



Verfälschungsmerkmale
 Der Samtgemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.10.1992 die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt. Die Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBOld am 20.10.1992 öffentlich bekannt gemacht.
 Sögel, den 20.10.1992
 Samtgemeindedirektor

Verfälschungsmerkmale
 Die deutsche Grundkarte 1:5000 Blatt Nr. 3311/2 Blattzone Sögel, herausgegeben vom Katasteramt Huppen und dem Niedersächsischen Vermessungsamt Sögel, ist durch das Katasteramt Huppen am 10.03.1992, Az. A. 493/82, ...

Verfälschungsmerkmale
 Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von
 Ing. Büro H. ABELN, Hauptstr. 25, 4476 Wertle, Tel. 05951/501
 Wertle, den 15.03.1993

Der Samtgemeinderat hat in seiner Sitzung am 4. Dez. 1993 die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt. Die Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBOld am 4. Dez. 1993 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Erörterungsprotokolls ist gemäß § 2 Abs. 1 BBOld am 1. Feb. 1993 öffentlich bekannt gemacht.
 Sögel, den 1. Feb. 1993
 Samtgemeindedirektor

Der Samtgemeinderat hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 Abs. 6 BBOld am 6. März 1993 beschlossen.
 Sögel, den 6. März 1993
 Samtgemeindedirektor

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 6 BBOld am 6. März 1993 genehmigt worden.
 Sögel, den 6. März 1993
 Samtgemeindedirektor

Der Samtgemeinderat ist in den in der Genehmigung des Flächennutzungsplanes aufgeführten Aufträge Maßgaben in seiner Sitzung am 20.10.1992 genehmigt worden.
 Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Aufstellungsfrist am 1. Feb. 1993 die Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht.
 Sögel, den 20.10.1992
 Samtgemeindedirektor

Die Genehmigung des 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 6 BBOld am 20.10.1992 genehmigt worden.
 Sögel, den 20.10.1992
 Samtgemeindedirektor

Inserat eines Jahres nach Inkrafttreten der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Verkehrs- oder Fernverkehrsregeln beim Zustandekommen des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 6 BBOld nicht geltend gemacht worden.
 Sögel, den
 Samtgemeindedirektor

SAMTGEMEINDE SÖGEL
18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
Mitgliedsgemeinde SÖGEL

PRÄAMBEL
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), i.V.m. § 40/§ 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 28.6.1984 (Nds. GVBl. S. 119), hat der Samtgemeinderat diese 18. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (..... Blatt) und den nebenstehenden textlichen Darstellungen beschlossen.

Sögel, den 6. März 1993

 Ratvorsitzender
 Samtgemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZEICHENVERORDNUNG

- Wohnbaufläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweis:
 Mit Lärmbelastungen aufgrund des Schießbetriebes auf dem Schießplatz der Erprobungsstelle 91 der Bundeswehr muß gerechnet werden.

Samtgemeinde Sögel

Erläuterungsbericht

zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes

für Flächen in der Gemeinde Sögel

LAGE DES GEBIETES UND VORHANDENE NUTZUNG

Das Planungsgebiet der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel liegt südwestlich des Ortskerns, nördlich des Kreuzungsbereichs zwischen "Berßener Straße" und der Bahnlinie der "Hümmlinger Kreisbahn" von Lathen nach Werlte. Im Planungsgebiet befinden sich keine Gebäude. Das Gelände wurde bislang durch eine ortsansässige Gärtnerei genutzt. Die genaue Gebietsabgrenzung ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

ZIEL DER RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG

Die in verbindlichen Bauleitplänen festgesetzten Wohngebiete in der Gemeinde Sögel sind größtenteils bebaut. Im genehmigten Flächennutzungsplan der Samtgemeinde sind zwar einige Flächen als Wohnbauflächen in der Gemeinde Sögel dargestellt, für die noch keine Bebauungspläne aufgestellt wurden. Diese Flächen sind jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt von der Gemeinde käuflich nicht zu erwerben. Da sie im Augenblick keine bodenordnenden Maßnahmen durchführen möchte, besteht die Notwendigkeit, die Siedlungsentwicklung durch die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche sicherzustellen.

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Sögel. Es ist somit sichergestellt, daß der Grundsatz, Baugebiete nur dort auszuweisen wo die Gemeinde vorher Eigentumsrechte erworben hat, eingehalten werden kann.

Um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung der entwicklungspolitischen Überlegungen der Gemeinde Sögel zu schaffen, hat der Samtgemeinderat die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Er ist der Auffassung, daß das vorliegende Planungsgebiet von der Lage her für eine Wohnbebauung prädestiniert ist, da eine Erschließung mit relativ geringem Aufwand möglich sein sollte.

ZUM INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Entsprechend dem Beschluß des Rates der Samtgemeinde Sögel, wird das in der Planzeichnung abgegrenzte Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf eine detailliertere Darstellung z.B. als allgemeines Wohngebiet mit höchstzulässiger Geschößflächenzahl wird verzichtet. Derartige Planungsüberlegungen sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel ist das Planungsgebiet als Grünfläche mit der Nutzung "Erwerbsgärtnerei" dargestellt. Nachdem der hier ansässige Gartenbaubetrieb aufgegeben wurde, ist die Fläche an die Gemeinde veräußert worden. Das Areal wird nicht mehr genutzt und läßt sich unter Wahrung ökonomischer Gesichtspunkte, keiner anderen Nutzung als der Vorgesehenen zuführen. Gleichzeitig wird durch eine Bebauung dieser zentrumsnahen Fläche, die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur verbessert, und einer Ausdehnung der Bebauung in die Aussenbereiche entgegengewirkt.

Der Landkreis Emsland teilt in seiner Stellungnahme vom 03.12.1982 u.a. folgendes mit:

"Seitens des Amtes für Wirtschaftsförderung wird bemerkt, daß gegenüber der im Entwurf der 18. Flächennutzungsplanänderung dargestellten Wohnbaufläche das Industrie-/Gewerbegebiet der Gemeinde Sögel liegt. Zwischen der L 54 und dem Bahngleis liegt das Betriebsgelände des früheren Chemiewerkes Sögel. Seinerzeit haben sich mehrere Anlieger über Belästigungen (Lärm), die von dem Chemiewerk ausgingen, beschwert. Nachdem der Betrieb dort eingestellt worden ist, ist das Betriebsgrundstück durch die Firma Hermann-Josef Landwehr, Meppen erworben worden, um es einem Interessenten für eine industrielle Nutzung zu verpachten. Wenn die Gemeinde Sögel das vorhandene Wohngebiet in Richtung Industrie-/Gewerbegebiet ausdehnt, muß sie sich darüber im Klaren sein, daß auf dem Gelände des früheren Chemiewerkes Sögel ein derartiges oder ähnliches

Unternehmen wohl kaum wieder betrieben werden darf. Zumindest würde in einem Genehmigungsverfahren mit erheblichen Einwendungen der dann noch näher gerückten Anlieger zu rechnen sein.

Im übrigen ist der fragliche Bereich durch den Betrieb Hoormann vorbelastet, da dort sowohl morgens früh als auch abends spät Lastkraftwagen den Betrieb anfahren, so daß gewisse Lärmbeeinträchtigungen unvermeidbar sind."

Der Samtgemeinderat hat über die vorstehenden Bedenken folgendermaßen entschieden:

Das Planungsgebiet ist nach allen Seiten durch Wohnbebauung eingerahmt. Es wird also kein Wohngebiet geschaffen, durch das angrenzende gewerbliche Nutzung beeinträchtigt wird. Sofern derartige Beeinträchtigungen gegeben sind, werden sie nach Auffassung des Samtgemeinderates nicht durch die vorgesehene Schließung einer "Baulücke" unvertretbar verstärkt, da vorhandene Wohnbebauung näher zu den genannten Betrieben liegt als die dargestellte Wohnbaufläche.

Das Verkehrsaufkommen der L 54 wird im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans berücksichtigt. In diesem Zusammenhang werden die zu erwartenden Immissionen ermittelt, und die notwendigen Schutzmaßnahmen planerisch festgesetzt.

Folgende Gründe sprechen für die Darstellung der Wohnbaufläche:

1. Die Fläche liegt in relativer Nähe zum Ortskern
2. Abrundung eines vorhandenen Wohngebietes
3. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Sögel
4. Die Erschließung ist relativ günstig zu erstellen
5. Eine sinnvolle alternative Nutzung ist nicht erkennbar
6. Akuter Bedarf an Wohngebieten in der Gemeinde Sögel.

Der Samtgemeinderat geht davon aus, hiermit die privaten und öffentlichen Belange in gerechter Weise abgewägt zu haben.

Die Wehrbereichsverwaltung II teilt mit Schreiben vom 24.01.1983 folgendes mit:

"Mit der Bauleitplanung wird in unmittelbarer Nähe des Schießplatzes der Erprobungsstelle 91 der Bundeswehr die Ausweisung einer Wohnbaufläche südwestlich auf der dem Schießplatz zugewandten Seite des Ortskernes angestrebt.

Bedingt durch den Schießbetrieb werden künftige Anwohner, insbesondere bei Nacht, unzulässigen Lärmimmissionen ausgesetzt sein. Nach dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen -Teil II- (Niedersächsisches Ministerialblatt 30/1982, Abschnitt C 12.1) ist einem Heranwachsen von Wohngebieten an emitierende Anlagen entgegenzuwirken.

Vorsorglich weise ich darauf hin, daß der Bundeswehr eine finanzielle Beteiligung an Schallschutzmaßnahmen nicht möglich ist."

Der Samtgemeinderat weist die Bedenken der Wehrbereichsverwaltung II aus folgenden Gründen zurück: Die vorgesehene Wohnbaufläche ist von Wohnbebauung umgeben. Es erfolgt somit keine Erweiterung der Wohnbauflächen in Richtung des Schießplatzes der Erprobungsstelle 91, vielmehr wird lediglich eine Baulücke geschlossen.

Die angesprochenen Lärmimmissionen betreffen nicht nur das Gebiet der 18. Änderung des Flächennutzungsplans, sondern das gesamte Gebiet der Gemeinde Sögel. Die zeitweisen Immissionen aufgrund des Schießbetriebes auf dem Gelände der Erprobungsstelle 91, sind daher von den künftigen Bewohnern der vorliegenden Fläche in Kauf zu nehmen. Da dem Samtgemeinderat Probleme aus anderen Wohngebieten nicht bekannt geworden sind, wird die vorliegende Planung aufrecht erhalten.

In die Änderung des Flächennutzungsplans wurde folgender Hinweis aufgenommen: "Mit Lärmbelästigungen aufgrund des Schießbetriebes auf dem Schießplatz der Erprobungsstelle 91 der Bundeswehr muß gerechnet werden."

Die ordnungsgemäße Erschließung (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung, Abfallbeseitigung) wird sichergestellt. Das Gebiet wird an die entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen der Samtgemeinde/Gemeinde Sögel angeschlossen. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die zentrale Müllbeseitigung des Landkreises Emsland.

Eine detailliertere Behandlung dieses Themenbereiches erfolgt im Rahmen der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes durch die Gemeinde Sögel.

Die erforderlichen Löschwasserversorgung wird entsprechend den technischen Regeln -Arbeitsblatt W 405, aufgestellt von DVGW- erstellt.

Das Straßenbauamt Lingen teilt in seiner Stellungnahme vom 10.11.1982 folgendes mit:

"An der Westseite der L 54 sollen die Grundstücke unmittelbar nördlich der Hümmlinger Kreisbahn, die bisher als "Erwerbsgärtnerei" ausgewiesen waren, in Wohnbauflächen umgewandelt werden. Gegen diese Änderung bestehen in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht grundsätzlich keine Bedenken. Die Erschließung des Geländes ist in einem Bebauungsplan mit mir abzustimmen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die mit meinem Schreiben vom 07.09.1982 -1-11/21102 gegebenen Hinweise zu beachten."

Der Samtgemeinderat stellt fest: Die Erschließung des Geländes wird in einem Bebauungsplan mit dem Straßenbauamt Lingen abgestimmt. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die mit dem Schreiben des Straßenbauamtes vom 07.09.1982 gegebenen Hinweise von der Gemeinde Sögel beachtet.

Die Hümmlinger Kreisbahn teilt in ihrem Schreiben vom 02.12.1982 folgendes mit:

"Unter Bezugnahme auf ihr obiges Schreiben teilen wir Ihnen mit, daß aus eisenbahntechnischer Sicht gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen. Im übrigen weisen wir darauf hin, daß bezüglich der Zuwegung zu der ausgewiesenen Fläche nichts gesagt worden ist.

Nähere Einzelheiten hierüber muß später der Bebauungsplan enthalten. Für eine Zuwegung von der Berßener Straße ist u.U. eine Zusatzoptik bzw. ein Zusatzsignal bei der vorhandenen Blinkanlage am Bahnübergang erforderlich. Der Abstand einer evtl. Zuwegung von der Berßener Straße zum Bahnübergang sollte möglichst groß sein. Ferner weisen wir darauf hin, daß auf Grund des Lärmschutz- und Immissionsgesetzes bei einer evtl. Bebauung der Fläche für uns keine Nachteile entstehen dürfen."

Die Stellungnahme des Samtgemeinderates lautet:

Die Erschließung des Baugebietes ist im Bebauungsplan der Gemeinde Sögel geregelt. Dabei wurde den Hinweisen der Hümmlinger Kreisbahn Rechnung getragen. Soweit Bestimmungen des Immissionsschutzgesetzes betroffen werden, sind diese Regelungen zu beachten. Nach Auffassung des Samtgemeinderates wird der Betrieb der Hümmlinger Kreisbahn durch die dargestellte Wohnbaufläche nicht beeinträchtigt.

Folgende Hinweise des Niedersächsischen Landesverwaltungsamtes -Institut für Denkmalpflege- wurden hiermit in diesen Erläuterungsbericht aufgenommen:

"Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- und Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die archäologische Denkmalpflege Weser-Ems benachrichtigen wird (2902 Rastede, Feldbreite 23a)."

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

An der vorliegenden 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig beteiligt. Gemäß § 2 (5) Bundesbaugesetz (BBauG) setzte die Samtgemeinde den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

