, die von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind.

10.3.2. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von 2,817 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

Ackerflächen	2,107 ha
Feldweg	0,127 ha
Weide	0,276 ha
Gehölzbestand	0,133 ha
Graben	0,010 ha
Hofraum	0,164 ha

Für die zahlenmäßige Bewertung des Bestands sowie der Eingriffsbilanzierung wird nachfolgend das Osnabrücker Bewertungsmodell (Stand vom Mai 1994) zugrunde gelegt. Gegenüber dem bereits abgeschlossenen Verfahren zur 52. Änderung des Flächennutzungsplanes haben sich daher geringfügige Abweichungen bei der Bewertung der Einzelfaktoren ergeben.

Die Ackerflächen werden zusammenhängend intensiv bewirtschaftet. Sie stehen im direkten Kontakt zur angrenzenden Bebauung und bilden somit keine geeignete Rückzugsmöglichkeit für die Fauna, obwohl abschnittsweise Gehölze an das Plangebiet angrenzen. Hinsichtlich der Nutzung des Plangebietes und der angrenzenden Flächen unterliegen sie anthropogenen Einflüssen. Da die intensiv genutzten Flächen unmittelbar an eine Bebauung angrenzen und nicht als offene Landschaft zu bezeichnen ist, wird eine Bewertung im mittleren Bereich vorgenommen:

$$\text{Ackerfläche} \quad 2,107 \text{ ha} \times 0,9 \text{ WF} \quad = \quad 1,90 \text{ WE}$$

Der vorhandene Feldweg ist unbefestigt und wird nur eingeschränkt von Fahrzeugen befahren. Bei der Belegung des Wertfaktors wird der Wegeseitenstreifen zusammen mit der eigentlichen Fahrspur als Einheit berücksichtigt:

$$\text{Feldweg} \quad 0,127 \text{ ha} \times 1,1 \text{ WF} \quad = \quad 0,14 \text{ WE}$$

Die Weide liegt in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Bebauung und wird daher nicht im oberen Bereich der Wertspanne dieses Biotops angesetzt:

$$\text{Weide} \quad 0,276 \text{ ha} \times 1,3 \text{ WF} \quad = \quad 0,36 \text{ WE}$$

Der vorhandene Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes hat eine höhere Bedeutung für den Naturhaushalt und wird, auch wenn er weitestgehend erhalten bleibt wie folgt bewertet:

$$\text{Gehölzbestand} \quad 0,133 \text{ ha} \times 1,7 \text{ WF} \quad = \quad 0,23 \text{ WE}$$

Die geringen Ausmaße des Grabens können keine hohe Bewertung dieses Biotoptyps zulassen, da auch die angrenzenden Ackerflächen diesen Bereich durch Abdrift bei Pestizidaufbringung negativ beeinträchtigen:

Graben 0,010 ha x 1,4 WF = 0,01 WE

Die teilweise als Hofraum genutzten Flächen sind sehr kleinflächig, wobei eine differenzierte Bewertung dieser Teilflächen nicht vorgenommen wird. Diese Flächen werden insgesamt bewertet:

Hofraum 0,164 ha x 0,6 WF = 0,10 WE

Zusammenfassend liegt innerhalb des Plangebietes ein Eingriffsflächenwert (Ist-Zustand) von 2,74 WE vor.

10.4. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Mit der Darstellung der Wohnbauflächen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft zwangsläufig vorgegeben. Blickbeziehungen zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft werden verdeckt. Durch die künftige Bebauung sowie Versiegelung von Flächen geht offene Vegetationsfläche verloren. Hierdurch erfolgt eine Absenkung der Grundwasserneubildungsrate sowie eine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes.

Darüberhinaus werden Beeinträchtigungen des Ökosystems durch menschliche Einwirkungen hervorgerufen.

10.5. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

10.5.1. Beschreibung der Maßnahmen

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sind Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen vorgesehen.

Die Flächenversiegelung wird auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf nicht überschritten werden. Der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist auszuschließen, so daß eine 50%-ige Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zulässig ist. Die verbleibenden Restflächen werden somit ausschließlich als Garten- und Grünflächen genutzt. Diese Flächen bieten auf Grund der weniger intensiven Nutzung insbesondere gegenüber Ackerflächen dem Artenspektrum von Flora und Fauna einen wesentlich besseren Lebensraum.

Das anfallende Regenwasser der Dach- und Terrassenflächen soll soweit wie möglich auf den jeweiligen Grundstücken versickern und so zur Minderung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt beitragen. Auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse ist eine oberirdische Versickerung jedoch nur bedingt im Plangebiet möglich. Eine Festsetzung sowie Kompensation durch die Versickerung des Oberflächenwassers ist daher nicht erfolgt. Die Gemeinde Sögel wird jedoch, da sie Eigentümer der Flächen ist, im Rahmen ihrer sonstigen rechtlichen Möglichkeiten eine oberirdische Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der Dach- und Terrassenflächen soweit wie möglich anstreben. Das abzuleitende Oberflächenwasser wird in unmittelbarer Nähe des Plangebietes in Blänken geführt. Hier soll es oberirdisch versickern bzw. verdunsten.

Als weitere Maßnahme zur Kompensation des Eingriffs wird eine Eingrünung der dargestellten Wohnbaufläche entlang der umlaufenden Geltungsbereichsgrenze erfolgen. Die Anpflanzungen werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen der PNV durchgeführt und werden bis zu 10 m breit im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Artenliste der zu verwendenden Gehölze ist der Begründung als Anlage beigefügt /siehe Anlage 5). Hierdurch wird auch die Einbindung der geplanten Wohnbaufläche in das Landschaftsbild gewährleistet. Darüberhinaus bleibt der vorhandene Baumbestand innerhalb des Plangebietes weitestgehend gesichert. Markante Einzelbäume sind festgesetzt und bleiben erhalten. Innerhalb der Erschließungsflächen soll eine alleeartige Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen erfolgen. Die späteren Gartenflächen der Baugrundstücke werden durch die Anpflanzung von Laubgehölzen zusätzlich aufgewertet.

10.5.2. Bewertung der Maßnahmen

Der vorhandene Baumbestand (ca. 0,180 ha) entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze bleibt erhalten. Dieser wird durch Laubgehölze erweitert, so daß die Neuanpflanzungen einen Puffer für den alten Bestand bilden. Diese werden daher in der Bewertung geringfügig höher angesetzt.

Die neuen Gehölzstreifen (0,440 ha) werden mit Arten der PNV bepflanzt. Für die Biotopvernetzung, Lebensraumvielfalt und für das Landschaftsbild bedeuten diese Gehölzstreifen eine Aufwertung.

Gehölzstreifen -alt-	0,180 ha	x	1,6 WF	=	0,29 WE
Gehölzstreifen -neu-	0,440 ha	x	1,5 WF	=	0,66 WE

Innerhalb der Nettobaufläche (1,8039 ha) verbleibt eine unversiegelte Fläche von 60 % (1,0823 ha). Die nicht überbaubaren Flächen werden als Garten- und Freiflächen genutzt. Sie werden durch die Anpflanzungen von Laubgehölzen und Hecken zusätzlich aufgewertet und tragen zur Kompensation bei.

Gartenflächen	1,082 ha	x	1,0 WF	=	1,08 WE
---------------	----------	---	--------	---	---------

Die Straßenverkehrsflächen (0,3533 ha) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 37 werden als verkehrsberuhigte Zone ausgebaut. Konkrete Ausbaupläne liegen zur Zeit noch nicht vor. Nach der ortsüblichen Ausbauart in Betonsteinpflaster, wird für die Eingriffsbilanzierung ein Versiegelungsgrad von 70 % (0,2473 ha) angenommen. Die unversiegelten Flächen (0,106 ha) innerhalb der Straßenverkehrsfläche, hier: verkehrsberuhigter Bereich, werden durch die Anpflanzungen von hochstämmigen Laubgehölzen aufgewertet. Diese Maßnahme wird ebenso wie die Kinderspielplatzfläche aufgrund ihres Umfangs und ihrer Wertigkeit nur als Vermeidungsmaßnahme gewertet, da sie lediglich eine gestalterische, jedoch keine bedeutende ökologische Funktion übernimmt.

Nach Addition der v. g. Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein Wert von 2,03 WE.

10.5.3. Bilanzierung der Eingriffe und Maßnahmen

Eingriffsflächenwert	2,74 WE
Kompensationsmaßnahmen	2,03 WE

Kompensationsdefizit	0,71 WE
----------------------	---------

10.6. Ersatzmaßnahmen

10.6.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Bereich für die Ersatzmaßnahmen liegt unmittelbar östlich des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 37 "Eisten I". Die Flächen gehören zum Gemeindegebiet Sögel. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche des Flurstück 27/17 der Flur 3 in der Gemarkung Eisten. Die genaue Lage der Flächen ist aus Anlage 3 ersichtlich.

10.6.2. Größe und vorhandene Nutzung des Gebietes

10.6.2.1. Größe des Gebietes

Die Ersatzfläche befindet sich innerhalb eines Ersatzflächenpools, welches im Rahmen der 52. und 63. Änderung entsprechend dargestellt wurde. Die Gesamtgröße des Ersatzflächenpools beträgt 1,77 ha. Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 42 "Ferienhausgebiet, 1. Erweiterung" sind hiervon bereits 0,64 ha als Ersatzmaßnahme festgesetzt. Nach Abschluß der Bilanzierung wird für die externe Kompensation der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 eine Ersatzfläche in Größe von 0,79 ha benötigt. Für spätere Bauleitverfahren verbleibt somit eine Restfläche von 0,34 ha.

10.6.2.2. Vorhandene Nutzung der Flächen

Der festgesetzte Teilbereich innerhalb des Ersatzflächenpools wird zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Er liegt im mittleren Bereich des Flächenpools. Der Flächenpool grenzt unmittelbar südlich an einen unbefestigten Feldweg an. Entlang des Feldweges ist zur Ersatzfläche hin ein Gehölzstreifen neu angelegt worden. Hier wurden folgende Gehölze gepflanzt: Weiden (*Salix spec.*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Schwarzerle (*Alnus glutinosa*). Eine Bestandsaufnahme des gesamten Ersatzflächenpools ist im Rahmen der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt worden. Diese Bestandsaufnahme ist Grundlage für die festgesetzten Ersatzmaßnahmen. Ein Auszug ist unter Anlage 4 beigefügt.

10.6.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Flächen der Ersatzmaßnahmen sind in der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt.

10.6.4. Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogramms

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 1990 weist die Flächen als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft und Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung aus.

10.6.5. Beschreibung der Ersatzmaßnahmen

Die Gemeinde Sögel hat mit der Festsetzung eines Wohngebietes im Ortsteil Eisten (Baugebiet Nr. 37) bisher anders genutzte Flächen in Anspruch genommen. Hierfür sind trotz der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Baugebiet Nr. 37 selbst vorgenommen werden, Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Der dargestellte Ersatzflächenpool soll hierbei einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Entlang der westlichen Grenze soll ein 10 m breiter Gehölzstreifen angelegt werden. Dieser Gehölzstreifen soll in der Mitte eine Baumzone sowie an beiden Seiten jeweils eine Strauch- und Saumzone erhalten. Es werden hierfür Gehölze der PNV gepflanzt. Die restliche Fläche des Ersatzflächenpools soll als extensiv zu nutzende Obstbaumweide entwickelt werden. Pro 100 qm Fläche ist jeweils ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Dabei sollen Obstbäume alter heimischer Sorten verwendet werden. Die Obstbaumweide ist ein Biotop, welches in unmittelbarer Nähe zur Ortschaft und zu den Gehöften in diesem Naturraum vorkommt.

Die hier beheimateten Tierarten haben sich an die Nähe des Menschen gewöhnt, so daß angrenzende Wohngebiete keine erhebliche Beeinträchtigung für diesen Biotoptyp bedeuten. Desweiteren wird die bisherige Ackerfläche als Landschaftsrasen mit heimischen Kräutern angelegt. Die Nutzung soll extensiv durchgeführt werden, wobei kein Grünlandumbruch stattfinden soll. Die Verwendung von Dünger und Pestiziden wird eingestellt. Die Beweidung wird eine Beweidungsstärke von 2 Großvieheinheiten pro ha nicht überschreiten. Die zu pflanzenden Obstbäume werden hierbei vor Verbiß durch geeignete Maßnahmen geschützt. Um einer Verbuschung der Fläche vorzubeugen kommt desweiteren eine zweimal im Jahr durchzuführende Mähnutzung in Betracht. Die künftigen Flächen bieten auf Grund der vorgenannten Maßnahmen Lebensräume für heimische Flora und Fauna. Das aus dem angrenzenden Plangebiet Nr. 37 abgeleitete Oberflächenwasser wird darüberhinaus in flachen Blänken, ca. 30 - 50 cm tief, versickern.

Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Sögel, wodurch die Durchführung der Ersatzmaßnahmen gesichert ist. Aufgrund des gewählten Standortes erhalten nicht nur die Ersatzflächen selbst, sondern auch das nähere Umfeld einen höheren Wert für den Naturhaushalt.

10.6.6. Bilanzierung der Ersatzmaßnahmen

Die Gemeinde Sögel hat die Eingriffsregelung gemäß dem Osnabrücker Bewertungsmodell vorgenommen. Die Ersatzfläche wird in ihrem derzeitigen Wert für den Naturhaushalt mit 1,0 WF beurteilt. Mit der Nutzungsänderung erfolgt eine Aufwertung der Ersatzfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Es werden mit dem Gehölzstreifen und mit der Obstbaumweide sowie der Blänken neue, wertvolle Biotope geschaffen. Die heimische Flora und Fauna findet hier Entwicklungsmöglichkeiten. Der Anteil an Obstbaumweiden geht durch die Intensivierung der Landwirtschaft immer mehr zurück, obwohl der Wert für den Naturhaushalt weithin bekannt ist. Dies hat auch die Gemeinde Sögel dazu bewegt, hier eine Obstbaumweide neu anzulegen. Nach Durchführung der Maßnahmen wird die Ersatzfläche mit 1,9 WF beurteilt. Zur Ermittlung der Flächengröße der externen Kompensationsmaßnahmen wurde im Verfahren zur 52. und 63. Änderung des Flächennutzungsplanes bisher die Variante "Ersatz für vernichteten Biotoptyp - Acker-" gewählt. Auf Grund einer zwischenzeitlichen Überarbeitung des Bewertungsmodells wird die Größe der Fläche nunmehr durch den Aufwertungsfaktor bestimmt. Es ergeben sich daher zur bisherigen Bilanzierung Abweichungen bzgl. der Bewertung der Ersatzmaßnahmen.

Der Kompensationsrestwert beträgt 0,71 WE. Die Ersatzfläche wird durch die genannten Maßnahmen um 0,9 WF aufgewertet. Dieses ergibt eine Ersatzfläche in Größe von 0,79 ha. Hierdurch kann das Kompensationsdefizit von 0,71 WE durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden. Bei der Bilanzierung im Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung wurde eine Ersatzfläche in Größe von 0,74 ha ermittelt. Die Bewertung der Obstbaumweide im vorliegenden Bebauungsplanverfahren mit nunmehr 1,9 WF ist somit bezogen auf die Ersatzflächengröße vertretbar und steht nicht im Widerspruch zur bisherigen Bewertung der Flächen.

10.7. Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Plangebiet Maßnahmen vorbereitet, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) erfüllen. Der Verursacher eines Eingriffs ist daher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Die Flächen innerhalb des Plangebietes beinhalten keine für den Naturschutz wertvollen Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind. Nach Abwägung aller Belange werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 als zulässig eingestuft, da die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung bedeutsame öffentliche Belange darstellen. Darüberhinaus stehen der Gemeinde Sögel keine anderen Flächen mit einer geringeren Eingriffsintensivität zur Verfügung, welche unter dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Wohnbaugebiet festgesetzt werden könnten.

Durch die angegebenen Maßnahmen erhält die Bauleitplanung die Möglichkeit, Eingriffe in Natur und Landschaft teilweise auszugleichen. Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt auf dem Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 0,71 WE, welches durch die Aufwertung der Ersatzflächen ausgeglichen werden soll. Auf Grund der aufgeführten Ersatzmaßnahmen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes wird dem Kompensationsrestwert entsprochen. Inhalt, Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen sind in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 37 festgesetzt.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden hierbei zeitgleich mit der Umsetzung des Bebauungsplans von der Gemeinde Sögel durchgeführt. Da die Gemeinde Sögel diese Flächen bereits erworben hat, ist die Absicherung der Maßnahmen vollzogen. Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht die Gemeinde Sögel davon aus, daß der durch den Bebauungsplan Nr. 37 "Eisten I" verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen ist und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 Abs. 5 Ziffer 7 Baugesetzbuch entsprochen wird.

10.8. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung

Die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche im Ortsteil Eisten der Gemeinde Sögel wird als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Insofern wird sich eine Belastung der Umwelt, insbesondere der angrenzenden Bebauung, aus der festgesetzten Nutzung nicht ergeben. Negative Einflüsse auf die angrenzenden Flächen des Außenbereiches werden nur sehr gering auftreten. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bereits unter Punkt 10.1. - 10.7. dargelegt.

11. Städtebauliche Werte

11.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobaulandfläche	2,8172 ha	= 100 %
Verkehrsflächen	0,3533 ha	= 13,0 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,6195 ha	= 22,0 %
Grünfläche, hier: KSP	0,0405 ha	= 1,0 %
Nettbauland	1,8039 ha	= 64,0 %

max. Grundrißfläche			
	WA GRZ (0,4)	x 18.039 qm	= 7.216 qm
max. Geschoßfläche			
	WA I GFZ (0,6)	x 18.039 qm	= 10.823 qm
erforderlicher Kinderspielplatz (2 % der max. Geschoßfläche)		217 qm	

11.2. Kosten der Erschließung

Nach überschlägiger Berechnung betragen die Kosten der Erschließungsanlagen, soweit sie noch hergestellt werden müssen:

a) für die Anlage der Straßen einschl. Straßenbeleuchtung			
ca. 3.533 qm x 85,-- DM	300.305,-- DM		
davon zu Lasten der Gemeinde 10 %			30.030,50 DM
b) Schmutzwasserkanalisation			
ca. 430 lfdm x 190,-- DM	(81.700,-- DM)		
Haushalt der Samtgemeinde Sögel			
c) Oberflächenentwässerung			
ca. 430 lfdm x 235,-- DM	101.050,-- DM		
davon zu Lasten der Gemeinde 50 %			50.525,-- DM
d) Anpflanzungen			
ca. 6.195 qm x 15,-- DM/qm	92.925,-- DM		
davon zu Lasten der Gemeinde 10 %			9.292,50 DM
e) Kinderspielplatz			
pauschal, zu Lasten der Gemeinde			15.000,-- DM
Der Gemeinde Sögel voraussichtlich entstehende Gesamtkosten ca.			104.848,00 DM
			=====

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

12. Hinweise

12.1. Meldepflicht bei archäologischen Funden

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig sind (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1987).

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

Zutagetretende archäologische Funde und die Fundstellen sind ggf. bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes)

12.2. Dorferneuerung

Für den Ortsteil Eisten der Gemeinde Sögel wird eine Dorferneuerungsplanung erstellt. Nach den z. Zt. gültigen Dorferneuerungsrichtlinien sind die Dorferneuerungsplanung und die Bauleitplanung aufeinander abzustimmen.

12.3. Naturschutz und Landschaftspflege

Die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist aus der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auf der Grundlage des v.g. Beitrages getroffen worden.

13. Bearbeitung

Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Eisten I" der Gemeinde Sögel wurden ausgearbeitet von der

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

14. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

15. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 (1) BauGB hat die Gemeinde Sögel die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Sie hat allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

Die Gemeinde Sögel legte den Entwurf des Bebauungsplanes mit Entwurfsbegründung nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden mindestens eine

Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

16. Abwägung

Landkreis Emsland, Amt 16
Stellungnahme vom 28.06.1995

Die in der Verfügung des Landkreises Emsland dargelegten Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde wurden nochmals mit dem Amt 16 des Landkreises erörtert. Eine Pflanzenliste ist der Begründung als Anlage beigefügt worden.


Staatliches Amt für Wasser und Abfall
Stellungnahme vom 28.06.1995

Die im Schreiben vom 28.06.1995 vorgetragene Hinweise zur Versickerung des Niederschlags- und Oberflächenwassers sind zur Kenntnis genommen worden.

17. Verfahrensvermerk

Die Begründung nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 in der Zeit vom 02.06.1995 bis einschließlich 03.07.1995 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung Sögel ausgelegen.

Sögel, den 04.07.1995



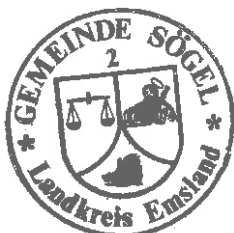
-Gemeindedirektor-

Diese Begründung nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung war zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 37 Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 21.08.1995.

Sögel, den 21.08.1995



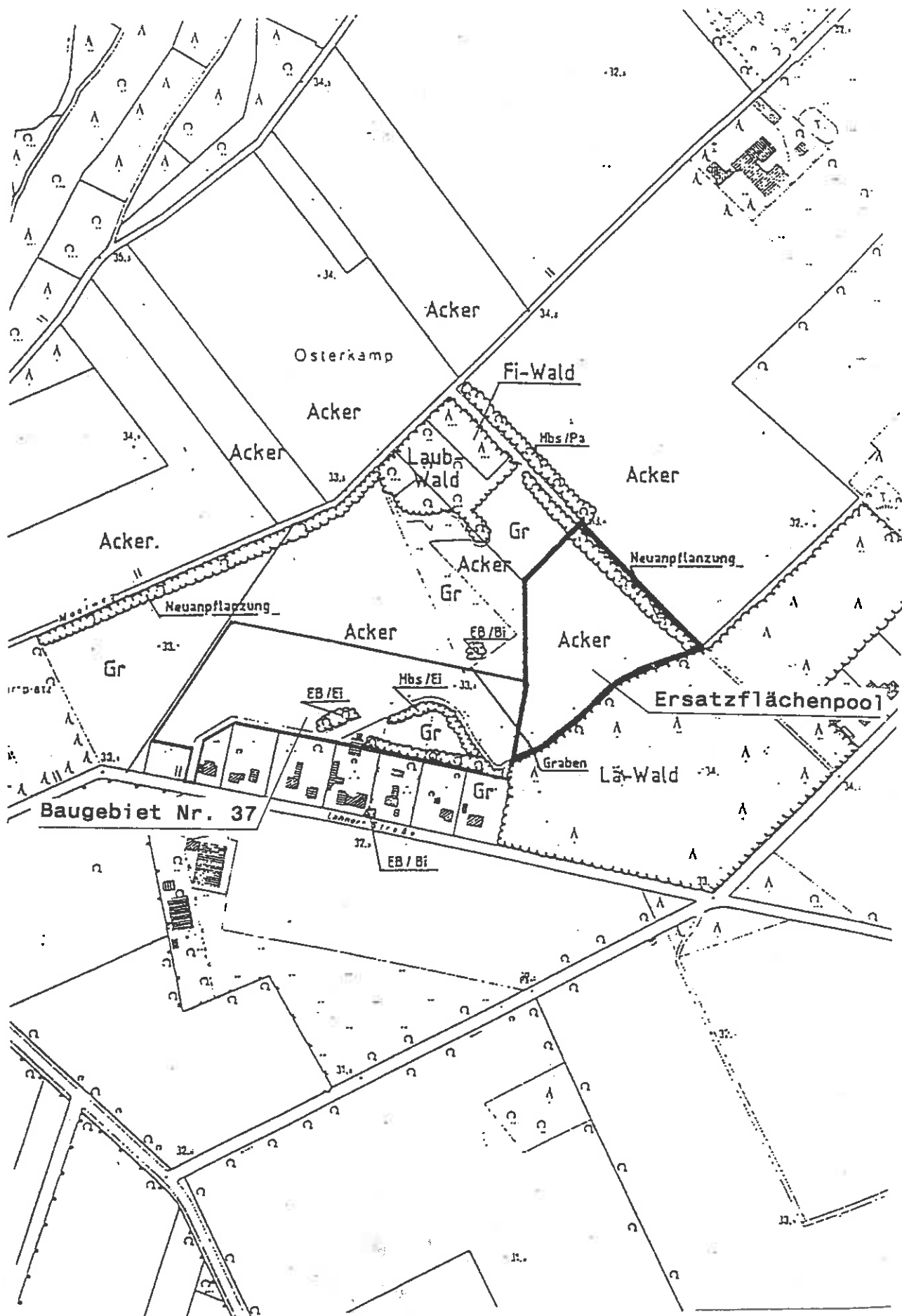
- Bürgermeister -





- Gemeindedirektor -

Anlage 1
Bestandsaufnahme



Legende zur Anlage 1

<u>Feldgehölze:</u> 	<u>Beschreibung/Hauptbestandsbildner</u>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------

<u>Beschreibung:</u>		<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

<u>Hauptbestandsbildner:</u>	<u>Bezeichnung:</u>
Ahorn	Ah
Birke	Bi
Brombeere	Br
Buche	Bu
Eiche	Ei
Erle	Er
Esche	Es
Fichte	Fi
Ginster	Gi
Holunder	Ho
Kiefer	Ki
Kirsche	Kr
Lärche	Lä
Linde	Li
Obstbäume	Ob
Pappel	Pa
Robinie	Ro
Schlehe	Sl
Vogelbeere	Vo
Weide	We
Weißdom	Wd

Anlage 2 Vegetationsaufnahmen

- Feldweg

Gräser:

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

Kräuter:

Vogelmiere	-	<i>Stellaria media</i>
Löwenzahn	-	<i>Taraxacum officinale</i>
Rotklee	-	<i>Trifolium pratense</i>
Weißklee	-	<i>Trifolium repens</i>
Breitwegerich	-	<i>Plantago major</i>
Schafgarbe	-	<i>Achillea millefolium</i>
Acker-Stiefmütterchen	-	<i>Viola arvensis</i>
Herbst-Löwenzahn	-	<i>Leontodon autumnalis</i>
Spitzwegerich	-	<i>Plantago lanceolata</i>
Sauerampfer	-	<i>Rumex acetosa</i>
Giersch	-	<i>Aegopodium podagraria</i>
Weißes Taubnessel	-	<i>Lamium album</i>
Stumpfbliättriger Ampfer	-	<i>Rumex obtusifolius</i>
Strahlenlose Kamille	-	<i>Matricaria discoidea</i>

- Graben

Gehölze:

Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
Brombeere	-	<i>Rubus fruticosus</i> agg.

Gräser:

Quecke	-	<i>Agropyron repens</i>
--------	---	-------------------------

Kräuter:

Klettenlabkraut	-	<i>Galium aparine</i>
-----------------	---	-----------------------

- Gehölzstreifen

Gehölze:

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

Gräser:

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

Kräuter:

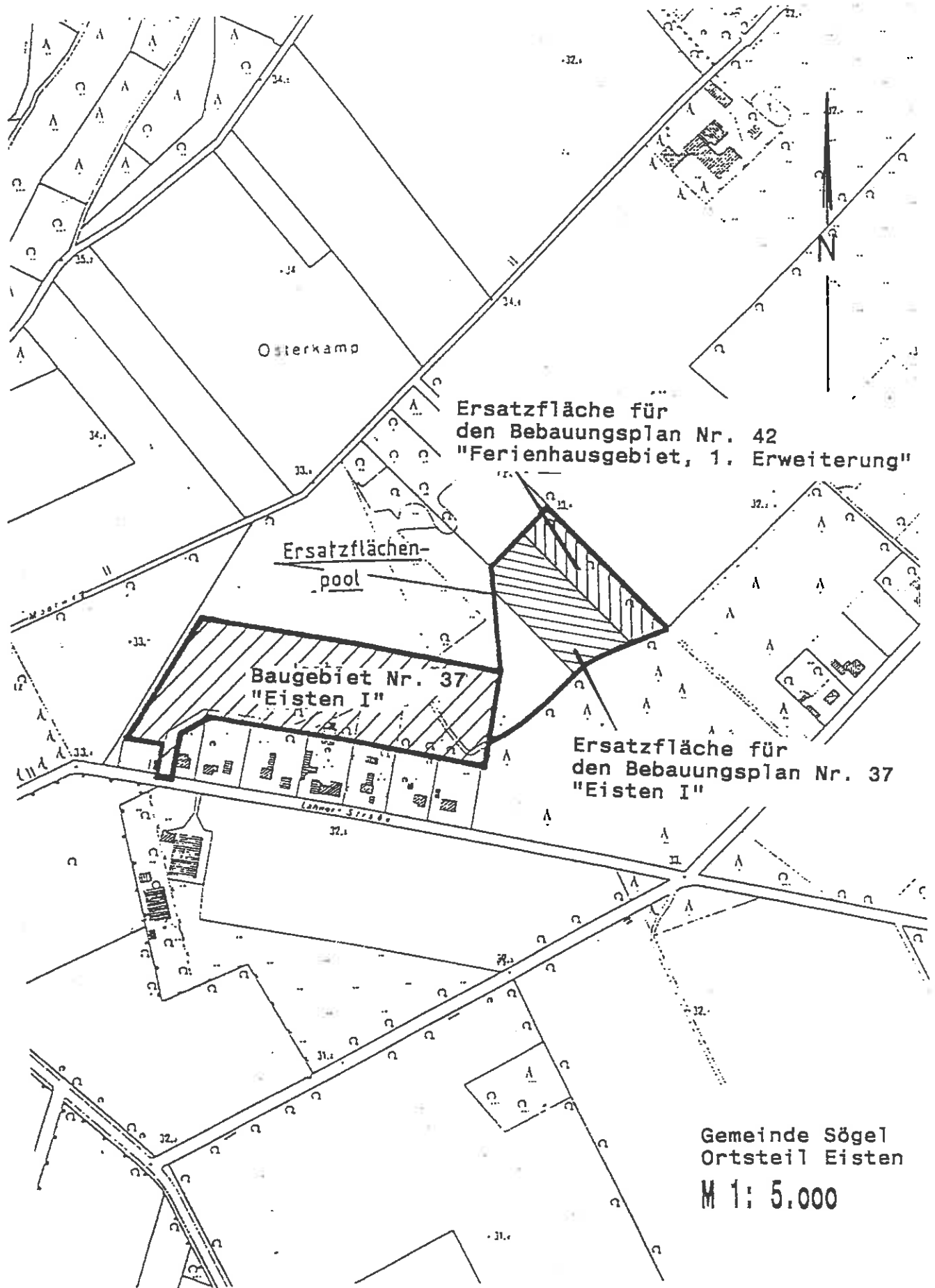
Brennessel	-	Urtica dioica
Schmalblättriges Weidenröschen	-	Epilobium angustifolium
Weißer Gänsefuß	-	Chenopodium album
Kleinblütiges Franzosenkraut	-	Galinsoga parviflora
Mauerpippau	-	Crepis tectorum

- Weide

Kräuter:

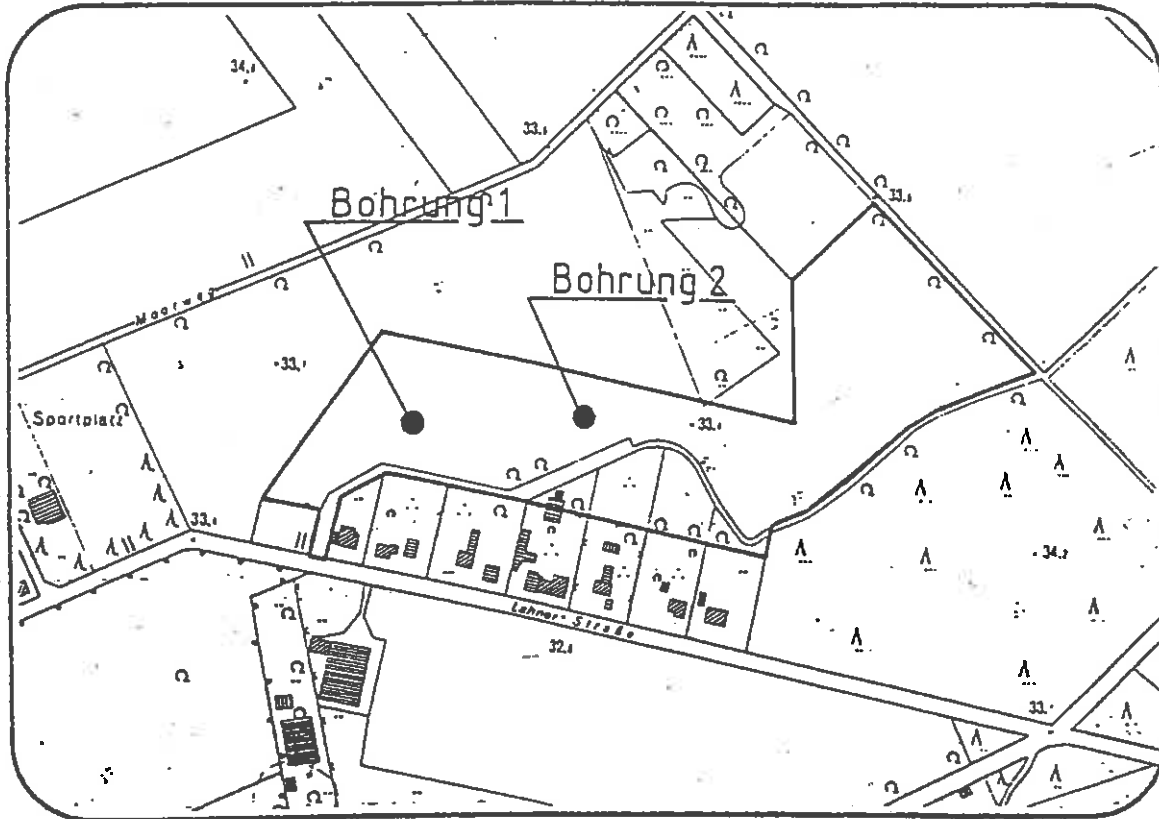
Gänseblümchen	-	Bellis perennis
Vogelknöterich	-	Polygonum aviculare
Acker-Kratzdistel	-	Cirsium arvense
Spitzwegerich	-	Plantago lanceolata

Anlage 3
Lage und Abgrenzung der Ersatzfläche



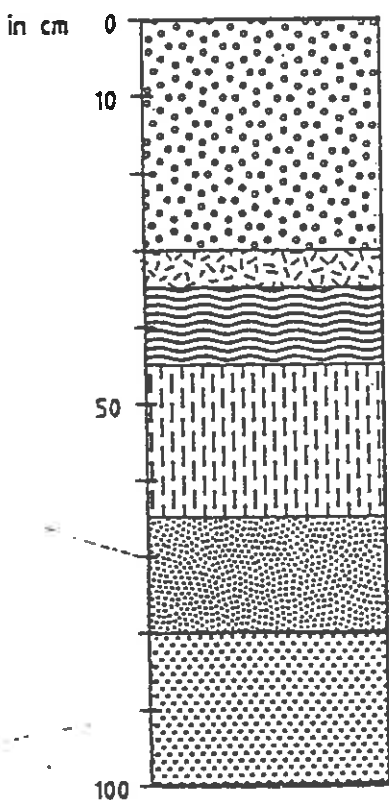
Gemeinde Sögel
Ortsteil Eisten
M 1: 5.000

Anlage 4
Bodenprofile

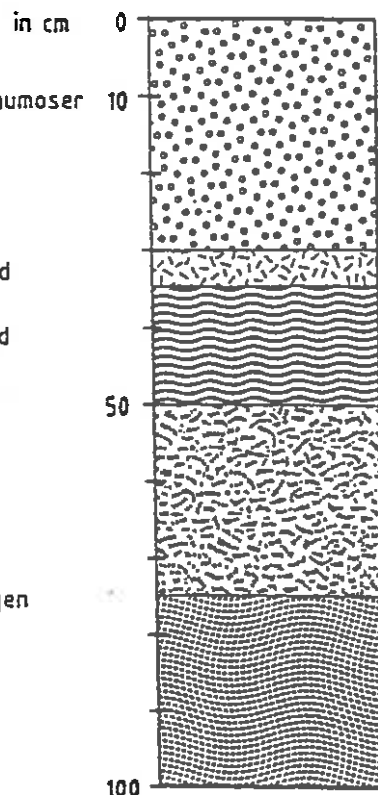


Bohrung 1

Bohrung 2



- schwarzgrauer, humoser Sand
- graubrauner Sand
- braungelber Sand
- hellbrauner bis gelber Sand
- gelber Sand mit Lehmeinlagerungen
- gelber Sand



- schwarzgrauer, humoser Sand
- graubrauner Sand
- braungelber Sand
- weißer, lehmiger Sand
- rötlicher, sandiger Lehm

Anlage 5 Artenliste

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguineum	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	HaseInuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

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 (BGBl. S. 965), zuletzt geändert am 14.09.94 (BGBl. S. 2325), sowie § 16 Gewerbesteuer-Gesetz vom 21.03.91 (BGBl. S. 814), zuletzt geändert am 28.10.94 (BGBl. S. 3267), in Verbindung mit § 6 Abs. 1 der Nds. Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.06.82 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert am 02.02.93 (Nds. GVBl. 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

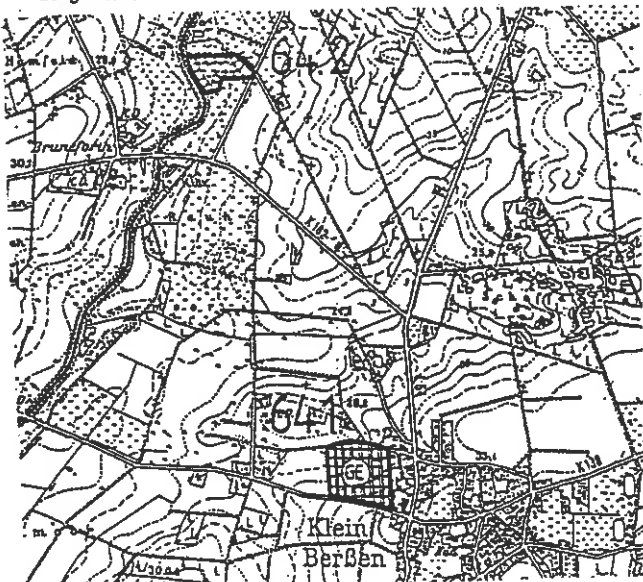
Dr. Schenk
Stadtdirektor

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 darzulegen.

Sögel, 13.12.95

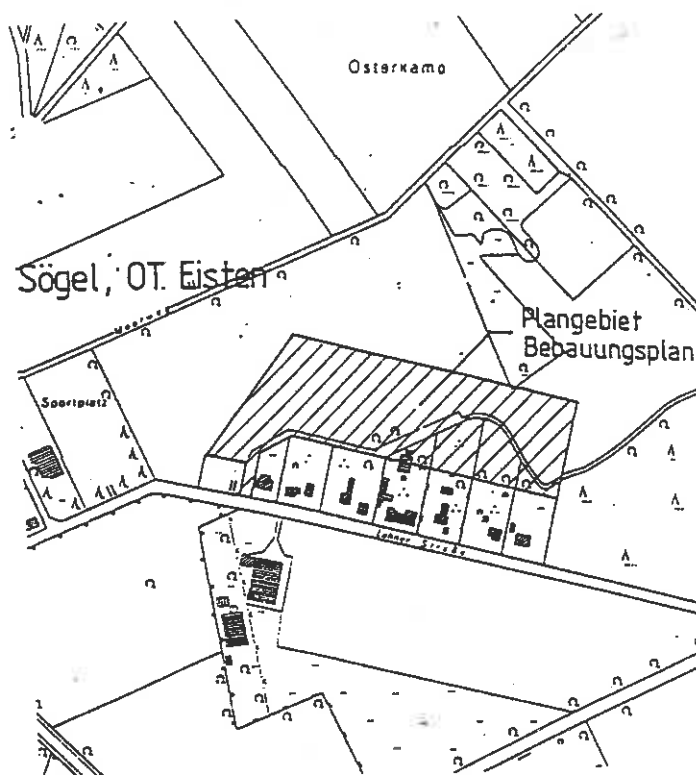
SAMTGEMEINDE SÖGEL
Der Samtgemeindedirektor

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.



Bebauungsplan liegt mit Begründung und den darin aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften bei der Gemeinde Sögel, Clemensgust-Str. 39, 49751 Sögel, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 - 42 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgerechter Geltendmachung wird hingewiesen.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird außerdem darauf hingewiesen, daß eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich ist, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Sögel geltend gemacht werden.

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

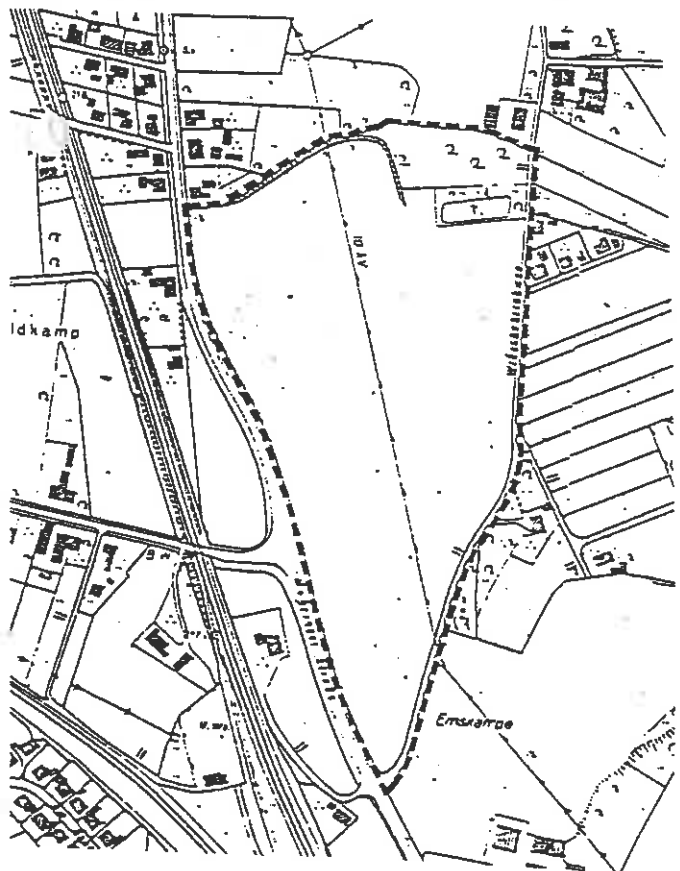
Sögel, 04.12.95

GEMEINDE SÖGEL
Der Gemeindedirektor

554 Bauleitplanung der Gemeinde Salzbergen; Bebauungsplan Nr. 64 "Wieschebrink", 2. Änderung gem. § 13 BauGB

Der Rat der Gemeinde Salzbergen hat in seiner Sitzung am 23.11.95 die 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 64 "Wieschebrink", 2. Änderung, im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

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



Der Bebauungsplan mit Begründung kann gem. § 12 BauGB im Rathaus, Bauamt, Zimmer 9, während der Dienststunden eingesehen werden. Mit dieser Bekanntmachung nach § 12 BauGB ist der og. Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 42 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird außerdem darauf hingewiesen, daß eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich ist, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Salzbergen geltend gemacht werden.

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

Salzbergen, 08.12.95

GEMEINDE SALZBERGEN
Der Gemeindedirektor

555 Bauleitplanung der Gemeinde Salzbergen; Bebauungsplan Nr. 46 "Ortmitte, Teilplan A", 1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Der Rat der Gemeinde Salzbergen hat in seiner Sitzung am 23.11.95 die 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 46 "Ortmitte, Teilplan A" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

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

