

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verfüzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 62. Änderung des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht worden.
Sögel, den1997
(Samtgemeindedirektor)

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 62. Änderung des Flächennutzungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Sögel, den1997
(Samtgemeindedirektor)

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte Blatt 3111/19a M 1 : 5.000
Herausgegeben 1994 vom Katasteramt Meppen. Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 03.08.1994 für die Samtgemeinde Sögel durch das Katasteramt Meppen (Antragsbuch Nr. A 1694/94).

Planzeichenerklärung

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plans (PlatzVO) vom 16.12.1990 und der Bauleitungsverordnung (BauLVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BStBl. I S. 132)

1. Art der baulichen Nutzung
 Wohnbauflächen

2. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 62. Änderung des Flächennutzungsplans

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

Verfahrensvermerke

Der Rat der Samtgemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 12.10.1993 die Aufteilung der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.02.1997 ortsbüchlich bekanntgemacht.
Sögel, den 17.02.1997
(Samtgemeindedirektor i.V.)

Der Rat der Samtgemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 20.02.1995 dem Entwurf der 62. Änderung des Flächennutzungsplans und des Erläuterungsberichts zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ist durch den Erläuterungsbericht bekanntgemacht. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.04.1997 bis 07.05.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt.
Sögel, den 07.05.1997
(Samtgemeindedirektor i.V.)

Der Rat der Samtgemeinde Sögel hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 62. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 25.06.1997 beschlossen.
Sögel, den 25.06.1997
(Samtgemeindedirektor i.V.)

Die 62. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung (A.Z. 204/2003-204/1997) vom heutigen Tage unter Aufgabemittel-Maßgaben mit Ausnahme der durch § 2 Abs. 2 BauGB genehmigten Formwidrigkeiten - falls gemäß § 5 Oldenburg, den 27.04.1997 (Geflügelungsbehörde)

Der Rat der Samtgemeinde Sögel ist den in der Genehmigungsverfügung vom 27.04.1997 (A.Z. 204/2003-204/1997) beigefügten, ausgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am 27.04.1997 genehmigt.
Die 62. Änderung des Flächennutzungsplans hat wegen der Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen vom 27.04.1997 bis 27.04.1997 öffentlich ausgeteilt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.04.1997 ortsbüchlich bekanntgemacht.
Sögel, den1997
(Samtgemeindedirektor)

Die Erteilung der Genehmigung der 62. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 27.04.1997 im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden. Die 62. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am 27.04.1997 wirksam geworden.
Sögel, den1997
(Samtgemeindedirektor)

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 40 und des § 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO)

hat der Rat der Samtgemeinde Sögel diese

62. Änderung des Flächennutzungsplans

- bestehend aus der Planzeichnung - beschlossen.

Sögel, den 25.06.1997
(Samtgemeindebürgermeister)
(Samtgemeindedirektor i.V.)

URSCHRIFT

62. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel Mitgliedsgemeinde Sögel

Landkreis Emsland M 1 : 5.000

Planverfasser:
Samtgemeinde Sögel
Der Samtgemeindedirektor
Clemens-August-Spahn, 38
49761 Sögel

Samtgemeinde Sögel
Landkreis Emsland

49751 Sögel
Clemens-August-Straße 39
Telefon (05952) 206-0
Telefax (05952) 206-66

Erläuterungsbericht

**zur 62. Änderung des
Flächennutzungsplans der
Samtgemeinde Sögel**

**Wohnbauflächen in der
Mitgliedsgemeinde Sögel**

U1/25.06.1997

Erläuterungsbericht

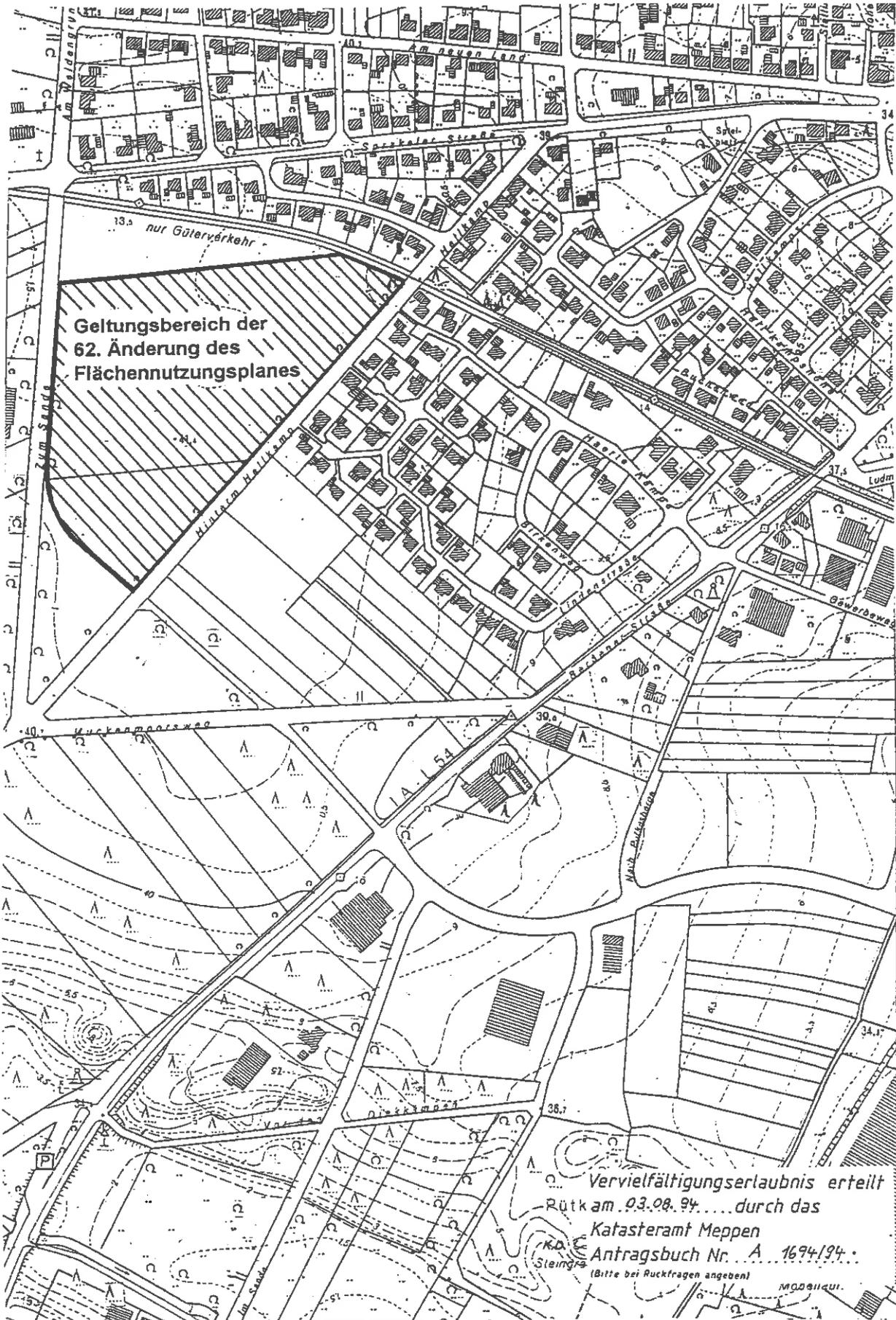
zur 62. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel in der Mitgliedsgemeinde Sögel, Landkreis Emsland

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. Erschließung**
- 6. Immissionen**
- 7. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**
- 8. Umweltverträglichkeit der Planungen**
- 9. Hinweise**
- 10. Beteiligung der Bürger**
- 11. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
- 12. Bearbeitung**
- 13. Abwägung**
- 14. Verfahrensvermerke**

Übersichtsplan

M 1: 5.000



1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet der 62. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel befindet sich im Westen der Gemeinde Sögel. Es liegt nördlich der Landesstraße -L 54-, zwischen der Straße "Zum Sande" und dem Feldweg "Hinterm Hellkamp". Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

2. Größe und vorhandene Nutzung des Gebietes

2.1. Größe des Gebietes

Die vorliegende 62. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel umfaßt eine Fläche von 5,36 ha in der Flur 20 in der Gemarkung Sögel der Gemeinde Sögel.

2.2. Vorhandene Nutzung des Gebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden ausschließlich als Ackerland genutzt. Östlich des Plangebietes schließt vorhandene Bebauung an. Die bebaute Ortslage im Westen der Gemeinde Sögel stellt sich überwiegend als Wohnbebauung dar. Die Flächen im südlich angrenzenden Bereich werden ebenfalls überwiegend als Ackerflächen genutzt. Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der unbefestigte Weg „Hinterm Hellkamp“. Im Westen wird das Plangebiet durch die befestigte Straße „Zum Sande“ begrenzt. Nördlich verbleibt eine kleine Freifläche, welche durch eine Eisenbahntrasse von der vorhandenen Bebauung abgetrennt wird. Westlich der Straße „Zum Sande“ befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Hier schließen weitere Acker- und Grünlandflächen an.

2.3. Planerische Vorgaben

2.3.1. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der 62. Änderung des Flächennutzungsplans ist im Ursprungsplan des Flächennutzungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme wird auf die Kennzeichnung des Gebietes zur Sicherung großräumiger Wasservorkommen hingewiesen. Westlich des Plangebietes ist als weitere nachrichtliche Übernahme eine geplante Hauptverkehrsstraße dargestellt.

2.3.2. Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogrammes

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland von 1990 ist das Plangebiet als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft sowie für die Erholung dargestellt. Nördlich des Plangebietes verläuft eine Eisenbahnstrecke.

Der Planbereich liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung. Die südlich verlaufende Landesstraße - L 54 - ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. In der Raum- und Siedlungsstruktur wird die Gemeinde Sögel als Grundzentrum eingestuft. Sie wird als Gemeinde mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt.

2.3.3. Aussagen der Waldfunktionskarte

In der Waldfunktionskarte werden zum Plangebiet und seiner näheren Umgebung keine Aussagen gemacht.

2.3.4. Naturschutzrechtliche Vorgaben

Es liegen keine naturschutzrechtlich geschützten Bereiche im Plangebiet und seiner näheren Umgebung vor. Ebenfalls sind keine ökologisch und/oder naturwissenschaftlich wertvollen Gebiete vorhanden.

3. Inhalt der Planänderung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans werden ausschließlich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Eine differenzierte Darstellung bzw. Festsetzung der Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist im Bebauungsplanverfahren zu erarbeiten.

Eine Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung ist ebenfalls nicht aufgenommen und bleibt der verbindlichen Bauleitplanung somit vorbehalten.

4. Ziel und Absicht der Planänderung

4.1. Planungserfordernis

Die Samtgemeinde Sögel will als Träger der Flächennutzungsplanung die Eigenentwicklung ihrer Mitgliedsgemeinden durch Darstellung entsprechender Bauflächen stärken. Seit Inkrafttreten des ursprünglichen Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1979 konnte sich insbesondere die Gemeinde Sögel als Grundzentrum im ländlichen Raum in der Bevölkerungsentwicklung positiv stärken. In den letzten 5 Jahren ist ein Bevölkerungszuwachs von ca. 24 % insbesondere aus dem Zuzug von Bewohnern der näheren Region sowie von Aussiedlern aus den GUS-Staaten entstanden. Die Gemeinde Sögel hat zur Zeit ca. 6.200 Einwohner (Stand 3/1997).

Der Bedarf an Wohnbauflächen für diese starke Zuwachsströmung wurde durch die Bereitstellung von Baugrundstücken im Westen der Gemeinde Sögel gedeckt. Auf Grund einer gesteuerten Streuung bei der Bauplatzvergabe konnte einer "Getto" Bildung entgegengewirkt werden. Die Integration der Aussiedler wurde hierdurch positiv beeinflusst. Darüber hinaus wurde eine Entfremdung der Eigenbevölkerung in Teilgebieten der Gemeinde vermieden.

Das Bedürfnis der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie ihrer nachwachsenden Generation, in einer zukunftsicheren bzw. vertrauten Umgebung unter Wahrung einer sozialgerechten und sozialverträglichen Umwelt miteinander zu leben, setzt voraus, daß auch weiterhin ausreichende Wohnbauflächen vorgehalten werden.

Die bisher zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen im Westen und Norden der Gemeinde Sögel sind vollständig erschöpft bzw. können den erforderlichen Bedarf nicht standhalten, so daß die Darstellung weiterer Wohnbauflächen von den Bürgern angeregt und gefordert wird.

4.2. Planungsabsicht

Mit der vorliegenden 62. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Samtgemeinde Sögel die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Festsetzung weiterer Wohnbauflächen im Westen der Gemeinde Sögel erzielen. Die ausgewiesene Wohnbaufläche soll der Gemeinde Sögel zur Deckung des kurzfristigen Wohnraumbedarfs dienen. In der Gemeinde Sögel wurden in den vergangenen Jahren durchschnittlich 30 - 35 Baugrundstücke pro Jahr an Bauwillige vergeben. Nach den zur Zeit vorliegenden Vorentwurfsplanungen des Bebauungsplanes könnten aus der dargestellten Wohnbaufläche ca. 60 Baugrundstücke entwickelt werden. Mit dem vorliegenden Plangebiet wäre somit der dringende Flächenbedarf für die nächsten 1 bis 2 Jahre gedeckt.

4.3. Standortwahl

Die bisherige Ausweisung von Wohnbauflächen ist im Nordwesten der Gemeinde Sögel zwischen der - L 51 - „Sigiltrastraße“ und der - L 53 - „Wahner Straße“ erfolgt. Auf Grund der hier festgesetzten Baugebiete Nr. 24, 30 und 35 konnte die Ortslage der Gemeinde Sögel im nordwestlichen Bereich arrondiert werden.

Die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Sögel in Hinblick auf die Darstellung von Wohnbauflächen sieht vor, daß mittelfristig eine Bebauung der Flächen südlich der - L 53 - bis zur - L54 - erfolgt. Bereits mit der Festsetzung des Baugebietes Nr. 40 „Langenschlatt“ stand in einem ersten Planungsabschnitt ein Teilbereich als Wohnbauland zur Verfügung. In einem weiteren Planungsabschnitt sollen kurzfristig zu erschließende Flächen nördlich der Landesstraße - L 54 - erfaßt werden, um so der dringenden Nachfrage zu entsprechen. Die Gemeinde Sögel konnte die Flächen bereits erwerben und somit die Realisierbarkeit der Planungsabsicht sichern.

Der Standort der dargestellten Wohnbaufläche beinhaltet auf Grund der direkten Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung im Westen der Gemeinde Sögel eine günstige und wirtschaftliche sowie kurzfristig zu erstellende Erschließungsmöglichkeit. Gleichzeitig wird in Teilbereichen die Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen vollzogen. Die Flächen sind somit für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum geeignet.

Die Fortführung des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes im Westen der Gemeinde Sögel entspricht den Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

5. Erschließung

5.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Plangebiet erhält über die noch zu erstellenden Erschließungsstraßen und der vorhandenen Gemeindestraße „Sprakeler Straße“ eine günstige Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Die Trassen der neu zu planenden Erschließungsstraßen werden innerhalb der Bauflächen eine wirtschaftliche Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen ermöglichen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein geeigneter Raum für die Leitungsführung zu berücksichtigen.

5.2. Schmutzwasser

Das Plangebiet wird an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Zentrale Abwasserbeseitigungsanlagen bestehen in der Gemeinde Sögel.

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

5.3. Oberflächenwasser

Auf Grund des niedrigen Durchlässigkeitswertes des anstehenden Lehmbodens ist eine ober- bzw. unterirdische Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers nur sehr eingeschränkt möglich.

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

Das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen, sowie der Zu- und Abfahrten von Garagen ist in Anlehnung an § 14 Abs. 4 NBauO soweit wie möglich oberirdisch zu versickern.

Das als unbelastend geltende Dach- und Terrassenflächenwasser soll innergebietlich auf den jeweiligen Grundstücken ober- bzw. unterirdisch soweit es die Bodenverhältnisse zu lassen versickern.

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

5.4. Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband "Hümmling" mit Sitz in Werlte erfolgen.

5.5. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

5.6. Energieversorgung

Die Energieversorgung Weser-Ems AG, Oldenburg, sichert die ausreichende Versorgung mit Strom und Erdgas. Eine Befeuerung mit Erdgas sollte vorrangig angestrebt werden.

5.7. Sonstige Erschließung

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

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen zu den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

6. Immissionen

6.1. Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

Die Bundeswehr weist auf Grund des Schießplatzes der WTD 91 in der Samtgemeinde Sögel auf folgendes hin:

" Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rand des Schießplatzes der WTD 91 Meppen. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz finden regelmäßig tags und nachts Übungs- und Versuchsschießen statt. Dabei entstehen Lärmemissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die in der TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1 angegebenen Werte überschreiten können.

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

Die Eigentümer und künftigen Erwerber der ausgewiesenen Baugrundstücke werden auf diese Sachlage ausdrücklich hingewiesen. Sie werden ferner darauf hingewiesen, daß die Bundeswehr keine Einschränkung des militärischen Übungsbetriebes akzeptieren kann. Die Bundeswehr ist auf die Nutzung des Platzes angewiesen und hat keine Möglichkeit, an einem anderen Ort den hier stattfindenden Übungs- und Versuchsbetrieb durchzuführen. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmemissionen sind nicht möglich.

Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

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

6.2. Straßenverkehrslärm

Die Landesstraße -L54- befindet sich ca. 300 m südöstlich des Plangebietes. Daher sind Lärmimmissionen auf Grund der Landesstraße innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

6.3. Schienenverkehrslärm

Nördlich grenzt an das Plangebiet der 62. Änderung des Flächennutzungsplans eine Eisenbahnstrecke der Emsländischen Eisenbahn.

Für die Berechnung von Mindestabständen oder zur Feststellung der Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18005, Teil 1, Abschnitt 4.2. folgende Vorgaben berücksichtigt:

- Anzahl der Züge
2 Stck./Tag entspricht $n_i = 0,0833$ Stck./h
- Zuglänge
 $l_i = 35$ mtr.
- Zuggeschwindigkeit
 $v_i = 50$ km/h
- Anteil scheibengebremster Fahrzeuge $p_i = 0$ %

Die Berechnung des Emissionspegels ($L_{m,E}$) im Abstand von 25 m vom Gleiskörper erfolgt nach DIN 18005, Teil 1, Abschnitt 6.1.2 mit Gleichung 28.

$$\begin{aligned} L_{m,E} &= 51 \text{ dB} + L_{L,i} + L_{v,i} + L_{D,i} + L_K \\ &= 51 \text{ dB} - 15,4 \text{ dB} - 6,0 \text{ dB} + 9,0 \text{ dB} - 5,0 \text{ dB} \\ &= 33,6 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

Der errechnete Emissionspegel von 33,6 dB (A) -tags/nachts- wird auf Grund einer sehr geringen Nutzung der Gleisanlage erzielt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein WA-Gebiet von 55/40 dB(A) -tags/nachts- werden deutlich unterschritten. Der Nachwert von 40 dB(A) wird selbst bei einem Abstand von weniger als 10 m von den Gleisanlagen noch eingehalten. Der Beurteilungspegel erreicht bei 7 m Abstand nach DIN 18005, Teil 1 Abschnitt 6.1.2., Gleichung 26 den vorgenannten Nachwert mit 40 dB(A).

Darüber hinaus ist anzumerken, daß die im Rechenverfahren angegebene Anzahl der Zugsbewegungen von 2 Stck./Tag zur Zeit nicht erreicht wird.

Dem Schutzanspruch der geplanten "Wohnbaufläche" wird somit entsprochen.

6.3. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Es ist davon auszugehen, daß im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch eine ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten können.

6.4. Landwirtschaftliche Betriebe

Im Westen der Gemeinde Sögel sind zur Zeit noch landwirtschaftliche Betriebe ansässig.

Der unmittelbar westlich des Plangebietes angrenzende landwirtschaftliche Betrieb Stürmeyer, Sprakeler Straße 47, ist abgängig. Hier findet keine Tierhaltung mehr statt.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Hofstelle Schulte, Sprakeler Straße 48, in einer Entfernung von ca. 120 m. Dieser Betrieb wird ebenfalls nur noch eingeschränkt bewirtschaftet. Viehhaltung wird nur noch im geringem Umfang geführt.

Der landwirtschaftliche Betrieb Vagedes, Sprakeler Straße 55, liegt ca. 450 m westlich des Plangebietes. Dieser Betrieb hat sich vor wenigen Jahren hier angesiedelt und betreibt intensive Viehhaltung.

Auf Grund der vorgenannten Situation und der Bewertung der Hofstellen gemäß Ziffer 3.2.3.1 der VDI-Richtlinie ist sichergestellt, daß ein unzumutbarer Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Landwirtschaft mit der Darstellung der Wohnbaufläche nicht verursacht wird.

6.5. Industrie- und Gewerbegebiet

Im Südwesten der Gemeinde Sögel befindet sich das Industrie- und Gewerbegebiet „Püttkesberge“. Das Plangebiet hat einen Abstand von ca. 370 m zu den gewerblich genutzten Bauflächen, so daß hiervon ausgehende Immissionen innerhalb der geplanten Wohnbauflächen nicht zu erwarten sind.

6.6. Altlasten

Zur Beurteilung des Gesamtkomplexes "Altlasten" wurde das Plangebiet selbst wie auch das benachbarte Gebiet bis zu einem Abstand von 500 m untersucht.

Neben Altablagerungen sind gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 1 des Nds. Abfallgesetzes (NAbfG) des weiteren Flächen stillgelegter Anlagen im Bereich der gewerblichen Wirtschaft, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, als Altstandorte einzustufen bzw. als altlastenverdächtig anzusehen. Auf Grund der historischen Dokumentation und Nachforschung ist davon auszugehen, daß sich innerhalb des genannten Untersuchungsgebietes keine Altablagerungen und Altstandorte bzw. deren Verdachtsflächen befinden.

Es wird darauf hingewiesen, daß sich ca. 750 m südöstlich des dargestellten Wohngebietes die im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen erfaßte Altablagerung mit der Anlagen Nr. 454 407 406 befindet. Bei der Gefährdungsabschätzung durch die Samtgemeinde Sögel wird daher als Schwerpunkt dieses Komplexes nur die v. g. Altablagerung (Anl.Nr. 454 407 406) gewertet.

Die Altablagerung (Anlagen Nr. 454 407 406) befindet sich südöstlich des Plangebietes in einem Abstand von mehr als 750 m von dem dargestellten Wohngebiet. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Müllkippe der Gemeinde Sögel am „Forstgraben“. Im Rahmen des niedersächsischen Altlastenprogrammes wird zur Zeit eine gezielte Nachermittlung durchgeführt.

Abschließend wird daher bei der gebotenen Abwägung im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Altablagerungen, Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen festgestellt, daß nach derzeitigem Kenntnisstand und den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten (Abstand von mehr als 750 m) eine Beeinträchtigung des Plangebietes nicht vorliegt.

7. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

7.1. Naturraum

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Änderungsgebiet in der naturräumlichen Haupteinheit der Sögel-Linderner-Geest (592). Die entsprechende Untereinheit bildet die Börger-Sandgeest (592.11). Die Börger Sandgeest wird von einem flach gewölbten, schwachwelligen Grundmoränenrücken (der eigentliche 'Hümming') in nordnordöstlicher Richtung verlaufend eingenommen. Während im Norden um Börger reine trockene Sandböden vorherrschen, sind die Böden im Süden häufiger anlehmig oder enthalten im Untergrund zumindest Lehm. Die lehmhaltigen Böden sind in Deilen und Mulden des schwach hügeligen Geländes häufig staufeucht. Zwischen den alten, lockeren Haufendörfern und den sie umgebenden Eschen dehnten sich ehemals weite Heideflächen aus. Diese sind heute zum Teil mit ausgedehnten Nadelforsten aufgeforstet oder werden ackerbaulich genutzt.

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

7.2. Boden

Mäßig trockene bis frische, lehmige Sandböden bilden den Standort des Plangebietes. Im Untergrund bzw. örtlich im Unterboden ist Lehm vorhanden. Örtlich tritt Staunässe auf und Steine sind häufig im Boden vorhanden. Braunerde und Pseudogley-Braunerde sind die vorherrschenden Bodentypen. Bei Staunässe bildet sich ein Pseudogley. Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Geschiebedecksand über Geschiebelehm. Örtlich liegt eine Flugsanddecke vor.

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M 1 : 200.000, Ausgabe 1977, Blatt Oldenburg)

Um den anstehenden Bodentyp zu bestimmen, wurden im Plangebiet zwei Bohrungen mit einem Pürckhauer-Erdborhstock durchgeführt (siehe Anlage 1). Der Schichtaufbau des vorgefundenen Bodens weist als Bodentyp eine Pseudogley-Braunerde auf, die nicht von kulturhistorischer Bedeutung ist. Im Untergrund wird der Boden zunehmend lehmiger und staufeuchter.

7.3. Potentiell natürliche Vegetation (PNV)

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

(Quelle: Karte der Potentiell Natürlichen Pflanzendecke Niedersachsens, M 1 : 500.000, Ausgabe 1978)

Der Buchen-Traubeneichenwald setzt sich aus folgenden Gehölzen zusammen:

Baumschicht:

| | | |
|--------------|---|-----------------|
| Buche | - | Fagus sylvatica |
| Traubeneiche | - | Quercus petraea |
| Stieleiche | - | Quercus robur |
| Sandbirke | - | Betula pendula |

Strauchschicht:

| | | |
|---------------|---|-----------------------|
| Vogelbeere | - | Sorbus aucuparia |
| Faulbaum | - | Frangula alnus |
| Waldgeißblatt | - | Lonicera periclymenum |
| Brombeere | - | Rubus fruticosus |

(Quelle: Fritz Runge; Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas, 1986)

7.4. Landschaftsbild

Die ackerbauliche Nutzung prägt das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes. Die bebaute Ortslage ist bereits nördlich und östlich des Plangebietes vorhanden und verdeutlicht mit der Bahnstrecke die anthropogenen Einflüsse, die auf das Plangebiet einwirken. Das Änderungsgebiet ist Teil einer Anhöhe, die sich westlich von Sögel erstreckt. Dem schließt sich im Westen eine mosaikartige Landschaft mit Wäldern, Wiesen, Weiden, Äckern und kleinen Wasserflächen an. Südöstlich des Plangebietes verläuft der unbefestigte Feldweg "Hinterm Hellkamp". Der Feldweg wird beidseitig von freiwachsenden Laubholzhecken gesäumt und trennt künftig die Wohngebiete voneinander.

7.5. Beschreibung des Plangebietes (s. Anlage 2)

Das Plangebiet ist insgesamt 5,36 ha groß und wird ausschließlich ackerbaulich genutzt. Es setzt sich aus einer 4,47 ha großen und einer 0,89 ha kleinen Teilfläche zusammen. Entlang der südöstlichen Grenze verläuft das Wegegrundstück "Hinterm Hellkamp". Der unbefestigte Sandweg wird vornehmlich von Fußgängern genutzt und ist seitlich von Gehölzbeständen eingefaßt. Die Gehölzbestände werden von folgenden Arten bestimmt:

Gehölze:

| | | |
|--------------------|---|------------------|
| Stieleiche | - | Quercus robur |
| Sandbirke | - | Betula pendula |
| Zitterpappel | - | Populus tremula |
| Vogelkirsche | - | Prunus avium |
| Salweide | - | Salix caprea |
| Vogelbeere | - | Sorbus aucuparia |
| Schwarzer Holunder | - | Sambucus nigra |
| Brombeere | - | Rubus fruticosus |

Gräser:

| | | |
|-------------------|---|---------------|
| Gemeine Quecke | - | Elymus repens |
| Weiches Honiggras | - | Holcus mollis |

Kräuter:

| | | |
|--------------------------|---|-----------------------|
| Gemeiner Beifuß | - | Artemisia vulgaris |
| Heckenknöterich | - | Polygonum dumetorum |
| Flohknöterich | - | Polygonum persicaria |
| Windknöterich | - | Polygonum convolvulus |
| Stumpfbliättriger Ampfer | - | Rumex obtusifolius |
| Ackerkratzdistel | - | Cirsium arvense |
| Brennnessel | - | Urtica dioica |
| Saatmargerite | - | Chrysanthemum segetum |

Ebenfalls sind an einem Teilstück der Westgrenze Gehölze vorhanden. Dieser Gehölzstreifen weist folgenden Pflanzenbestand auf:

Gehölze:

| | | |
|-----------------------------|---|-----------------------|
| Steileiche | - | Quercus robur |
| Sandbirke | - | Betula pendula |
| Schwarzerle | - | Alnus glutinosa |
| Salweide | - | Salix caprea |
| Vogelbeere | - | Sorbus aucuparia |
| Spätblühende Traubenkirsche | - | Prunus serotina |
| Brombeere | - | Rubus fruticosus agg. |

Gräser:

| | | |
|-------------------|---|----------------------|
| Weißes Straußgras | - | Agrostis stolonifera |
| Rotes Straußgras | - | Agrostis capillaris |
| Gemeine Quecke | - | Elymus repens |
| Flatterbinse | - | Juncus effusus |

Kräuter:

| | | |
|-------------------|---|--------------------|
| Brennnessel | - | Urtica dioica |
| Klettenlabkraut | - | Galium aparine |
| Gemeiner Hohizahn | - | Galeopsis tetrahit |

Dem Gehölzstreifen folgt entlang der westlichen Plangebietsgrenze die Straße "Zum Sande", die ca. 3 bis 4 m breit mit Bitumen befestigt ist. Westlich des Plangebietes liegt ein Gehöft, das von Ackerflächen umgeben wird. Auf dem Hofgelände stehen ältere Stieleichen und ein Gehölzstreifen setzt sich vom Hofgelände in nördlicher Richtung auf dem Straßengrundstück fort. Nördlich des Plangebietes liegt eine dreieckige Ackerfläche. Dem schließt sich die Bahnlinie und ein Wohngebiet an.

7.6. Bewertung des gegenwärtigen Zustandes

Das Plangebiet wird geprägt durch die ackerbauliche Nutzung. Ackernutzung heißt heute, daß die Bearbeitung mit schweren Maschinen und Geräten erfolgt, was zu einer Verdichtung des Bodens führt. Immer wiederkehrende Bearbeitungsschritte führen zu einer Einschränkung des Bodenlebens. Optimale Erträge werden beim Ackerbau nur durch Einsatz von Dünger und Pestiziden erzielt. Dies führt zu einer Beeinträchtigung der Flora und Fauna. Durch den Einsatz von Pestiziden und Dünger wird die Anbaufrucht gefördert und natürliche Elemente verdrängt, wodurch Monokulturen entstehen.

Mit den angrenzenden Wohngebieten, der Straße "Zum Sande" und der Bahnlinie werden die anthropogenen Veränderungen dieser Landschaft deutlich. Dies hat Auswirkungen auf die faunistische Artenvielfalt der Ackerflächen. Positiv wirken sich die angrenzenden Hecken auf das Plangebiet aus. Mit den Freiflächen des Plangebietes finden hier wertvolle Wechselbeziehungen statt. Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind keine schützenswerten Pflanzenbestände vorhanden, so daß die Eingriffsfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild keine große Bedeutung hat. Das Plangebiet geht als Sandacker in die Eingriffsbilanzierung ein.

7.7. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet, die wie folgt abgeschätzt werden.

- Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper hervorgerufen. Das bisher durch offene Flächen gekennzeichnete Gebiet wird in ein Wohngebiet umgewandelt und die heute vorhandenen Blickbeziehungen werden künftig verdeckt. Um die Baukörper langfristig in die offene Landschaft einzubinden, ist ein entsprechender Übergang zur freien Landschaft erforderlich.
- Offene Vegetations- und Versickerungsfläche geht durch die geplante Bebauung verloren. Die Vegetationsfläche stellt sich als intensiv genutzte Ackerfläche dar, die hinsichtlich des Biotoppotentials eine geringe Bedeutung haben. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen.
- Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen weisen hinsichtlich der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild eine sehr geringe Bedeutung auf. Dementsprechend besteht hinsichtlich der Schutzgüter kein besonderer Schutzbedarf einzelner Biotoptypen bzw. von Teilflächen.
- Die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den offenen Ackerflächen des Plangebietes und den angrenzenden Gehölzstreifen gehen weitestgehend mit der Bebauung des Plangebietes verloren.
- Aufgrund der Dauer der Beeinträchtigung und die Größe der beeinträchtigten Fläche ist bei der Umsetzung der Planung ein erheblicher Eingriff vorhanden.

7.8. Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar. Nach § 8 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, im folgenden aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, so daß die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 - 28 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) erfüllt sind. Die Fläche der vorliegenden Planung erfüllt nicht die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 - 28 b NNatG. Weil auch andere für den Naturschutz wertvollen Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden, die Belange der Wohnraumbeschaffung ein bedeutender öffentlicher Belang ist, sind nach Überzeugung der Samtgemeinde die hier vorbereitenden Eingriffe letztendlich zulässig.

7.9. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden bzw. auszugleichen, werden folgende Maßnahmen vorgesehen, die im Bebauungsplan konkretisiert und festgesetzt werden.

- Im Bereich des Baugebietes sollen etwa 60 % der Fläche nicht versiegelt werden. Dementsprechend wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Eine 50 %ige Überschreitung der festgesetzten GRZ gem. § 19 (4) BauNVO wird ausgeschlossen.
- An der Südwestgrenze soll ein 10 m breiter Gehölzstreifen entstehen. Der Gehölzstreifen soll aus standortgerechten Arten der potentiell natürlichen Vegetation angelegt werden und das Wohngebiet langfristig in die offene Landschaft einbinden. Der südwestliche Abschluß des Plangebietes bildet künftig den Ortsrand. Somit ist hier ein besonderes Augenmerk auf die landschaftliche Eingrünung zu legen.
- Die innere Durchgrünung durch eine Vielzahl an Straßenbäumen sowie durch weitere Grünflächen soll ein zusätzlicher Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt darstellen. Die öffentlichen Grünflächen sollen durch eine an natürliche Grundsätze orientierte Planung angelegt und unterhalten werden.

7.10. Abwägung

Die beschriebenen Eingriffe, die bei der Umsetzung der dargestellten Planung entstehen, sind nicht vermeidbar. Unter Berücksichtigung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung stehen der Samtgemeinde Sögel zur Zeit andere Flächen in Sögel mit gleich guten städtebaulichen Qualitäten und einer geringeren Eingriffsintensität nicht zur Verfügung. Den Belangen der Wohnraumbeschaffung mit der dazugehörigen Erschließung und Versorgung der Bevölkerung wurde dabei Vorrang vor den Belangen des Naturschutzes eingeräumt. Im folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Nutzungen und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen. Hierfür wird das Modell des Nds. Städtetages (Zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) angewendet, das in Abstimmung mit dem Nds. Umwelt- und Sozialministerium erstellt wurde. Entsprechend dem Modell wird der Flächenwert der Biotoptypen (Eingriffsflächenwert) und der geplanten Nutzungen (Kompensationswert) ermittelt.

Gleichzeitig wird besonders auf die Schutzgüter der Biotoptypen im Bereich des Plangebietes eingegangen.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gilt folgende Formel:

Flächengröße in ha x Wertfaktor (WF) = Flächenwert in Werteinheiten (WE)

7.11. Eingriffsbilanzierung

Die in der Bewertung des Plangebietes aufgeführten Biotoptypen werden mit Wertfaktoren entsprechend dem Bewertungsmodell belegt und daraus der Eingriffsflächenwert errechnet.

Bestandsbewertung:

| Biotoptyp | Biotoptypgröße | Wertfaktor | Flächenwert |
|--------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Acker (AS) | 5,36 ha | 1 WF | 5,36 WE |
| Gesamtgröße | 5,36 ha | Eingriffsflächenwert | 5,36 WE |

Die künftigen Nutzungen bzw. Biotoptypen werden entsprechend ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit Wertfaktoren nach dem Bewertungsmodell beurteilt. Die Summe der einzelnen Flächenwerte ergibt den Kompensationswert. Die Flächengrößen der künftigen Nutzungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu konkretisieren.

Bewertung des Planzustandes:

| Nutzungsart | Flächen- größe | Wertfaktor | Flächen- wert |
|--|-------------------|--------------------------|------------------|
| Neu angelegte Feldhecke aus einheimischen Arten (HFN) | 0,28 ha | 2,0 WF | 0,56 WE |
| Hausgärten/Grünanlagen (PH/PZ); (60 % der Wohnbaufläche) | 2,74 ha | 1,0 WF | 2,74 WE |
| versiegelte Flächen des Wohngebietes (X); (40 % der Wohnbaufläche) | 1,83 ha | 0,0 WF | 0,00 WE |
| versiegelte Straßenverkehrsfläche (X); (80 % der Verkehrsfläche) | 0,41 ha | 0,0 WF | 0,00 WE |
| Straßenbegleitgrün (HE); (20 % der Verkehrsflächen) | 0,10 ha | 2,0 WF | 0,20 WE |
| Plangebietsgröße | 5,36 ha | Kompensationswert | 3,50 WE |

Nach Abzug des Kompensationswertes (3,50 WE) vom Eingriffsflächenwert (5,36 WE) verbleibt ein Kompensationsdefizit von 1,86 WE.

Die Eingriffe können durch die beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nur teilweise kompensiert werden. Es ist daher eine Ersatzmaßnahme notwendig. Diese Ersatzmaßnahme soll die gestörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wieder herstellen.

7.12. Ersatzfläche

7.12.1. Beschreibung der Ersatzfläche (s. Anlage 3)

Die Ersatzfläche ist ca. 2,43 ha groß und wird als Ersatzflächenpool der Gemeinde Sögel für die Bauleitplanung angesetzt. Die Fläche wird ackerbaulich genutzt. Sie grenzt an die Nordradde und ist Teil eines Flurbereinigungsverfahrens. Die Ersatzfläche setzt sich aus den Flurstücken 14/2; 11; 10/2; 7/2; 13/3; 12/15; 12/6; 5/10; 12/8; 5/12 sowie 12/13 der Flur 6 der Gemarkung Eisten zusammen, die im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens zusammengelegt wurden.

Im Südosten und Osten grenzt jeweils ein unbefestigter Feldweg an die Ersatzfläche. Entlang dem östlichen Weg verläuft ein Gehölzstreifen. In diesem Bereich konnte folgende Vegetation kartiert werden:

Gehölze:

| | | |
|-----------------------------|---|-----------------------|
| Stieleiche | - | Quercus robur |
| Sandbirke | - | Betula pendula |
| Weiden | - | Salix spec. |
| Spätblühende Traubenkirsche | - | Prunus serotina |
| Brombeere | - | Rubus fruticosus agg. |

Gräser:

| | | |
|----------------------|---|---------------------|
| Rotes Straußgras | - | Agrostis capillaris |
| Deutsches Weidelgras | - | Lolium perenne |
| Weiches Honiggras | - | Holcus mollis |

Kräuter:

| | | |
|------------|---|----------------------|
| Vogelmiere | - | Stellaria media |
| Löwenzahn | - | Taraxacum officinale |

Ackerflächen grenzen nördlich und südlich an den Längsseiten. Die Nordradde verläuft entlang der Nordwestseite. Zwischen Fluß und Ersatzfläche verläuft der Friesenweg, ein unbefestigter Sandweg. Auf der Höhe der Ersatzfläche werden die Raddeböschungen nicht mehr gepflegt. Zudem ist in diesem Bereich eine Stillwasserzone angelegt. Im Bereich des Ufers konnte bereits Weidenaufschlag (*Salix spec.*) festgestellt werden. Die krautige Vegetation wird von Schwaden (*Glyceria spec.*) und Flatterbinse (*Juncus effusus*) bestimmt. Im Bereich der Böschungsoberkante ist die Drahtschmiele (*Deschampsia flexuosa*) und das Rote Straußgras (*Agrostis capillaris*) bestandsbildend. Zudem kommen hier noch Moose vor. Im weiteren Umfeld der Ersatzfläche sind in größerem Umfang Grünlandflächen vorhanden, die von Feldgehölzen strukturiert werden.

7.12.2. Bewertung der Ersatzfläche

Die Ersatzfläche wird standortuntypisch als Acker genutzt. Da die Fläche im Frühjahr aufgrund feuchter Bodenverhältnisse erst spät bearbeitet werden kann, kommt häufig nur der Maisanbau in Frage. Maisanbau bedeutet eine intensive Nutzung, wobei große Düngermengen aufgebracht und Pestizide gespritzt werden. Der hohe Grünlandanteil im Niederungsbereich der Radde verdeutlicht, daß hier ein typischer Grünlandstandort vorliegt.

Die Ersatzfläche liegt in einem für den Naturhaushalt wertvollen Gebiet der Raddeniederung. Dies wird auch durch den Einbezug dieser Fläche in ein Entwicklungsgebiet für Natur und Landschaft gemäß dem Landschaftsrahmenplanentwurf des Landkreises Emsland deutlich. Der heutige Zustand der Ersatzfläche wird als Sand-/Mooracker (AS/AM) mit dem Wertfaktor 1,0 beurteilt.

7.12.3. Beschreibung und Bewertung der Ersatzmaßnahmen

Die Ersatzfläche soll künftig standortgerecht als Grünland genutzt werden. Um den Naturhaushalt und das Landschaft aufzuwerten, wird die Fläche extensiv genutzt. Die Fläche soll mit einer artenreichen Grünlandeinsaatmischung begrünt werden. Künftig sollen keine chemischen Pflanzenbehandlungsmittel und mineralischen Dünger aufgebracht werden. Die Fläche soll nur maximal zweimal im Jahr gemäht werden, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juli erfolgen darf. Bei Weidenutzung ist eine Beweidungsstärke von 1,5 Großvieheinheiten nicht zu überschreiten. Auf die bisher im Entwurf vorgesehene Anlegung einer Gehölzanpflanzung wird auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland verzichtet. Dafür werden innerhalb der vorgesehenen extensiven Grünlandfläche an geeigneten Stellen Blänken angelegt. Aufgrund der noch offenen Geländestruktur in diesem Bereich ist zu erwarten, daß diese Fläche dann ggf. als Brut- und Nahrungsbiotop von Wiesenvögeln angenommen wird. Durch die oben beschriebenen Maßnahmen wird die Ersatzfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aufgewertet. Die künftigen Nutzungen sind naturnah und dem Standort angepaßt. Die Grünlandfläche einschließlich der Blänken wird als mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) mit dem Wertfaktor 3 beurteilt.

7.13. Bilanzierung und Schlußbetrachtung

Der Eingriff findet auf Freiflächen statt. Die Ersatzmaßnahme soll in ähnlicher Art und Weise durchgeführt werden, d.h. es sollen Freiflächen, also offene Flächen, aufgewertet werden. Die zur Verfügung stehende Ersatzfläche ist eine Ackerfläche, die als offene Fläche aufgewertet wird. Sie liegt etwa 3,5 km südlich der Eingriffsfläche. Der Ersatzflächenpool wird im Ist-Zustand mit dem Wertfaktor 1 beurteilt und nach Durchführung der Maßnahmen wird die Grünlandfläche einschließlich der Blänken mit 3 beurteilt. Somit liegt eine Aufwertung von 2 vor. Im Rahmen der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die beschriebene Ersatzfläche bereits als Ersatzflächenpool aufgeführt und dargestellt. Aus dieser Flächennutzungsplanänderung wurde der Bebauungsplan Nr. 46 "Werpelohrer Straße" entwickelt. Im Bebauungsplan sind bereits 0,97 ha an Ersatzfläche angesetzt, so daß für diese Flächennutzungsplanänderung 1,46 ha noch zur Verfügung stehen. Für die vorliegende Änderung wird im mittleren Bereich ein 0,93 ha großes Teilstück angesetzt. Auf diesem Teilstück wird Grünland entstehen, das zu folgender rechnerischer Aufwertung führt:

$$\begin{aligned} & \underline{0,93 \text{ ha} \times 2 \text{ WF Aufwertung}} \\ & = 1,86 \text{ WF Gesamtaufwertung} \end{aligned}$$

Dies bedeutet, daß durch die Ausweisung von 0,93 ha Ersatzfläche das verbleibende Kompensationsdefizit von 1,86 WE ausgeglichen werden kann.

Der restliche Teil (0,53 ha) der Ersatzfläche wird im Rahmen von anderen Bauleitplänen in Ansatz gebracht. Die Gemeinde Sögel ist Eigentümerin der Flurstücke. Sie verpflichtet sich, die Maßnahme spätestens in der auf die Erschließung folgenden Vegetationsperiode in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht die Samtgemeinde Sögel davon aus, daß die durch die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Eingriffe in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt, soweit wie möglich, ausgeglichen sind. Somit ist den Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 (5) Ziffer 7 BauGB entsprochen.

8. Umweltverträglichkeit der Planungen

Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich der bebauten Ortslage von Sögel werden als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Insofern wird sich eine Belastung der Umwelt, insbesondere der angrenzenden Flächen des Außenbereiches durch Staub- und Lärmimmissionen im geringen Umfang ergeben. Diese negativen Einflüsse auf die Umwelt werden als zumutbar eingestuft, da sie nur in einem vertretbaren Rahmen auftreten werden. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bereits unter Punkt 9 dargelegt.

9. Hinweise

9.1. Archäologische Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

9.2. Dorferneuerung

Für die Gemeinde Sögel ist eine Dorferneuerungsplanung erstellt worden. Nach den zur Zeit gültigen Dorferneuerungsrichtlinien sind die Dorferneuerungsplanung und die Bauleitplanung aufeinander abzustimmen. Bei der Ausarbeitung und Aufstellung der Bauleitplanung, insbesondere im Bebauungsplan, ist dieses zu berücksichtigen.

9.3. Flurbereinigungsverfahren Sögel

Im Zusammenhang mit der Neuvermessung des Flurneuordnungsgebietes Sögel wird die Abgrenzung des geplanten Wohngebietes neu festgelegt. Es ist beabsichtigt, das Plangebiet durch eine entsprechende Anordnung gemäß § 8 Abs. 1 FlurbG aus dem Flurbereinigungsverfahren Sögel auszuschließen.

10. Beteiligung der Bürger

Die Samtgemeinde Sögel hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Der Entwurf der 62. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Erläuterungsbericht auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich eine Woche vorher bekannt gemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

11. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

An der vorliegenden 62. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Entwurfes sowie des dazugehörigen Erläuterungsberichtes. Für die Abgabe ihrer Stellungnahme setzte die Samtgemeinde den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine Frist.

12. Bearbeitung

Planzeichnung und Erläuterungsbericht der 62. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel wurden ausgearbeitet von der

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

13. Abwägung

Landkreis Emsland

Verfügung vom 30.04.1997

Bei der im Raddetal gelegenen Ersatzfläche wird auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde auf die vorgesehene Anlegung einer Gehölzanpflanzung verzichtet. Dafür werden wie vorgeschlagen innerhalb der vorgesehenen extensiven Grünlandfläche an geeigneten Stellen Blänken angelegt.

Im Bebauungsplanverfahren werden nähere Untersuchungen und Nachweise für die Oberflächenentwässerung vorgelegt.

Bezirksregierung Weser-Ems. Denkmalpflege -Dezernat 406-

Verfügung vom 30.04.1997

Der in der Verfügung dargelegte Hinweis wird unter Punkt 9.1 des Erläuterungsberichtes nachrichtlich übernommen.

Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg
Schreiben vom 28.04.1997

Der Beginn, Ablauf und die Durchführung der Erschließungsanlagen im Planbereich wird rechtzeitig angezeigt und wird mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Straßenbauamt Lingen
Schreiben vom 25.04.1997

Das Plangebiet der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt innerhalb des Flurbereinigungsgebietes Sögel. Die Ziele und Absichten der Planänderung sind mit dem Amt für Agrarstruktur im einzelnen abgestimmt worden. Die vorstehende Flächennutzungsplanänderung steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem 3. Änderungsantrag des Wege- und Gewässerplanes mit landschaftspflegerischem Begleitplan der Flurbereinigung Sögel. Die planungsrechtliche Absicherung der Straßentrasse wird daher in Abstimmung mit dem Amt für Agrarstruktur Meppen über die v. g. Planänderung nach § 41 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) erfolgen.

Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Landwirtschaftsamt Aschendorf-Hümmling
Schreiben vom 06.05.1997

In Absprache mit der Gemeinde Sögel sowie dem Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes westlich des Plangebietes erfolgt eine unwiderrufliche Aufgabe der Viehhaltung nach Abschluß des Bauleitverfahrens.

Eine weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Sögel in westlicher Richtung über die Gemeindestraße „Im Sande“ hinweg ist nicht vorgesehen. Die Entwicklungsperspektiven des Haupterwerbsbetriebes Vagedes im Bereich der Viehhaltung werden daher nach Auffassung der Samtgemeinde Sögel nicht erheblich eingeschränkt. Die geplante Wohnbebauung in einer Entfernung von rd. 450 m ist daher auch unter Betrachtung einer Erweiterungsmöglichkeit des Betriebes mit landwirtschaftlichen Belangen vereinbar.

Die Ausführungen im Erläuterungsbericht unter Ziffer 7.6 geben eine Bewertung des Nutzungsgefüges aus Sicht der Natur und Landschaft wieder, nicht aus landwirtschaftlicher Sicht. Diese Bewertung vergleicht alle im Naturhaushalt vorkommenden Biotope hinsichtlich ihrem Wert für Natur und Landschaft. Aus der Bewertung wird ein rechnerischer Wert zur Bilanzierung von Eingriff und Kompensation nach dem Naturschutzrecht abgeleitet. Aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutet die Ackernutzung mit Bodenbearbeitung, Anwendung von Dünger und Pestiziden eine Einschränkung des Naturhaushaltes, auch wenn dies im gesetzlich erlaubten Rahmen verläuft. Diese Beeinträchtigung des Naturhaushaltes beim Ackerbau muß im Rahmen der Bestands- bzw. Eingriffsregelung berücksichtigt und aufgeführt werden, um eine fachlich gerechte Eingriffsbilanzierung durchführen zu können.

Staatliches Amt für Wasser und Abfall

Schreiben vom 05.05.1997

Unter Abschnitt 5.3 des Erläuterungsberichtes wird dargelegt, daß der Versickerung des Niederschlagswassers, sofern dieses die Bodenverhältnisse zulassen, der Vorrang vor einer Ableitung eingeräumt wird.

Emsländische Eisenbahn

Schreiben vom 08.04.1997

Der frühere Bahnübergang in Verlängerung der Gemeindestraße „Heilkamp“ bleibt nach wie vor für den Verkehr gesperrt.

Die im Südwesten unmittelbar an den Geltungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes vorhandene Gemeindestraße „Im Sande“ wird planungsrechtlich durch den 3. Änderungsantrag des Wege- und Gewässerplanes der Flurbereinigung Sögel (Plan nach § 41 FlurbG) erfaßt. Diese Straße mit der Ent. Nr. 175 des Planes nach § 41 FlurbG dient der Erschließung der angrenzenden westlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie zur Aufnahme des Siedlungsverkehrs. Die zu erwartende Verkehrsdichte im Zusammenhang mit der Ausweisung des Baugebietes ist erst im Bebauungsplanverfahren ermittelbar. Die Herrichtung und Absicherung des Bahnüberganges im Bereich der Gemeindestraße „Im Sande“ ist daher entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (Eisenbahnkreuzungsgesetz) in Absprache mit dem Amt für Agrarstruktur, der Emsländischen Eisenbahn sowie der Gemeinde Sögel bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Vagedes, Bernhard

Schreiben vom 05.05.1997

Eine weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Sögel in westlicher Richtung über die Gemeindestraße „Im Sande“ hinweg ist nicht vorgesehen. Die Entwicklungsperspektiven des Haupterwerbsbetriebes Vagedes im Bereich der Viehhaltung werden daher nach Auffassung der Samtgemeinde Sögel nicht erheblich eingeschränkt. Die geplante Wohnbebauung in einer Entfernung von rd. 450 m ist daher auch unter Betrachtung einer Erweiterungsmöglichkeit des Betriebes mit landwirtschaftlichen Belangen vereinbar.

14. Verfahrensvermerke

Der Erläuterungsbericht hat zusammen mit der Planzeichnung der 62. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel in der Zeit vom 07.04.1997 bis einschließlich 07.05.1997 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

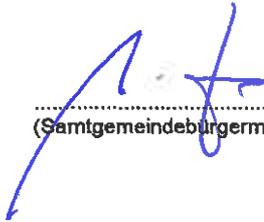
Sögel, den 09.05.1997


(Samtgemeindedirektor i.V.)

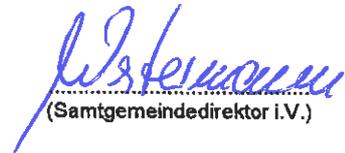
Der Feststellungsbeschuß dieser 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel wurde in der Sitzung des Samtgemeinderates am 25.06.1997 gefaßt.

Dieser Erläuterungsbericht hat zusammen mit der Planzeichnung der Beschlußfassung zugrunde gelegen.

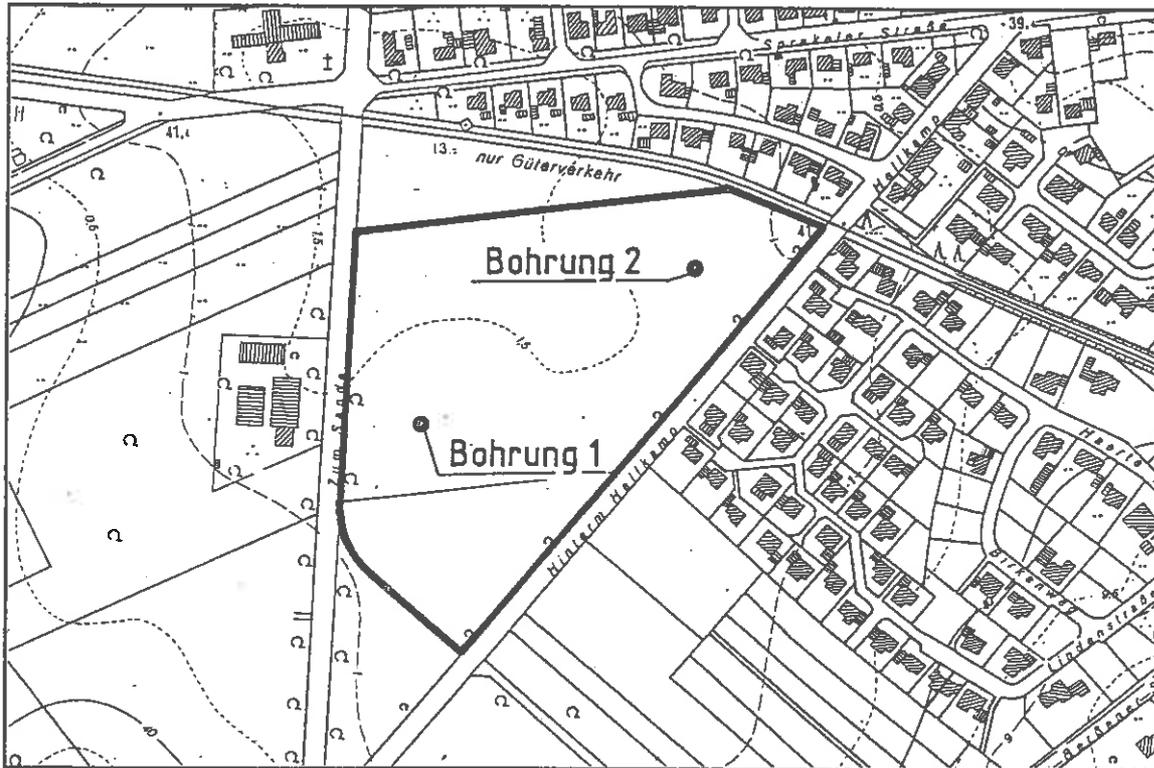
Sögel, den 25.06.1997


.....
(Samtgemeindegemeindevorsteher)

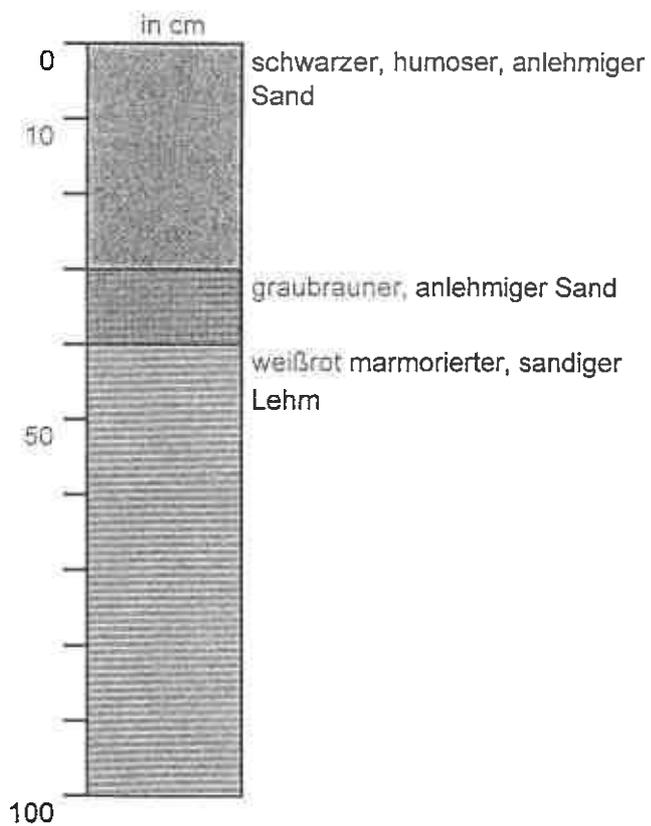



.....
(Samtgemeindedirektor i.V.)

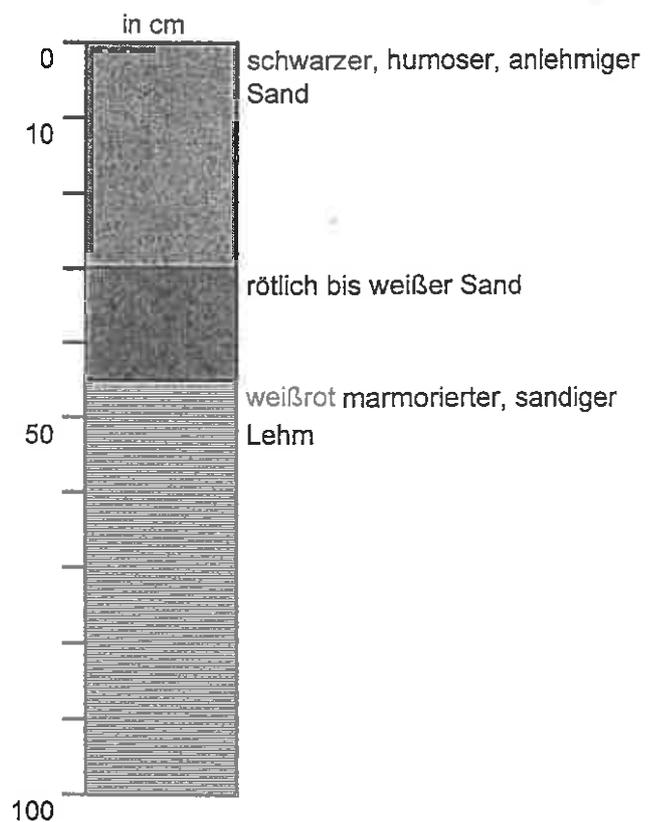
- Bodenbohrung -

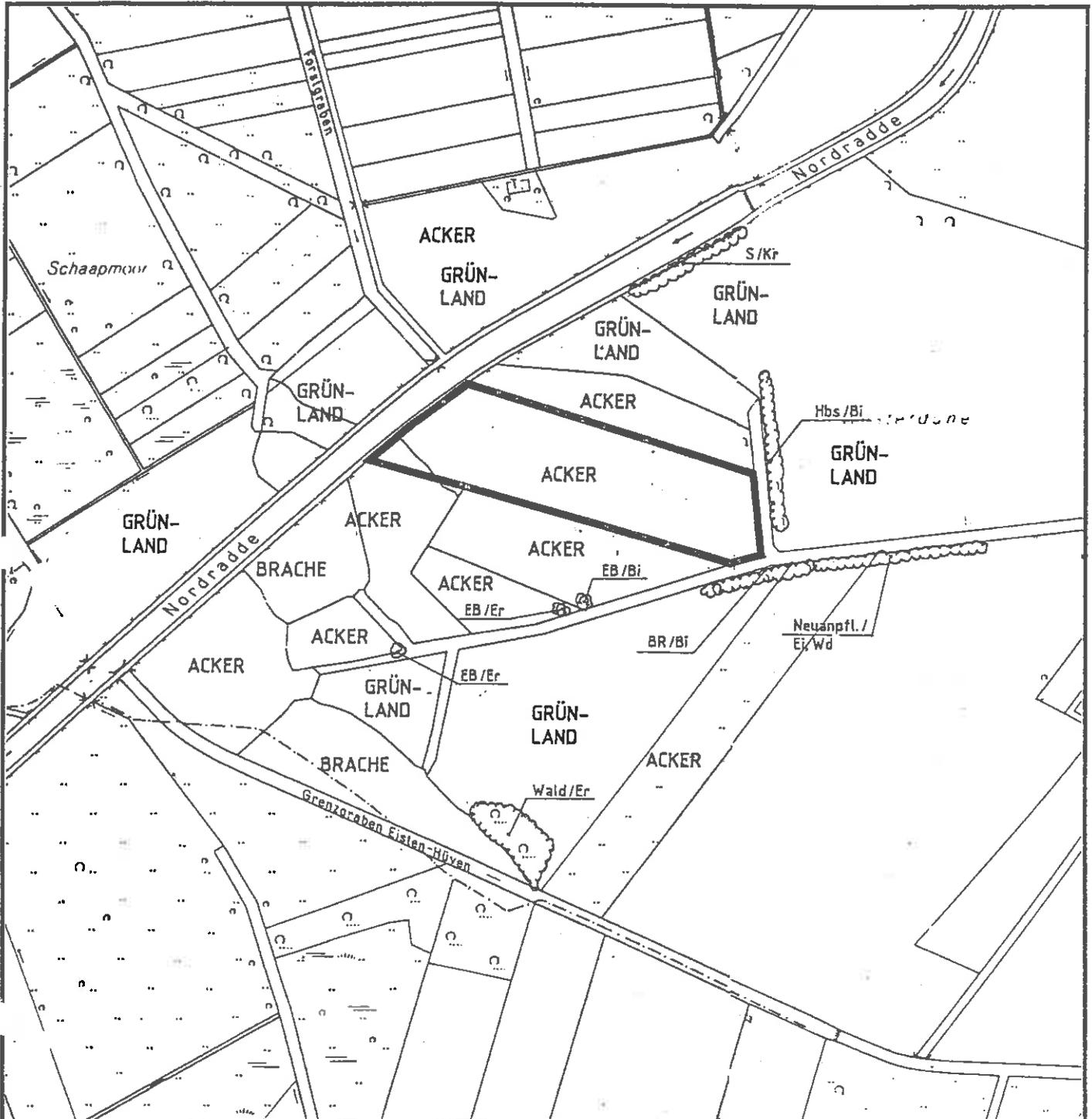


Bohrung 1



Bohrung 2





Legende:

Feldgehölze:

Feldhecke

Hb Bäume
Hs Sträucher
Hbs Bäume u. Sträucher

Wallhecke

WHb
WHs
WHbs

Baumgruppe

Baumreihe
Einzelbaum
Sträucher

BG
BR
EB
S

Hauptbestandsbildner:

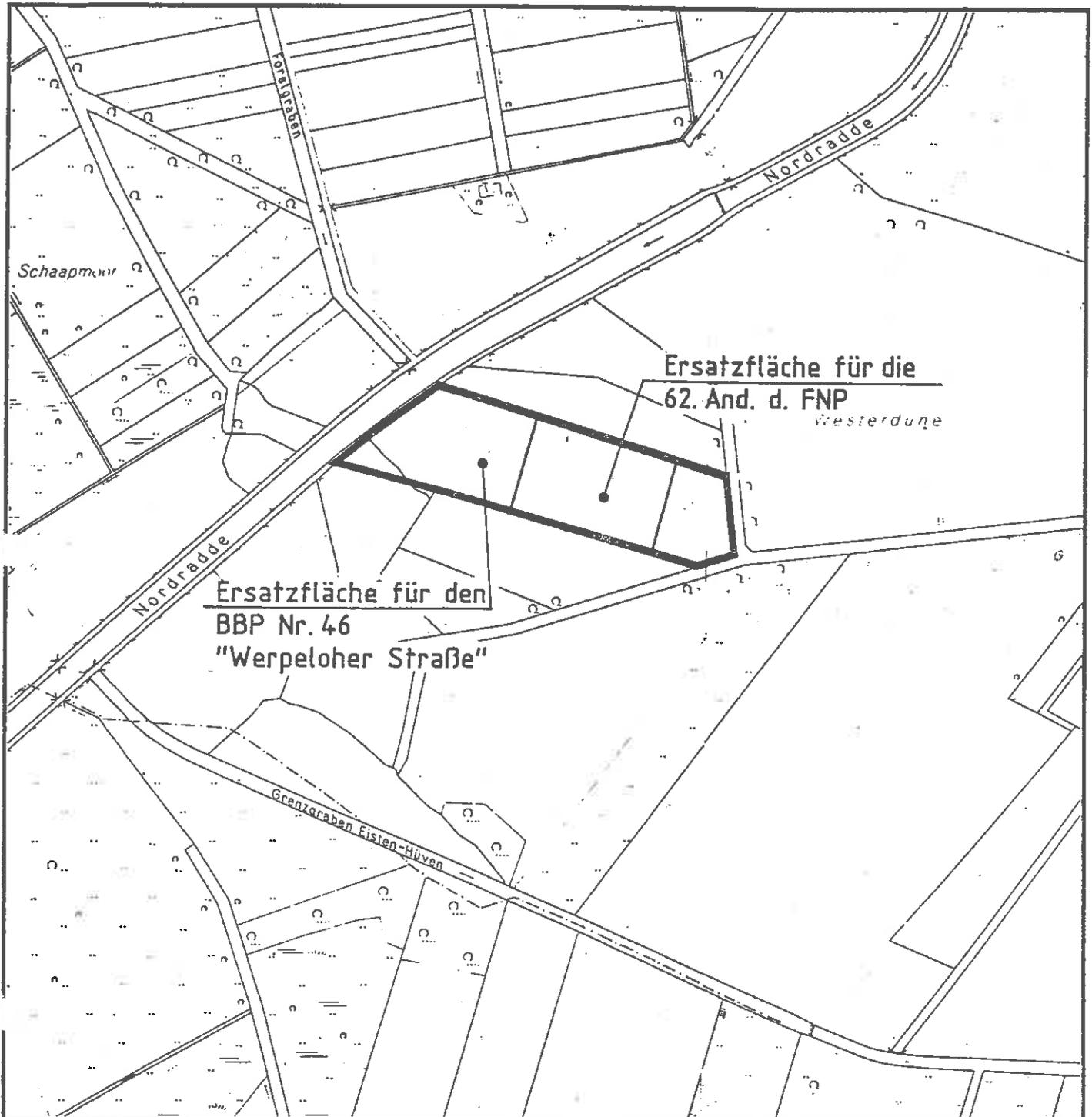
| | | | | | |
|-----------|----|------------|----|----------|----|
| Ahorn | Ah | Ginster | Gi | Weide | We |
| Birke | Bi | Kiefer | Ki | Weißdorn | Wd |
| Brombeere | Br | Kirsche | Kr | | |
| Buche | Bu | Lärche | Lä | | |
| Eiche | Ei | Linde | Li | | |
| Erle | Er | Obstbäume | Ob | | |
| Esche | Es | Pappel | Pa | | |
| Fichte | Fi | Vogelbeere | Vo | | |

Samtgemeinde Sögel

**62. Änderung des
Flächennutzungsplanes**

Ersatzfläche

- Bestandsaufnahme -



Samtgemeinde Sögel

**62. Änderung des
Flächennutzungsplanes**

**Ersatzfläche
- Zuordnung der Teil-
flächen -**

Ingenieurbüro Abeln, Werlte