

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Verletzung der in § 21 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 40. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB schriftlich gegenüber der Samtgemeinde nicht geltend gemacht worden.
Sögel, den

Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Mängel im Abwägungsvorgang wie in § 21 Abs. 3 BauGB beschrieben bei der 40. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 2 BauGB schriftlich gegenüber der Samtgemeinde nicht geltend gemacht worden.
Sögel, den

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage Deutsche Grundkarte M 1:5000 Blatt: Klein Berßen 3210/11
Herausgegeben 1981 vom Katasteramt Meppen. Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 04.01.1989 für die Samtgemeinde Sögel durch das Katasteramt Meppen (Antragsbuch Nr. A 53/89)

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
 Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
2. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes

Hinweis:
Das Planungsgebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition -WTD 91- in Meppen. Mit Lärmbelastung, insbesondere durch Schießlärmmissionen, muß daher gerechnet werden.

Verfahrensvermerke

Der Samtgemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.07.1989 die Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.08.1989 ortsüblich bekanntgemacht.
Sögel, den 25.08.1989

Der Samtgemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.11.1989 dem Entwurf der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dauer und Ort der öffentlichen Auslegung wurden am 06.11.1989 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und des Erläuterungsberichtes haben vom 06.11.1989 bis zum 18.12.1989 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Sögel, den 18.12.1989

Der Samtgemeinderat hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Erläuterungsberichtes in seiner Sitzung am 26.02.1990 beschlossen.
Sögel, den 26.02.1990

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (AZ. 322.2/2222222222) vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben gemäß § 6 BauGB genehmigt-hierhermitlich gemachten Teile sind gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung abgenommen.
...den 27.11.90...

Der Samtgemeinderat ist den in der Genehmigungsverfügung vom 27.11.1990 beigetreten. Die aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am 27.11.1990 wegen der Auflagen/Maßgaben vom 27.11.1990 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.11.1990 ortsüblich bekanntgemacht.
Sögel, den

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 15.06.1990 im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden. Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 15.06.1990 wirksam geworden. Es wurde auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- u. Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolge gemäß § 21 Abs. 1 BauGB hingewiesen.
Sögel, den 15.06.1990

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2753), i.V. mit § 60 und § 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (MGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.11.1989 (Nds. GVBl. S. 369)

hat der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Sögel diese

40. Änderung des Flächennutzungsplanes

bestehend aus den nebenstehenden textlichen Darstellungen und der Planzeichnung beschlossen.

Sögel, den 26.02.1990

Samtgemeindebürgermeister *[Signature]* Samtgemeindedirektor

40. Änderung des Flächennutzungsplanes

URSCHRIFT

der Samtgemeinde Sögel

Mitgliedsgemeinde Klein Berßen

Landkreis Emsland M 1:5000

Planung
Samtgemeinde Sögel
 Der Samtgemeindedirektor
 Clemens-August-Str. 39
 44775 Sögel

[Signature]
 Sögel, den 06.11.1989 gez. i.A.

Samtgemeinde Sögel

Landkreis Emsland

Erläuterungsbericht
zur 40. Änderung
des Flächennutzungsplanes
der Samtgemeinde Sögel
Mitgliedsgemeinde Klein Berßen
- Wohnbaufläche -

E1/06.11.1989/SG Sögel

Erläuterungsbericht

zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Samtgemeinde Sögel
in der Mitgliedsgemeinde Klein Berßen
Landkreis Emsland

Gliederung:

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes
2. Größe und vorhandene Nutzung des Gebietes
3. Inhalt der Planänderung
4. Ziel und Absicht der Planung
5. Standortwahl
6. Immissionen und Altablagerungen
7. Erschließung
8. Umweltverträglichkeit der Planänderung
sowie Auswirkungen auf Natur und Landschaft
9. Hinweise
10. Beteiligung der Bürger
11. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
12. Bearbeitung
13. Verfahrensvermerk

1. Lage und Abrenzung des Gebietes

Das Plangebiet der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel in der Mitgliedsgemeinde Klein Berßen liegt südöstlich der bebauten Ortslage, zwischen der Gemeindestraße "Am Aschgarten" und der Kreisstraße -K 160- "Westerloher Straße".

Die genaue Lage ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

2. Größe und vorhandene Nutzung des Gebietes

Die vorliegende 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel umfaßt eine Fläche von ca. 1,5 ha im Südosten der Gemeinde Klein Berßen.

Sie ist im noch gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Zur Zeit wird diese Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Entlang des westlich angrenzenden Feldweges befinden sich ein offener Wassergraben sowie mehrere Laubbäume. Sonstiger Waldbestand sowie bauliche Anlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung nicht vorhanden.

Der Gemeindeweg bzw. -straße "Am Aschgarten" wird auch künftig für die Erschließung zur forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Waldbestände genutzt.

3. Inhalt der Planänderung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planungsabsicht der Samtgemeinde Sögel wird das Plangebiet der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes in Absprache mit der Gemeinde Klein Berßen als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Eine genauere Darstellung bzw. Festsetzung der Art der baulichen Nutzung der Wohnbaufläche bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung ist in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht vorgesehen.

4. Ziel und Absicht der Planung

Mit der vorliegenden 40. Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Samtgemeinde Sögel die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Festsetzung eines neuen Wohngebietes in der Gemeinde Klein Berßen schaffen.

Die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche ist notwendig geworden, da die vorhandenen Wohnbauflächen in der Gemeinde Klein Berßen erschöpft sind.

Die ausgewiesene Wohnbaufläche soll der Gemeinde Klein Berßen zur Sicherung der Eigenentwicklung dienen, wobei die dargestellte Größe der Wohnbaufläche von ca. 1,5 ha als ausreichend und angemessen betrachtet werden kann.

Die Gemeinde Klein Berßen beabsichtigt darüberhinaus den begonnenen Siedlungsansatz zwischen der "Schützenstraße" und der "Westerloher Straße" weiter fortzuführen und das Ortsbild im Süden der Gemeinde schrittweise zu arrondieren.

5. Standortwahl

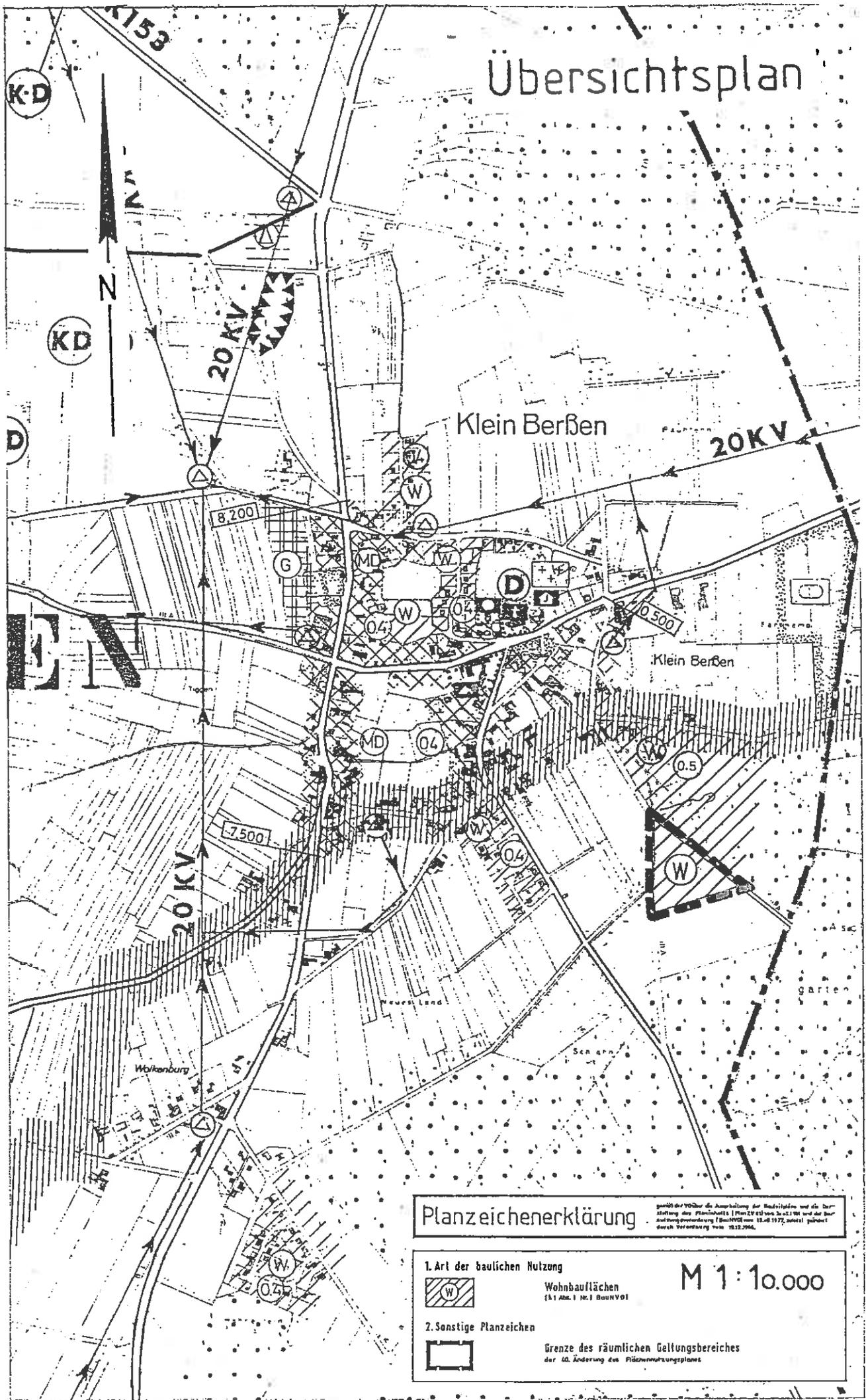
Bei der vorliegenden 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel handelt es sich um die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche innerhalb der Gemeinde Klein Berßen. Bei der Planung bzw. Standortwahl der Wohnbaufläche mußten unterschiedliche Faktoren und Voraussetzungen berücksichtigt werden. Zudem sollten die unter Punkt 4 aufgeführten Ziele und Absichten der Planung eingehalten werden.

Insofern ist der Standort der Wohnbaufläche aufgrund der direkten Anbindung an die bereits vorhandenen Wohngebiete städtebaulich wünschenswert wie auch funktional sinnvoll gewählt. Zudem ergeben sich durch die angrenzende Wohnbebauung günstige und wirtschaftliche Erschließungsmöglichkeiten.

Darüberhinaus sind die Flächen für die Realisierung der Planung verfügbar.

Durch die dargestellte Wohnbaufläche im Südosten der Gemeinde Klein Berßen wird die bebaute Ortslage sinnvoll ergänzt und ein städtebaulicher wünschenswerter Abschluß der Bebauung zur Landschaft erreicht.

Übersichtsplan



Planzeichenerklärung gemäß der VO über die Anfertigung der Bauzeichnungen und die Darstellung des Planbestells (Plan-ZV 63) vom 30.11.1961 und der Bauzeichnungsverordnung (BauZVO) vom 18.06.1977, zuletzt geändert durch Verordnung vom 08.12.2004.

- | | | |
|---|--|------------|
| 1. Art der baulichen Nutzung | | M 1:10.000 |
|  | Wohnbauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) | |
| 2. Sonstige Planzeichen | | |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der 10. Änderung des Flächennutzungsplans | |

Ein wünschenswerter ortsnäherer Bereich für die dargestellte Wohnbaufläche ist z.Zt. wegen intensiv arbeitende landwirtschaftliche Betriebe im Ortskern und den damit verbundenen notwendigen Abstände einer Wohnbebauung nicht möglich.

Bei einer zukünftigen Ausdehnung der Wohnbaufläche sollen nach Möglichkeit Flächen westlich der jetzt geplanten Wohnbebauung in Anspruch genommen werden, umso einen Anschluß zur Bebauung an der "Westerloher Straße" zu erzielen.

Bei der Ausarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung ist Wert auf eine landschaftsgerechte und ortstypische Grünplanung zu legen.

Es ist davon auszugehen, daß durch die dargestellte Größe des Gebietes, wie bereits unter Punkt 4 erwähnt, der Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Klein Berßen vorerst ausreichend berücksichtigt wurde.

Die hiermit verbundene Verringerung der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird sich nach Auffassung der Samtgemeinde Sögel nicht wesentlich auf die landwirtschaftliche Struktur der Gemeinde Klein Berßen auswirken. Besonderer Bedeutung hingegen ist der Nichtinanspruchnahme von Waldflächen bei der Darstellung des Standortes beizumessen.

6. Immissionen und Altablagerungen

6.1. Immissionen

Das Planungsgebiet der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition der Bundeswehr in Meppen (WTD 91). Mit Lärmbelastigungen muß daher, insbesondere durch Schießlärmmmissionen, zeitweise gerechnet werden, wobei sich die Bundeswehr an

ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen finanziell nicht beteiligen kann.

Geringe Geräuschimmissionen sind von der Kreisstraße K 160 "Westerloher Straße" zu erwarten.

Ebenso ist davon auszugehen, daß im Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch die ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zeitweise auftreten können.

Trotz der hier aufgeführten Immissionen werden jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Wohnens innerhalb des Plangebietes erwartet, da die erwähnten Immissionen als gering einzustufen sind.

6.2. Altablagerungen

Eine Gefährdungsabschätzung für die ehemals vorhandenen Altablagerungen nördlich der dargestellten Wohnbaufläche zwischen den Straßen "Am Aschgarten", "Mühlenstraße" und "Buchenweg" scheint nicht erforderlich, da die vorhandenen Altablagerungen bereits vor Jahren restlos entfernt und einer Mülldeponie zugeführt wurden.

Zwischenzeitlich ist das Gebiet, welches außerhalb des Geltungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung liegt, bereits bebaut (Bebauungsplan "Mühlenberg" der Gemeinde Klein Berßen).

Zur Kontrolle einer restlosen Entfernung bzw. Nachweis von dekontaminierten Bodens sollten jedoch

Untersuchungen des Erdreiches und des Grundwassers im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Wie unter Punkt 5 bereits dargelegt, erhält das Plangebiet über die bereits vorhandene Gemeindestraße "Am Aschgarten" eine günstige Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Die Trassen der neuzuplanenden Erschließungsstraßen sollten innerhalb der Wohnbaufläche so angelegt werden, daß die Ver- und Entsorgungsleitungen wirtschaftlich verlegt werden können. Hierbei sollte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ein geeigneter und ausreichender Raum für die Leitungsführung berücksichtigt werden.

7.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

7.2.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird durch ein entsprechend zu verlegendes Kanalnetz der Kläranlage Berßen-Stavern zugeleitet und gereinigt. Die Kläranlage Berßen-Stavern der Samtgemeinde Sögel hat eine ausreichende Kapazität.

7.2.2 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser soll unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften in den südwestlich des Plangebietes verlaufenden Wassergraben eingeleitet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dach- und Terrassenflächen sollte jedoch innergebietlich versickern.

Die zusätzlichen Flächenversiegelungen dürfen nicht zu Abflußverschärfungen in den Vorflutern führen. Ein entsprechender hydraulischer Nachweis sollte daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Es ist jedoch auf eine sparsame Versiegelung der Bebauungsfläche hinzuwirken und sicherzustellen, daß keine Schadstoffe ins Grundwasser gelangen, welche eine nachteilige Veränderung der Beschaffenheit herbeiführen könnten.

7.2.3 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Bourtanger Moor mit Sitz in Meppen erfolgen.

7.2.4 Sonstige Erschließung

Die Energieversorgung Weser-Ems, Oldenburg, sichert die ausreichende Versorgung mit Strom sowie ggf. mit Erdgas.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die zentrale Müllbeseitigung des Landkreises Emsland. 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.

8. Umweltverträglichkeit der Planänderung
sowie Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Flächen werden zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt. Zu schützende Landschaftsbestandteile bzw. Kultur- und Naturdenkmäler sind nicht vorhanden.

Eine Gefährdung des Grundwassers soll durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch die Beantragung der wasserrechtlichen Genehmigungen ausgeschlossen werden.

Der vorhandene Baumbestand soll ebenfalls bei der verbindlichen Bauleitplanung erfaßt und somit sichergestellt werden.

Darüberhinaus ist die erforderliche Eingrünung der dargestellten Wohnbaufläche zur freien Landschaft, insbesondere entlang der südöstlich verlaufenden Grenze, im verbindlichen Bauleitplan festzusetzen. Es sollte eine Schutzanpflanzung mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen erfolgen.

Die Bauleitplanung erhält hierdurch die Möglichkeit, Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend auszugleichen.

Der Boden ist nur in erforderlichem Maße für die Eigenentwicklung der Gemeinde Klein Berßen in Anspruch genommen.

Andere, insbesondere nichtlandwirtschaftliche Flächen, stehen für eine Nutzung als Wohnbaufläche nicht zur Verfügung.

Weitere Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft, insbesondere negative Auswirkungen, die zu vermeiden oder auszugleichen wären, sind nicht erkennbar.

9. Hinweise

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

10. Beteiligung der Bürger

Die Samtgemeinde Sögel hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig 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.

Der Entwurf der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Erläuterungsbericht auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung werden ortsüblich eine Woche vorher bekannt gemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

11. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

An der vorliegenden 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel werden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

Diese Beteiligung erfolgt durch Zusendung des Entwurfes sowie des dazugehörigen Erläuterungsberichtes. Für die Abgabe ihrer Stellungnahmen setzt die Samtgemeinde den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine Frist.

12. Bearbeitung

Planzeichnung und Erläuterungsbericht der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel wurden ausgearbeitet von der:

Samtgemeinde Sögel
Der Samtgemeindedirektor
Clemens-August-Straße 39
4475 Sögel

Sögel, den 06.11.1989

i.A. 

13. Verfahrensvermerk

Dieser Erläuterungsbericht hat zusammen mit der Planzeichnung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel in der Zeit vom 16.11.1989 bis 18.12.1989 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Feststellungsbeschluß dieser 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel wurde in der Sitzung des Samtgemeinderates am 26.02.1990 gefaßt. Dieser Erläuterungsbericht hat zusammen mit der Planzeichnung der Beschlußfassung zugrundegelegt.

Sögel, den 26.02.1990

.....
(Samtgemeindebürgermeister)

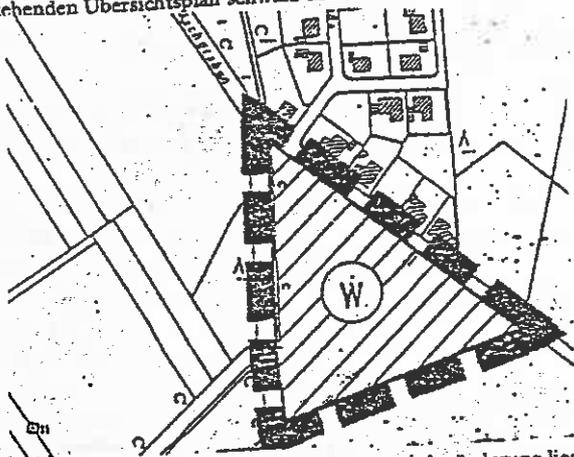


.....
(Samtgemeindedirektor)

214 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der
Samtgemeinde Sögel (Wohnbaufläche in Kl. Berßen)

Die Bezirksregierung Weser-Ems in Oldenburg hat mit Verfügung vom
27.04.1990 - Az.: 309 9-21 101-54047 - die 40. Änderung des Flächen-
nutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel gem. § 6 Baugesetzbuch (BauGB)
genehmigt.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist im
nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Die genehmigte Fassung der 40. Flächennutzungsplanänderung liegt mit
Erläuterungsbericht ab sofort unbefristet während der Dienststunden bei
der Samtgemeindeverwaltung Sögel, Zimmer 4, öffentlich aus.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 40. Änderung des Flächennutzungsplans
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 Geneh-
mung und Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines
Jahres nach 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, 16.05.1990

SAMTGEMEINDE SÖGEL
Der Samtgemeindedirektor