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

66. Änderung des Flächennutzungsplans

- bestehend aus der Planzeichnung - beschlossen.

Sögel, den 09.12.1997

(Samtgemeindebürgermeister)

SAMTGEMEINDE SÖGEL 9 LANDKREIS EMSLAND

(Samtgemeindedirektor)

66. Änderung des Flächennutzungsplans

der Samtgemeinde Sögel

Mitgliedsgemeinde Börger

Landkreis Emsland **M 1: 5.000**

Planverfasser:

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

Verfahrensvermerke

Der Rat der Samtgemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 20.02.1995 die Aufstellung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Sögel, den 04.07.1997

.....
(Samtgemeindedirektor)

Der Rat der Samtgemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 20.02.1995 dem Entwurf der 66. Änderung des Flächennutzungsplans und des Erläuterungsberichts zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und des Erläuterungsberichts haben vom 25.08.1997 bis 25.09.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sögel, den 26.09.1997

.....
(Samtgemeindedirektor)

Der Rat der Samtgemeinde Sögel hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 66. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 09.12.1997 beschlossen.

Sögel, den 09.12.1997

.....
(Samtgemeindedirektor)

Die 66. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung (A.Z.:.....) vom heutigen Tage unter Auflage/mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Oldenburg, den 1998

.....
(Genehmigungsbehörde)

Der Rat der Samtgemeinde Sögel ist den in der Genehmigungsverfügung vom.....1998 (A.Z.: .....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... 1998 beigetreten.
Die 66. Änderung des Flächennutzungsplans hat wegen der Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen vom .....1998 bis .....1998 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... 1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Sögel, den 1998

.....
(Samtgemeindedirektor)

Die Erteilung der Genehmigung der 66. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am .....1998 im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden. Die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am ..... wirksam geworden.

Sögel, den 1998

.....
(Samtgemeindedirektor)

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 66. Änderung des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht worden.

Sögel, den .....1999 .....
(Samtgemeindedirektor)

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 66. Änderung des Flächennutzungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sögel, den .....2005 .....
(Samtgemeindedirektor)

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte M 1 : 5.000
Blatt 3011/17 u. 3011/22
Herausgegeben 1995 vom Katasteramt Meppen. Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 12.06.1997 für die Samtgemeinde Sögel durch das Katasteramt Meppen (Antragsbuch Nr. A 1348/97).

Planzeichenerklärung

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 und der Baunutungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

1. Art der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen

2. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

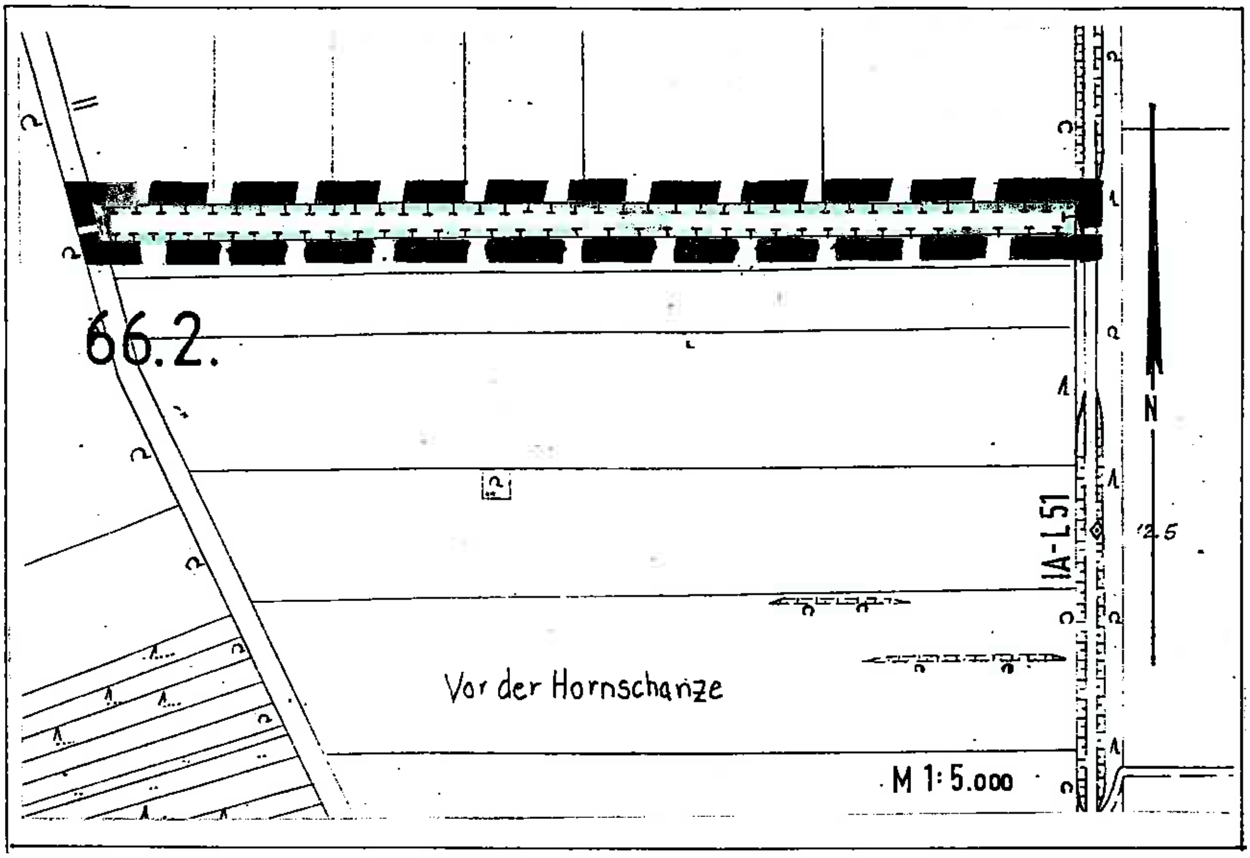
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

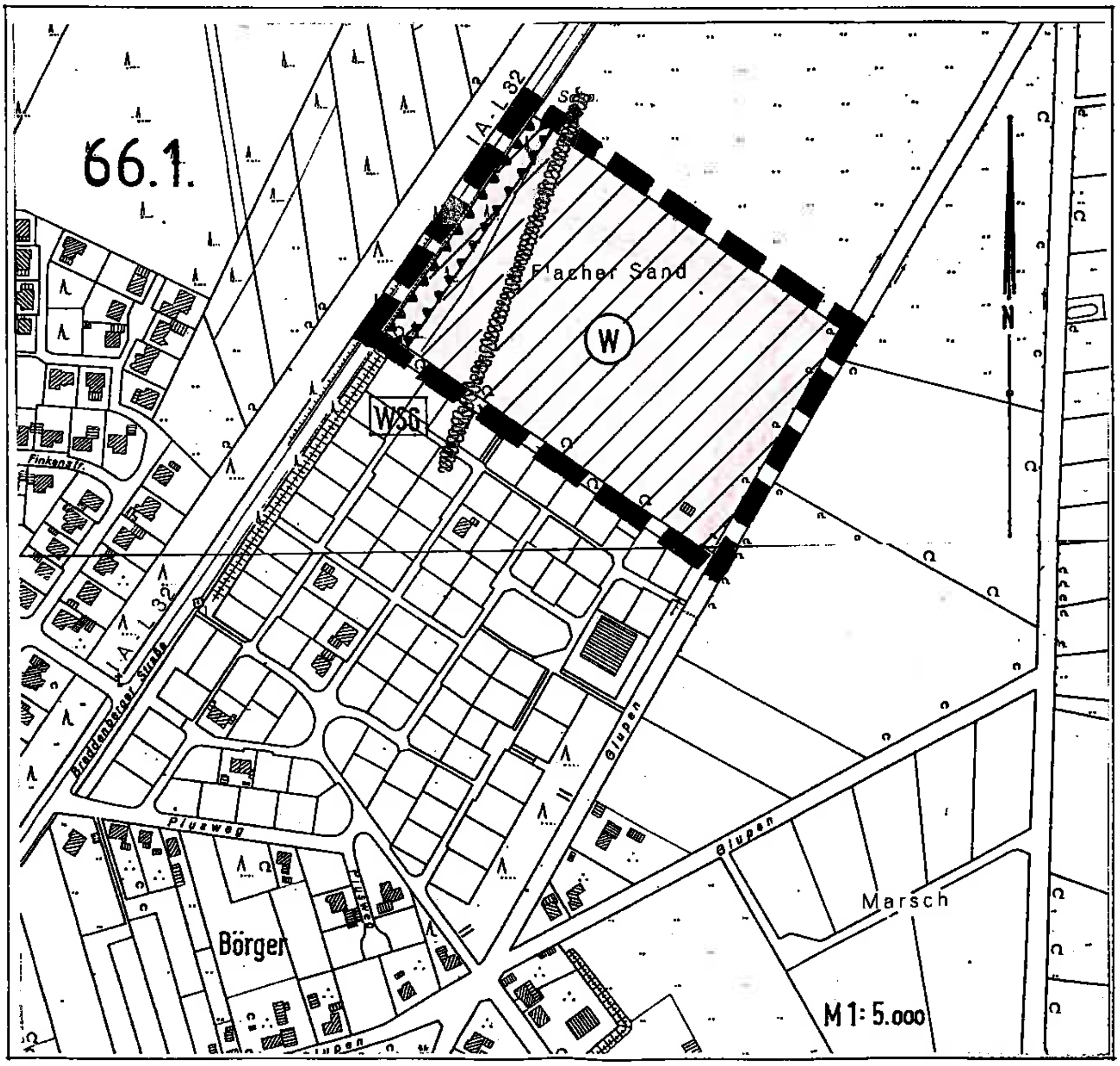
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 66. Änderung des Flächennutzungsplans

nachrichtliche Übernahme:

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
hier: WSG = Wasserschutzgebiet

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.


66.2.
IA-L51
N
Vor der Hornschanze
M 1:5.000


66.1.
IA-L32
Flacher Sand
W
WSG
N
Glupen
Marsch
Börger
M 1:5.000

Samtgemeinde Sögel
Landkreis Emsland

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

Erläuterungsbericht

zur 66. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel

Mitgliedsgemeinde Börger

66.1 Wohnbauflächen

66.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
hier: Ersatzmaßnahmen

U1/09.12.1997

Erläuterungsbericht

zur 66. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel in der Mitgliedsgemeinde Börger, Landkreis Emsland

Gliederung

1. Wohnbauflächen

1.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes
1.2. Größe und vorhandene Nutzung des Gebietes
1.3. Inhalt der Planänderung
1.4. Ziel und Absicht der Planänderung
1.5. Erschließung
1.6. Immissionen
1.7. Auswirkung auf Natur und Landschaft
1.8. Umweltverträglichkeit der Planungen

2. Ersatzmaßnahmen

2.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes
2.2. Größe und vorhandene Nutzung des Gebietes
2.3. Inhalt der Planänderung
2.4. Ziel und Absicht der Planänderung
2.5. Auswirkung auf Natur und Landschaft
2.6. Umweltverträglichkeit der Planungen

3. Hinweise

4. Beteiligung der Bürger

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

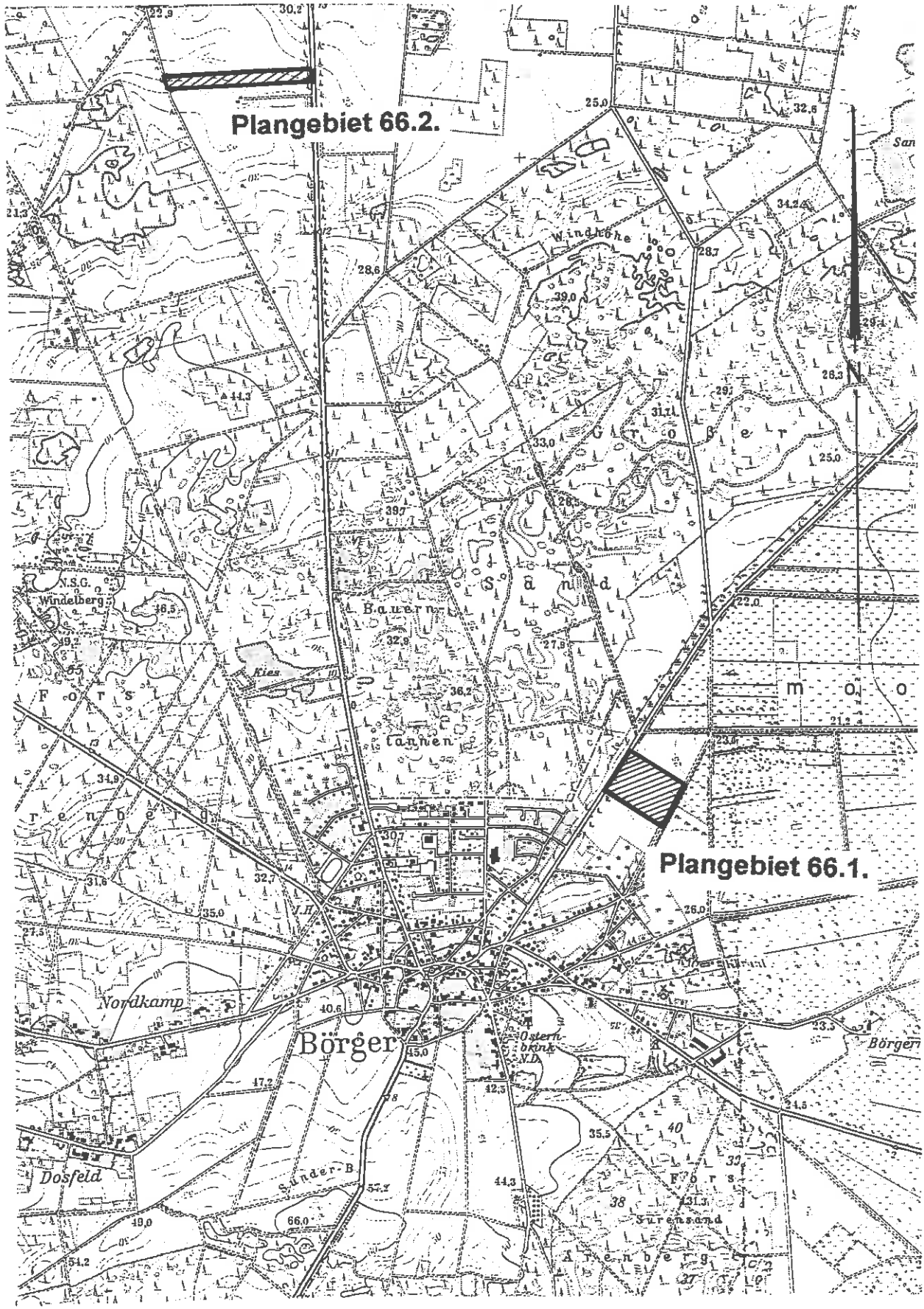
6. Bearbeitung

7. Abwägung

8. Verfahrensvermerke

Übersichtsplan

M 1: 25.000



1. Wohnbauflächen

1.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet der 66. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel, hier: Plangebiet 66.1., befindet sich im Nordosten der Gemeinde Börger. Es liegt östlich der Landesstraße -L 32- im unmittelbaren Anschluß an die bereits vorhandene Bebauung des Baugebietes „Pius". Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

1.2. Größe und vorhandene Nutzung des Gebietes

1.2.1. Größe des Gebietes

Die vorliegende 66. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel, (Plangebiet 66.1.) umfaßt eine Fläche von 5,55 ha in der Flur 14 der Gemarkung Börger.

1.2.2. Vorhandene Nutzung des Gebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden überwiegend als Ackerland genutzt. Eine kleine Waldfläche ist im nordwestlichen Bereich zur Landesstraße L 32 vorhanden. Nördlich des Plangebietes schließen Grünlandflächen an. Südlich des Plangebiets befindet sich das Wohnbaugebiet „Pius" der Gemeinde Börger. Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Gemeindestraße „Glupen", welche mit einer Schottertragschicht ausgebaut wurde.
Westlich der Landesträße L 32 befindet sich ein weitausgedehntes Waldgebiet. Die Flächen östlich der Gemeindestraße „Glupen" werden überwiegend als Acker genutzt.

1.2.3. Planerische Vorgaben

1.2.3.1. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der 66. Änderung des Flächennutzungsplans ist im Ursprungsplan des Flächennutzungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Die westlich angrenzende Landesstraße L 32 ist als Verkehrsfläche, hier: überörtliche Straße, dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme wird auf die Kennzeichnung des Wasserschutzgebietes im westlichen Teilbereich hingewiesen.

1.2.3.2. Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogrammes

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland von 1990 ist die südwestliche Teilfläche das Plangebietes als Siedlungsbereich dargestellt. Der nordöstliche Bereich ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft sowie für die Erholung dargestellt. Westlich des Plangebietes verläuft eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung.
Der westliche Planbereich liegt in einem Vorranggebiet für die Wassergewinnung.

1.2.3.3. Aussagen der Waldfunktionskarte

In der Waldfunktionskarte werden zum Plangebiet keine Aussagen gemacht. Der westliche Teilbereich liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes nach dem Wassergesetz.
Die Waldflächen westlich der Landesstraße L 32 sind mit der Schutzfunktion „Klima" der Gewichtsstufe II dargestellt.

1.2.3.4. 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.

1.3. Inhalt der Planänderung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans (Plangebiet 66.1.) werden ausschließlich als „Wohnbaufläche" dargestellt. Eine differenzierte Darstellung bzw. Festsetzung der Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist im Bebauungsplanverfahren zu erarbeiten. Die Gemeinde Börger beabsichtigt nach derzeitigem Planungsstand aus der dargestellten Wohnbaufläche ein „allgemeines Wohngebiet" festzusetzen.
Eine Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung ist ebenfalls nicht aufgenommen und bleibt der verbindlichen Bauleitplanung somit vorbehalten.
Entlang der Landesstraße L 32 ist auf Grund der zu erwartenden Lärmimmissionen eine ca. 25 m tiefe Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dargestellt.
Als nachrichtliche Übernahme werden die Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Wasserschutzgebiet, dargestellt.

1.4. Ziel und Absicht der Planänderung

1.4.1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Börger liegt im Norden der Samtgemeinde Sögel und ist mit ca. 2.720 Einwohnern (Stand: 8/97) die zweitgrößte Mitgliedsgemeinde. Innerhalb der letzten 5 Jahre ist in der Gemeinde Börger ein deutlicher Bevölkerungszuwachs von 12 % zu verzeichnen.
Der Ortskern einschließlich südlich angrenzende Bereiche wird überwiegend durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Die Siedlungsentwicklung wurde insbesondere durch die großflächige Wohnbebauung zwischen der „Neubörgerstraße" und der „Breddenberger Straße" vollzogen. Darüber hinaus ist mit der Festsetzung des Baugebietes „Pius" eine weitere Entwicklung der Wohnbebauung östlich der Landesstraße 32 eingeleitet worden. Das Industrie- und Gewerbegebiet der Gemeinde Börger befindet sich östlich der bebauten Ortslage. Landschaftlich ist die bebaute Ortslage der Gemeinde Börger in ein großflächiges Waldgebiet eingebettet.
Soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen sind in der Mitgliedsgemeinde Börger in einem breiten Spektrum vorhanden. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird überwiegend durch den ortsansässigen Handel gedeckt. Das Freizeit- und Sportangebot wird neben den Bestrebungen der Gemeinde Börger durch aktives Vereinsleben gefördert. Eine verkehrsgünstige überregionale Anbindung besteht auf Grund der sich kreuzenden Landesstraße L 32, L 51 und L62. Die Gemeinde Börger hat sich daher in den letzten Jahren zu einem Ort mit einem sehr hohen Wohn- und Freizeitwert entwickelt.

Die gewerbliche und industrielle Entwicklung ist hierbei parallel mit fortgeschritten. Die umfangreichen Investitionen haben das Arbeitsmarktangebot erheblich verbessert. Durch die Festsetzung und den Ausbau neuer Gewerbeflächen ist die Ansiedlung weiterer Betriebe positiv beeinflußt worden.
Die vorgenannten Rahmenfaktoren haben dazu geführt, daß in der Gemeinde Börger ein erhebliche Nachfrage an Wohnbauflächen entstanden ist. Der Wohnbauflächenbedarf wurde in den vergangenen vier Jahren durch den Verkauf von 20 bis 25 Baugrundstücke pro Jahr an Bauwillige gedeckt. Zwischenzeitlich ist ein leichter Rückgang des Flächenanspruches zu verzeichnen, so daß von einem jährlichen Bedarf von 12 - 15 Baugrundstücke für die nächsten Jahre auszugehen ist. Die bisher festgesetzten Wohnbauflächen in der Gemeinde Börger sind auf Grund er Nachfrage weitestgehend erschöpft, so daß die Ausweisung weiterer Bauflächen von den Bürgern immer wieder angeregt und gefordert wird. Hierbei ist das Bedürfnis der nachwachsenden Generation in der gewohnten Umgebung bzw. im sozialen Umfeld zu bleiben besonders stark ausgeprägt. Da außerdem der Wunsch nach Eigentumsbildung, insbesondere der Bau eines Eigenheimes, in der hiesigen Region traditionell sehr hoch ist, ist eine Nachfrage nach Baugrundstücken auch weiterhin zu verzeichnen. Darüber hinaus wird von den Beschäftigten der neuangesiedelten Gewerbebetriebe ein Wohnen am Arbeitsort immer häufiger angestrebt.

1.4.2. Planungsabsicht

Die Samtgemeinde Sögel will als Träger der Flächennutzungsplanung die Eigenentwicklung ihrer Mitgliedsgemeinden durch Darstellung entsprechender Bauflächen stärken. Mit der vorliegenden 66. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Samtgemeinde Sögel die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Festsetzung weiterer Wohnbauflächen im Nordosten der Gemeinde Börger erzielen. Die ausgewiesene Wohnbaufläche soll der Gemeinde Börger zur Deckung des mittelfristigen Wohnraumbedarfs dienen. Nach den zur Zeit vorliegenden Vorentwurfsplanungen des Bebauungsplanes könnten aus der dargestellten Wohnbaufläche ca. 50 Baugrundstücke entwickelt werden. Mit dem vorliegenden Plangebiet wäre somit der Flächenbedarf für die nächsten 3 bis 4 Jahre gedeckt.

1.4.3. Standortwahl

Der Ort Börger stellt sich als typisches Haufendorf im ländlichen Bereich dar. Die ursprüngliche Ortslage wird überwiegend noch durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Im Osten hat sich ein Industrie- und Gewerbegebiet entwickelt.
Die Wohnbauflächenerweiterung in der Gemeinde Börger erfolgt in nördlicher Richtung. So entstand insbesondere im Bereich zwischen der Landesstraße L 51 „Waldstraße" und der L 32 „Breddenberger Straße" eine zusammenhängende Wohnbebauung. Hierbei wurde in der Vergangenheit wiederholt Wald in Anspruch genommen. Westlich der Landesstraße L 51 hat sich ebenfalls eine Wohnbebauung bis zur L 62 „Neubörgerstraße" entwickelt. Eine Fortführung dieser Wohnbauflächen in nördlicher bzw. westlicher Richtung würde zwangsläufig zu einer Inanspruchnahme von Waldflächen sowie eines festgesetzten Biotopes (§ 28 a Nieds. NatG) führen. Zudem wird die Siedlungsentwicklung im Nordwesten stark durch den Schießplatz der WTD 91 eingeschränkt.
Der südliche Bereich der Gemeinde Börger wird wie bereits erwähnt durch Immissionsradien der landwirtschaftlichen Betriebe stark bzw. fast vollständig überlagert. Hier befinden sich des weiteren landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche für die örtlichen Betriebe von besonderer Bedeutung sind.

Innerhalb der Ortslage sind im Westen der Gemeinde Börger, nördlich und südlich der Gemeindestraße „Glupen", unbeplante Innenbereiche vorhanden. Diese sollen langfristig einer Wohnbebauung zugeführt werden. Mittelfristig werden sie jedoch noch durch Immissionsradien angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe überlagert. Sie kommen daher zur Zeit für eine Wohnbebauung nicht in Betracht.
Mit der Festsetzung des Baugebietes „Pius" östlich der Landesstraße L 32 im Nordosten der Gemeinde Börger wurde eine weitere großflächige Siedlungsentwicklung eingeleitet. Dieser Siedlungsansatz soll in nordöstlicher Richtung fortgeführt werden.
Mit der Ausweisung des Plangebietes wird eine Arrondierung der Ortslage im Nordosten vollzogen. Die Fläche schließt unmittelbar an die bereits vorhandene Wohnbebauung des Baugebiets „Pius". Auf Grund der am Standort bestehenden Bodenverhältnisse handelt es sich um Grenzertragsflächen, die nur bei entsprechendem hohen Aufwand einen Ertrag bringen. Sie sind daher für die landwirtschaftliche Nutzung von nur sehr geringer Bedeutung.
Der Standort der dargestellten Wohnbaufläche beinhaltet auf Grund der direkten Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung im Nordosten der Gemeinde Börger eine günstige und wirtschaftliche sowie kurzfristig zu erstellende Erschließungsmöglichkeit. Gleichzeitig wird in Teilbereichen die Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen vollzogen. Die Fortführung des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes im Norden der Gemeinde Börger entspricht den Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

1.5. Erschließung

1.5.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Plangebiet erhält über die noch zu erstellenden Erschließungsstraßen und der Gemeindestraße „Glupen" eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Darüber hinaus wird für das Plangebiet eine direkte Anbindung zur Landesstraße L 32 angestrebt. Dieser Sachverhalt wird im noch folgendem Bebauungsplanverfahren mit dem zuständigen Straßenbauamt Lingen abgestimmt. Auf Grund der Größe der zusammenhängenden Wohnbebauung östlich der Landesstraße L 32 wird diese direkte Anbindung für erforderlich gehalten.
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.

1.5.2. Schmutzwasser

Das Plangebiet wird an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Zentrale Abwasserbeseitigungsanlagen bestehen in der Gemeinde Börger.
Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation auf den jeweiligen Grundstücken (Abnahme, Einhaltung der Abwassersatzung) wird geachtet. Soweit erforderlich ist eine Vorreinigung (Ölabscheider o.ä.; vergl. Arbeitsblatt A 115 ATV) zu berücksichtigen.

1.5.3. Oberflächenwasser

Auf Grund des guten Durchlässigkeitswertes des anstehenden Sandbodens ist eine ober- bzw. unterirdische Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers ausreichend möglich.
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 daher auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
Das als unbelastend geltende Dach- und Terrassenflächenwasser ist ebenfalls auf den jeweiligen Grundstücken ober- bzw. unterirdisch versickern.
Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen wird nur soweit unbedingt erforderlich unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften abgeleitet und dem örtlichen Vorfluter zugeführt.
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.

1.5.4. Trink- und Brauchwasserversorgung

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

1.5.5. Telekommunikation

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

1.5.6. Energieversorgung

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

1.5.7. 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.

1.6. Immissionen

1.6.1. Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

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

" Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rand des Schießplatzes der WTD 91 Meppen. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz finden regelmäßig tags und nachts Übungs- und Versuchsschießen statt. Dabei entstehen Lärmemissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die in der TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1 angegebenen Werte überschreiten können.
Diese Lärmemissionen sind aus folgenden Gesichtspunkten hinzunehmen: Für das Plangebiet besteht eine weitestgehend bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen und militärischem Übungsbetrieb eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist. Art und Ausmaß der Lärmemissionen sind bekannt. Die Lärmemissionen haben im Plangebiet die Qualität der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz erreicht.
Die Eigentümer und künftigen Erwerber der ausgewiesenen Baugrundstücke werden 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."

1.6.2. Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich der Landesstraße L 32. Es wurde daher eine Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen auf Grund der L 32 innerhalb des Plangebietes nach DIN 18005 durchgeführt.
Verkehrsdaten nach Angabe des Straßenbauamtes Lingen (Verkehrszählung 1995):

DTV 0 1.804 Kfz/24h bzw. M tags = 108 Kfz/h; p = 20 %
M nachts = 14 Kfz/h; p = 10 %

Mittelungspegel L 25/m für Straßenverkehr beträgt nach DIN 18005, Teil 1, Formel 5:

tags	L 25/m	= 61,8 dB(A)
nachts	L 25/m	= 51,3 dB(A)

Korrektur: nach DIN 18005, Teil 1, Tabelle 2
für unterschiedliche Straßenoberflächen
L StrO = - o,5 dB(A)

Nach DIN 18005, Teil 1, Formel 24, ergibt sich ein resultierender Beurteilungspegel bei einem Abstand von 25 m von der Mittelachse der L 32

tags	Lr	= 61,3 dB(A)
nachts	Lr	= 50,8 dB(A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein WA-Gebiet von 55/45 dB(A) nach DIN 18005 bei Straßenlärm werden im Abstand von 25 m von der Mittelachse der L 32 erkennbar überschritten (6,3 dB tags/5,8 dB nachts).
Wie bereits beim angrenzenden Bebauungsplan Nr. 13 „Pius" ist auch für das vorliegende Plangebiet die Anlage eines Lärmschutzwalles entlang der L 32 vorzusehen. Der zur Abschirmung des Baugebietes „Pius" errichtete Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,5 m ab OK L 32 erzielt gemäß DIN 18005 eine Pegelminderung Lz = 7,0 dB(A).
Durch die Lärmschutzanlage können die erforderlichen Lärmrichtwerte innerhalb des Plangebietes von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.
Parrallel zur Landesstraße L 32 ist daher eine 25 m breite Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dargestellt.

1.6.3. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

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

1.6.4. Landwirtschaftliche Betriebe

Die Gemeinde Börger ist noch stark landwirtschaftlich strukturiert. Landwirtschaftliche Betriebe sind hierbei überwiegend in der ursprünglich bebauten Ortslage angesiedelt. Das Plangebiet befindet sich daher im ausreichenden Abstand zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben, so daß die nach Richtlinie VDI 3471 zu beachtenden Abstände eingehalten werden.

1.6.5. Industrie- und Gewerbegebiet

Im Südosten der Gemeinde Börger befindet sich das Industrie- und Gewerbegebiet „Glupen" sowie „Mühlenberg". Das Plangebiet hat einen Abstand von ca. 200 m zu den gewerblich genutzten Bauflächen, so daß hiervon ausgehende Immissionen innerhalb der geplanten Wohnbauflächen nicht zu erwarten sind.

1.6.6. Altlasten

Zur Beurteilung des Gesamtkomplexes "Altlasten" wurde das Plangebiet selbst wie auch das benachbarte Gebiet bis zu einem Abstand von 5oo 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. 500 m westlich des dargestellten Wohngebietes die im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen erfaßte Altablagerung mit der Anlagen Nr. 454 407 401 befindet. Bei der Gefährdungsabschätzung durch die Samtgemeinde Sögel wird daher als

Schwerpunkt dieses Komplexes nur die v. g. Altablagerung (Anl.Nr. 454 407 401) gewertet.
Die Altablagerung (Anlagen Nr. 454 407 401) befindet sich westlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 500 m von dem dargestellten Wohngebiet. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Müllkippe der Gemeinde Börger in den „Bauern Tannen". 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 ca. 500 m) eine Beeinträchtigung des Plangebietes nicht vorliegt.

1.6.7.Kläranlage Börger

Der Abstand der dargestellten Wohnbaufläche zur Kläranlage Börger beträgt ca. 650 m. Auf mögliche Immissionen durch die Kläranlage wird hingewiesen.
Die Kläranlage Börger wird nach Stand der vorliegenden Planungen in Kürze teilweise stillgelegt. Das anfallende Schmutzwasser soll über eine Druckrohrleitung der Kläranlage in Sögel zugeführt werden. Auf dem Betriebsgelände in Börger verbleibt nur noch eine Vorreinigung (Sandfang und Rechen) mit Hochlastbecken.
Auf Grund der dargelegten Planungen zur Betriebsumstellung der Kläranlage sowie überwiegender westlicher Windrichtungen ist davon auszugehen, daß Immissionen begrenzt bzw. geringfügig auftreten und innerhalb des Plangebietes kaum wahrgenommen werden.

1.6.8. Treibstrecken

Östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Gemeindestraße „Glupen", welche teilweise als Treibstrecke für Schafe genutzt wird. Durch den Treibvorgang bedingte Lärm- und Staubimmissionen sind daher nicht auszuschließen.

1.7. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

1.7.1. Naturraum

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

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

1.7.2. Boden

Die Änderungsfläche liegt in der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest. Trockene, nährstoffarme Sandböden bilden hier den Standort. Häufig kommen Steine vor, und die Sande sind leicht verwehbar.
Als Bodentypen kommen auf diesem Standort Podsol-Braunerden und Podsole vor. Sie bilden sich aus Geschiebedecksand, z.T. auch aus Flugsand. Glazifluviatiler Sand ist im Untergrund vorhanden.

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

Innerhalb der Änderungsfläche wurden zwei Bodenbohrungen mit einem Pürckhauer-Erdbohrstock durchgeführt, um den anstehenden Boden zu untersuchen (s. Anlage 1). Bis zur Tiefe von 1,0 m liegen im Plangebiet Sande vor. Als Bodentyp kann eine Podsol-Braunerde angesprochen werden, die nicht von kulturhistorischer Bedeutung ist.

1.7.3. Potentiell natürliche Vegetation (PNV)

Als PNV ist der Stieleichen-Birkenwald anzusprechen. Dieser Vegetationstyp ist kennzeichnend für die armen Sandböden im Bereich der nordwestdeutschen Tiefebene. Große Flächen wurden aber bis Mitte des vorigen Jahrhunderts durch Weidewirtschaft zu Zwergstrauchheiden herabgewirtschaftet. Seit Beginn des 20. Jahrhunderts wurden diese immer mehr in Kiefernforste, Äcker oder Grünland umgewandelt.
Der Eichen-Birkenwald setzt sich zum größten Teil aus folgenden Gehölzen zusammen:

Baumschicht:

Stieleiche	-	Quercus robur
Hängebirke	-	Betula pendula
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Zitterpappel	-	Populus tremula

Strauchschicht:

Jungwuchs der Bäume		
Faulbaum	-	Frangula alnus
Waldgeißblatt	-	Lonicera periclymenum

(Quellen: Karten der potentiell natürlichen Pflanzendecke Niedersachsens, Ausgabe 1978, M 1 500.000 und Hofmeister H., Lebensraum Wald, 1990)

1.7.4. Landschaftsbild

Die Änderungsfläche wird durch seine ackerbauliche Nutzung geprägt. Ein Gehölzstreifen trennt die südwestlich angrenzende Wohnsiedlung vom Plangebiet ab, so daß derzeit eine klare Trennung zwischen Ortslage und offener Landschaft vorhanden ist. Neben diesem Gehölzstreifen sind mehrseitig Hecken vorhanden, die die Ackerfläche einrahmen. Zur L 32 ist ein 25 m breiter Waldstreifen gelegen, der auf der gegenüberliegenden Straßenseite von Waldflächen ergänzt wird. Östlich der Änderungsfläche liegt der Niederungsbereich der Ohe. In diesem Bereich liegt ein erhöhter Grünlandanteil vor und stellenweise sind noch kleinstrukturierte Kampfflächen mit Wallhecken vorhanden.

1.7.5. Beschreibung des Plangebietes (s. Anlage 2)

Das Änderungsgebiet ist ca. 5,55 ha groß, von dem etwa 5,08 ha als Acker genutzt werden. In der südöstlichen Ecke des Plangebietes steht ein kleiner Schafstall. Ca. 0,46 ha werden als Wald bewirtschaftet. Auf dieser Fläche konnten folgende Gehölze festgestellt werden:

Stieleiche	-	Quercus robur
Sandbirke	-	Betula pendula
Fichte	-	Picea abies
Waldkiefer	-	Pinus sylvestris
Weymouthkiefer	-	Pinus strobus
Europ. Lärche	-	Larix decidua
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Spätblühende Traubenkirsche	-	Prunus serotina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Rote Johannisbeere	-	Ribes rubrum var. rubrum
Besenginster	-	Sarothamnus scoparius

Nordöstlich der Fläche liegt eine Weide. Auf der Grenze stehen einige Sträucher. Diese Strauchhecke weist folgende Vegetation auf:

Gehölze:

Stieleiche	-	Quercus robur
Sandbirke	-	Betula pendula
Spätblühende Traubenkirsche	-	Prunus serotina
Besenginster	-	Sarothamnus scoparius

Gräser:

Quecke	-	Elymus repens
Weiches Honiggras	-	Holcus mollis
Blaues Pfeifengras	-	Molinia caerulea

Kräuter:

Löwenzahn	-	Taraxacum officinale
Ackerstiefmütterchen	-	Viola arvensis
Windenknöterich	-	Polygonum convolvulus

Die angrenzende Grünlandfläche wird intensiv genutzt und wird vorherrschend von Gräsern bestanden. Im Rahmen einer Vegetationskartierung konnten nachfolgende Arten festgestellt werden:

Gräser:

Deutsches Weidelgras	-	Lolium perenne
Wiesenschwingel	-	Festuca pratensis
Einjähriges Rispengras	-	Poa annua
Gemeine Rispe	-	Poa trivialis
Knickfuchsschwanz	-	Alopecurus geniculatus

Kräuter:

Löwenzahn	-	Taraxacum officinale
Hirtentäschelkraut	-	Capsella bursa-pastoris
Schafgarbe	-	Achillea millefolium

Gänseblümchen	-	Bellis perennis
Weißklee	-	Trifolium repens
Stumpfblättriger Ampfer	-	Rumex obtusifolius
Ackerkratzdistel	-	Cirsium arvense
Wiesenschaumkraut	-	Cardamine pratensis
Ampferknöterich	-	Polygonum lapathifolium
Gamander-Ehrenpreis	-	Veronica chamaedrys
Scharfer Hahnenfuß	-	Ranunculus acris
Storchschnabel	-	Geranium spec.
Hornkraut	-	Cerastium spec.

Südöstlich der Änderungsfläche verläuft ein Sandweg. Entlang des Weges steht eine Baumreihe, die sich aus Sandbirken (Betula pendula) und Schwarzerlen (Alnus glutinosa) zusammensetzt. Östlich des Weges schließen Ackerflächen an, die von Gehölzstreifen gekammert werden. Eine neue Wohnbausiedlung liegt südwestlich der Änderungsfläche. Zwischen der Änderungsfläche und Wohngebiet ist eine ausgewachsene, mehrschichtige Hecke vorhanden, die die Neubausiedlung in die offene Landschaft eingrünt. Diese Hecke wird von folgenden Arten gebildet:

Gehölze:

Stieleiche	-	Quercus robur
Sandbirke	-	Betula pendula
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Spätblühende Traubenkirsche	-	Prunus serotina
Schlehe	-	Prunus spinosa
Brombeere	-	Rubus fruticosus agg.

Gräser:

Quecke	-	Elymus repens
Drahtschmiele	-	Deschampsia flexuosa
Rotes Straußgras	-	Agrostis capillaris
Weiches Honiggras	-	Holcus mollis

Kräuter:

Brennessel	-	Urtica dioica
Stumpfblättriger Ampfer	-	Rumex obtusifolius
Vogelmiere	-	Stellaria media
Windenknöterich	-	Polygonum convolvulus

1.7.6. Bewertung des gegenwärtigen Zustandes

Innerhalb der Änderungsfläche können drei Nutzungen unterschieden werden, die differenziert hinsichtlich Natur und Landschaft zu bewerten sind.
Die Ackerfläche nimmt den größten Anteil des Plangebietes ein und bestimmt die Nutzung innerhalb der Änderungsfläche. Der Acker wird intensiv genutzt. Ackernutzung heißt heute, daß die Bearbeitung und Ernte mit schweren Maschinen und Geräten erfolgt, was zu einer zeitweisen 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 Gehölzstrukturen finden auf der Ackerfläche wertvolle Wechselbeziehungen statt, die das faunistische Arteninventar erhöhen.
Eine kleine Fläche im Südosten des Änderungsgebietes wird von einem ehemals als Schafstall genutzten Gebäude eingenommen. Diese Fläche kann als bebaut eingestuft werden. Sie wird daher als versiegelte Fläche beurteilt.
Der Waldstreifen entlang der Breddenberger Straße setzt sich vornehmlich aus Nadelgehölzen zusammen, die für diesen Standort nicht potentiell natürlich sind. Zwischen den Nadelbäumen haben sich standorttypische Laubgehölze entwickelt. Der Waldstreifen puffert Beeinträchtigungen der angrenzenden Straße auf das Plangebiet ab.
Mit angrenzenden Gehölzbeständen steht diese Fläche in direkter Verbindung, so daß dieses Biotop Bestandteil eines Heckennetzes ist. Ebenfalls steht diese Teilfläche in Verbindung mit dem großen Waldgebiet nordwestlich der Breddenberger Straße.
Für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nimmt diese Teilfläche die größte Bedeutung ein.

1.7.7. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

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

- Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper hervorgerufen. Das Plangebiet ist Bestandteil der offenen Landschaft und wird künftig nicht allseitig von bestehenden Gehölzbeständen eingegrünt.
- Offene Vegetations- und Versickerungsfläche geht durch die geplante Bebauung verloren. Die Vegetationsfläche stellt sich größtenteils als intensiv genutzte Ackerfläche dar, die hinsichtlich des Biotoppotentials eine geringe Bedeutung hat. 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 bezüglich der Schutzgüter kein besonderer Schutzbedarf einzelner Biotoptypen bzw. von Teilflächen.
- Die bestehenden Wechselwirkungen zwischen der offenen Ackerfläche und den angrenzenden Gehölzstreifen gehen weitestgehend mit der Bebauung des Plangebietes verloren. Bei der Bilanzierung wird die Bewertung des Planzustandes für diese Teilfläche um o,5 WF niedriger eingestuft.
- Aufgrund der Dauer der Beeinträchtigung und der Größe der beeinträchtigten Fläche ist bei der Umsetzung der Planung ein erheblicher Eingriff vorhanden.

1.7.8. Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar.
Nach § 8 (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 und die Belange der Wohnraumbeschaffung ein bedeutsamer öffentlicher Belang ist, sind nach Überzeugung der Samtgemeinde die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

1.7.9. 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:

- Der Waldstreifen entlang der nordwestlichen Grenze soll soweit wie möglich erhalten bleiben. Nach jetzigem Planungsstand ist jedoch eine geringfügige Verkleinerung der Fläche zu erwarten. Der Gehölzbestand soll im zusammenhang mit der Anlage eines Lärmschutzwalles in mehreren Schritten in einen Laubwald umgewandelt werden. Hierfür sollen Nadelbäume entnommen und entsprechend Laubgehölze der PNV nachgepflanzt 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.
- Die nördliche und östliche Plangebietsgrenzen bilden den künftigen Ortsrand und weisen keine ausreichenden Gehölzbestände zur landschaftlichen Eingrünung auf. Hier sollen die bestehenden Gehölze ergänzt werden. Insgesamt sollen 10 m breite Hecken entlang der beiden Grenzen angelegt werden. Zu Erschließungszwecken können die Hecken unterbrochen werden.
- 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.
- Das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Außenflächen und das Dachflächenwasser soll nach Möglichkeit im Gebiet verbleiben und dort versickern. Das so aufgefangene Niederschlagswasser wird nicht abgeführt und trägt zur Erhaltung des Grundwasserstandes bei. Die Grundwasserneubildungsrate wird weniger beeinträchtigt und der Bau einer Regenwasserkanalisation entfällt.

1.7.10. 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 der Gemeinde Börger mit gleich guten städtebaulichen Qualitäten und einer geringeren Eingriffsintensität nicht zur Verfügung. Den Belangen der Wohnraumbeschaffung mit der dazugehörenden 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. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gilt folgende Formel:
Flächengröße in ha x Wertfaktor (WF) = Flächenwert in Werteinheiten (WE)

1.7.11. Eingriffsbilanzierung

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

Bestandsbewertung:

Biotoptyp	Biotopgröße	Wertfaktor	Flächenwert
Acker (AS)	5,08 ha	1,0 WF	5,08 WE
Waldstreifen (HFM)	0,46 ha	3,0 WF	1,38 WE
Schafstall (X)	0,01 ha	0,0 WF	0,00 WE
Gesamtgröße	**5,55 ha**	**Eingriffsflächenwert**	**6,32 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	Fläche	Wertfaktor	Flächenwert
Waldstreifen (HFM)	0,40 ha	2,5 WF	1,00 WE
Neuangelegte Feldhecke aus einheimischen Arten (HFN)	0,45 ha	2,0 WF	0,90 WE
Versiegelte Flächen d. Wohngebietes (X), (40 % d. Wohnbaufläche)	1,69 ha	0,0 WF	0,00 WE
Hausgärten / Grünanlagen (PH / PZ), (60 % d. Wohnbaufläche)	2,55 ha	1,0 WF	2,55 WE
Versiegelte Straßenverkehrsfläche (X), (80 % der Verkehrsfläche)	0,37 ha	0,0 WF	0,00 WE
Straßenbegleitgrün (HE), (20 % der Verkehrsflächen)	0,09 ha	1,0 WF	0,09 WE
Plangebietsgröße	**5,55 ha**	**Kompensationswert**	**4,54 WE**

Nach Abzug des Kompensationswertes (4,54 WE) vom Eingriffsflächenwert (6,32 WE) verbleibt ein Kompensationsdefizit von 1,78 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.

1.8. Umweltverträglichkeit der Planungen

Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der bebauten Ortslage von Börger 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 1.7. dargelegt.

2. Ersatzmaßnahmen

2.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das dargestellte Plangebiet der 66. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel, hier: 66.2. „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft", liegt ca. 2,5 km nördlich der bebauten Ortslage und westlich der Landesstraße L 51. Die Fläche gehört zum Gemeindegebiet Börger.

2.2. Größe und vorhandene Nutzung des Gebietes

2.2.1. Größe des Gebietes

Die in der vorliegenden 66. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel, hier: Plangebiet 66.2., dargestellte Fläche in der Gemeinde Börger, Gemarkung Börger, Flur 3, Flurstück 6/1 umfaßt eine Größe von 1,50 ha.

2.2.2. Vorhandene Nutzung des Gebietes

Die Fläche wird ackerbaulich genutzt. Sie liegt unmittelbar westlich der Landesstraße L 51. Die Ersatzfläche befindet sich in einem Übergangsbereich von Ackerflächen/Brachland/Waldflächen.

2.2.3. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Fläche innerhalb des Plangebietes 66.2. ist im noch gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Die östlich angrenzende Landesstraße L 51 ist als „Verkehrsfläche; hier: überörtliche Straße" dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme wird auf die Kennzeichnung des Wasserschutzgebietes hingewiesen.

2.2.4. Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogramms

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreise Emsland von 1990 weist das Plangebiet 66.2. als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft sowie als Vorranggebiet für Wassergewinnung aus. Die östlich angrenzende Landesstraße L 51 ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung gekennzeichnet.

2.3. Inhalt der Planänderung

Das Plangebiet 66.2. ist in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Sögel als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt.

2.4. Ziel und Absicht der Planänderung

Die Samtgemeinde Sögel hat mit der Darstellung einer Wohnbaufläche nordöstlich der Ortslage in der Gemeinde Börger (Plangebiet 66.1.) bisher anders genutzte Flächen in Anspruch genommen.
Hierfür sind trotz der geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Plangebiet 66.1. selbst vorgenommen werden, Ersatzmaßnahmen erforderlich.
Die Gemeinde Börger ist hierbei Träger der Maßnahme und wird die Kompensations- und Ersatzmaßnahmen auf den gemeindeeigenen Flächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchführen und sicherstellen.

2.5. Auswirkung auf Natur und Umwelt

2.5.1. Beschreibung der Ersatzfläche (s. Anlage 3)

Die Ersatzfläche ist ca. 1,5 ha groß und liegt westlich der L 51 (Börger - Börgerwald) an der Gemeindegebietsgrenze. Das Ersatzflächenflurstück 6/1 der Flur 3 der Gemarkung Börger wird ackerbaulich genutzt und liegt 2,5 km nördlich der Eingriffsfläche.
Das Flurstück liegt zwischen Acker- und Brachflächen und grenzt im Osten sowie Westen an Verkehrsflächen an. Entlang der Verkehrswege verlaufen Gehölzstreifen. An der höher gelegenen Landesstraße ist auf einer Böschungskante ein Gehölzstreifen vorhanden, der folgende Vegetation aufweist:

Gehölze:

Stieleiche	-	Quercus robur
Waldkiefer	-	Pinus sylvestris
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Spätblühende Traubenkirsche	-	Prunus serotina

Gräser:

Weiches Honiggras	-	Holcus mollis
Rotschwingel	-	Festuca rubra

Kräuter:

Klettenlabkraut	-	Galium aparine
Heckenkälberkopf	-	Chaerophyllum temulum
Hohlzahn	-	Galeopsis spec.

Westlich der Ersatzfläche verläuft ein mit Bitumen befestigter Feldweg, zu dem parallel ein Gehölzstreifen vorhanden ist. Diese Hecke setzt sich aus folgenden Laubgehölzen zusammen:

Stieleiche	-	Quercus robur
Sandbirke	-	Betula pendula
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Salweide	-	Salix caprea
Spätblühende Traubenkirsche	-	Prunus serotina
Brombeere	-	Rubus fruticosus agg.

Die Hecke verbindet zwei Waldgebiete. Die Waldflächen werden größtenteils von Nadelbäumen bestanden. Desweiteren bestimmt Ackernutzung mit zeitweiser Flächenstillegung die Nutzungsart im Umfeld der Ersatzfläche.

2.5.2. Bewertung der Ersatzfläche

Die Ersatzfläche wird intensiv ackerbaulich genutzt. Neben der maschinellen Bearbeitung werden Dünger und Pestizide eingesetzt, so daß die heimische Flora und Fauna sich kaum entwickeln kann. Wechselwirkungen zwischen anschließenden Gehölzelementen und Ersatzfläche sind nur in geringem Umfang vorhanden. Durch die vorherrschende Ackernutzung ist dieses Gebiet relativ artenarm.
Die Fläche wird als Sandacker (AS) mit dem Wertfaktor 1 beurteilt.

2.5.3. Beschreibung und Bewertung der Ersatzmaßnahmen

Die Ersatzfläche soll mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation bepflanzt werden. Die Anpflanzung soll einen heckenartigen mehrschichtigen Aufbau erhalten. Entlang den längsseitigen Grenzen sollen Säume verbleiben, die vor einer Überarbeitung geschützt werden. Anschließend werden strauchartige Gehölze einen Strauchmantel bilden. Mittig sollen Baumgehölze gepflanzt werden.
Die Anpflanzung wird die bestehenden Gehölzstreifen östlich und westlich der Ersatzfläche verbinden. Mit den angrenzenden Ackerflächen finden künftig wertvolle Wechselbeziehungen statt, die zur Aufwertung der angrenzenden Ackerflächen führen werden.
Mit der Bepflanzung erfolgt eine Aufwertung der Ersatzfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Es wird mit der Anpflanzung ein wertvolles Biotop geschaffen, das sich positiv auf die benachbarten Flächen auswirkt. Die heimische Flora und Fauna findet hier Entwicklungsmöglichkeiten. Im künftigen Zustand wird die standortgerechte Gehölzanpflanzung (HPG) mit dem Wertfaktor 3 beurteilt.

2.5.4. Bilanzierung und Schlußbetrachtung

Bei dem Eingriff werden vorwiegend Freiflächen in Anspruch genommen. Die Ersatzmaßnahme soll im kausalen Zusammenhang zum Eingriff stehen, deshalb sollen auch Freiflächen aufgewertet werden. Die zur Verfügung stehende Ersatzfläche ist eine Ackerfläche, die bepflanzt werden soll. Somit verbleibt die Ersatzfläche nicht als offenes Biotop. Aber mit der länglichen Anpflanzung werden angrenzende offene Ackerflächen aufgewertet. Insgesamt wird dieser offene Landschaftsraum gegliedert und strukturiert. Somit liegt eine Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in einem offenen Landschaftsraum vor.
Die Ersatzfläche wird im Ist-Zustand mit dem Wertfaktor 1 beurteilt und nach

Durchführung der Maßnahme mit 3 WF. Somit liegt hier eine Aufwertung von 2 WF vor.
Um das Kompensationsdefizit von 1,78 WE auszugleichen, ist eine Fläche von (1,78 WE : 2 WF) 0,89 ha notwendig. Die restliche Fläche von 0,61 ha kann somit im Rahmen anderer Bauleitpläne in Ansatz gebracht werden.
Die Gemeinde Börger ist Eigentümerin der Fläche. Sie verpflichtet sich, die Maßnahme spätestens in der auf die Erschließung folgende Vegetationsperiode in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf der Teilfläche von 0,89 ha durchzuführen.
Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht die Samtgemeinde Sögel davon aus, daß die durch die 66. 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 gem. § 1 (5) Ziff. 7 BauGB entsprochen.

2.6. Umweltverträglichkeit der Planungen

Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der bebauten Ortslage von Börger wird einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Insofern wird sich keine Belastung der Umwelt, insbesondere der angrenzenden Flächen des Außenbereiches ergeben. Positiv wird sich die Planänderung auf die Belange des Wasserschutzgebiets auswirken.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bereits unter Punkt 2.5. dargelegt.

3. Hinweise

3.1. 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.

3.2. Dorferneuerung

Für die Gemeinde Börger 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.

3.3. Wasserschutzgebiet

Der westliche Teilbereich des Plangebietes 66.1. liegt in der Schutzzone III B sowie das Plangebiet 66.2. in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Surwold. Die Schutzgebietsverordnung vom 02. Sept. 1980 sowie die landesweit gültige Schutzverordnung (SchuVO) vom 24.05.1995 ist zu beachten.

3.4. Anbaubeschränkungen

Entlang der Landesstraße L 32 sind die Anbaubeschränkungen gemäß § 24 NStrG zu beachten:

20 m Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG und
40 m Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG.

4. Beteiligung der Bürger

Die Samtgemeinde Sögel hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Der Entwurf der 66. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Erläuterungsbericht auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich eine Woche vorher bekannt gemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

An der vorliegenden 66. 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.

6. Bearbeitung

Planzeichnung und Erläuterungsbericht der 66. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel wurden ausgearbeitet von der

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

7. Abwägung

Landkreis Emsland
Verfügung vom 23.09.1997

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland wurde die Wechselwirkung zwischen der offenen Ackerfläche und den angrenzenden Gehölzstreifen nun auch in der Bilanzierung berücksichtigt. Die Bewertung des Planzustandes wurde für diese Teilfläche um 0,5 WF niedriger eingestuft. Darüber hinaus wird nochmals seitens der Samtgemeinde Sögel festgestellt, daß die aufgezeigten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Durchführung gelangen.
Bei der Versickerung von Oberflächenwasser in den Untergrund wird zwischen den Sickerflächen und dem höchsten Grundwasserstand ein Abstand von mehr als 1 m eingehalten. Die nach dem Niedersächsischen Wassergesetz für die Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland beantragt.

Bezirksregierung Weser-Ems, Denkmalpflege -Dezernat 406-
Verfügung vom 25.09.1997

Der in der Verfügung dargelegte Hinweis wurde unter Punkt 3.1 des Erläuterungsberichtes nachrichtlich übernommen.

Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg
Schreiben vom 15.08.1997

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

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden
Schreiben vom 23.09.1997

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Börger soll aus der dargestellten Wohnbaufläche im Bebauungsplanverfahren ein „allgemeines Wohngebiet" entwickelt werden.

Straßenbauamt Lingen
Schreiben vom 21.08.1997

Im Erläuterungsbericht unter Punkt 3.4. sind Hinweise bezüglich der Anbaubeschränkungen gemäß § 24 NStrG enthalten. Diese werden auch im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und festgesetzt.
Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird ein Anschluß an die L 32 auch weiterhin für erforderlich gehalten. Die endgültige verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird im Bebauungsplanverfahren in gemeinsamer Abstimmung zwischen der Gemeinde Börger, dem Straßenverkehrsamt, der Polizei und dem Straßenbauamt Lingen erfolgen. Eine entsprechende Vereinbarung über den Anschluß an die L 32 wird dann vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zwischen der Gemeinde Börger und dem Straßenbauamt Lingen abgeschlossen.
Die Herstellung des Lärmschutzwalles wird in Absprache mit der Straßenmeisterei Papenburg erfolgen. Der vorgesehene Lärmschutzwall entlang der L 32 wird mit standortgerechten Hölzern bepflanzt.
Bis auf den ggf. geplanten Anschluß einer Planstraße werden zur L 32 keine weiteren Zufahrten und Zugänge im Bereich des Plangebietes hergestellt. Vorhandene Zufahrten und Zugänge zur L 32 werden bei der Nutzungsänderung der entsprechenden Grundstücke nach Abschluß des Bebauungsplanverfahren aufgehoben.
Seitens der Gemeinde Börger werden zu den unter Punkt I. aufgeführten Auflagen und Bedenken detaillierte Aussagen und Festsetzungen in Absprache mit dem Straßenbauamt Lingen im Bebauungsplan ausgearbeitet.
Der im o. g. Schreiben dargelegte Hinweis bezüglich der Emissionen von der L 32 wurde zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Forstamt Meppen
Schreiben vom 22.08.1997

In Absprache mit der Gemeinde Börger wird vor Aufforstung der Ersatzfläche eine forstliche Standortkartierung in Zusammenarbeit mit der Fachbehörde der Landwirtschaftskammer Weser-Ems durchgeführt.

Staatliches Amt für Wasser und Abfall
Schreiben vom 05.05.1997

Wie im o. g. Schreiben dargelegt, liegt das geplante Baugebiet im nordwestlichen Bereich innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Surwold. Außer dieser erwähnten Schutzgebietsverordnung ist auch die landesweit gültige Schutzverordnung vom 24.05.1995 zu beachten. Ein Hinweis zur Beachtung dieser Verordnungen wird unter Ziffer 3.3 des Erläuterungsberichtes aufgeführt und sind im anschließenden verbindlichem Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Nach derzeitigem Planungsstand ist jedoch ein Kahlschlag der Waldfläche zur Umwandlung der Nutzungsart nicht vorgesehen. Eine Umwandlung der Fläche in Größe von 0,46 ha zu sonstigen Zwecken im Sinne der Schutzverordnung ist darüber hinaus nicht genehmigungspflichtig. Nach Rücksprache mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland und dem Staatlichen Amt für Wasser und Abfall in Meppen wird in der Vorentwurfsphase des Bebauungsplanverfahrens, wenn detaillierte Ausführungen vorliegen, eine Abstimmung bezüglich einer möglichen Anwendung der Schutzverordnung erfolgen. Hierbei wird sowohl der Wald als auch die angrenzende landwirtschaftliche Fläche berücksichtigt. Darüber hinaus werden auch die Hinweise zur Ersatzfläche im verbindlichen Bauleitverfahren mit den v. g. Fachbehörden erörtert, wobei nochmals dargelegt wird, daß eine umbruchfreie Umwandlung der Kompensationsfläche in die vorgesehene Nutzung erfolgen soll.
Die Hinweise zur Ersatzmaßnahme sind zur Kenntnis genommen und werden bei der Durchführung berücksichtigt.
Unter Abschnitt 1.5.3 des Erläuterungsberichtes wird dargelegt, daß der Versickerung des Niederschlagswassers auch der öffentlichen Verkehrsflächen, sofern dieses die Bodenverhältnisse zulassen und bautechnsich möglich, der Vorrang vor einer Ableitung eingeräumt wird. Einzelheiten werden im verbindlichen Bauleitplan festgelegt.

8. Verfahrensvermerke

Der Erläuterungsbericht hat zusammen mit der Planzeichnung der 66. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel in der Zeit vom 25.08.1997 bis einschließlich 25.09.1997 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Sögel, den 26.09.1997

.....
(Samtgemeindedirektor)

Der Feststellungsbeschluß dieser 66. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel wurde in der Sitzung des Samtgemeinderates am 09.12.1997 gefaßt.
Dieser Erläuterungsbericht hat zusammen mit der Planzeichnung der Beschlußfassung zugrunde gelegen.

Sögel, den 09.12.1997

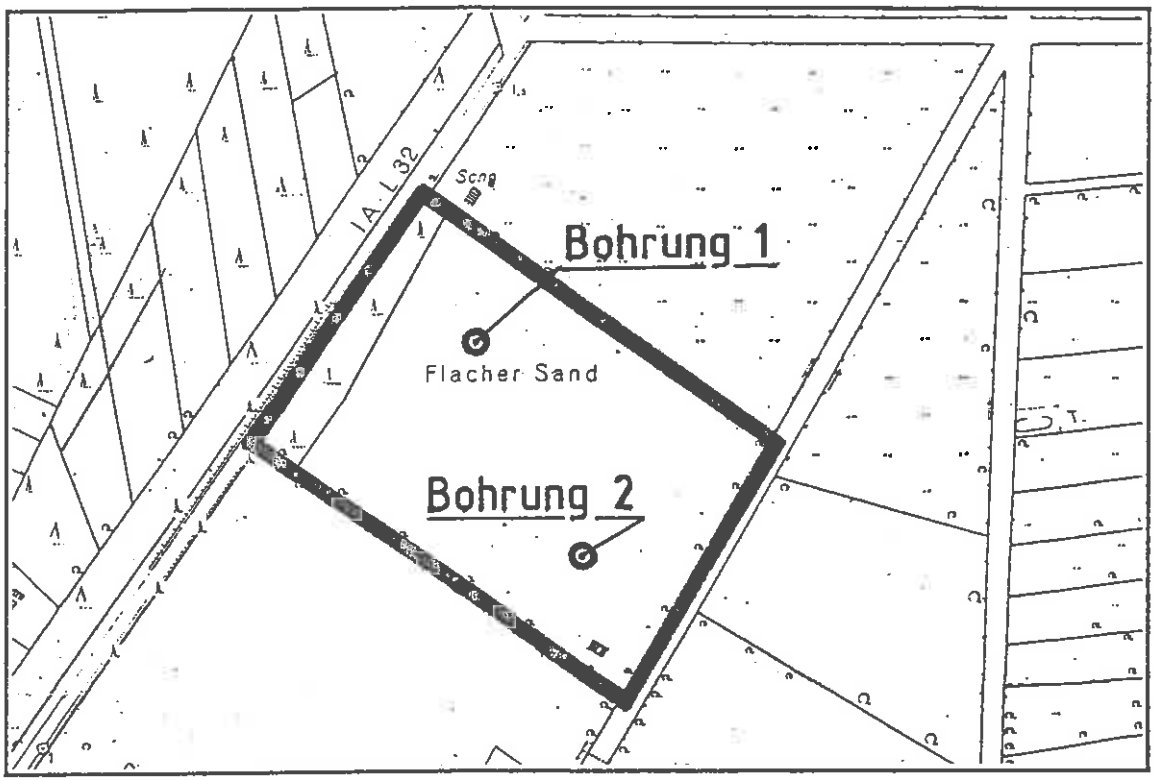
(Samtgemeindebürgermeister)

SAMTGEMEINDE SÖGEL * LANDKREIS EMSLAND *

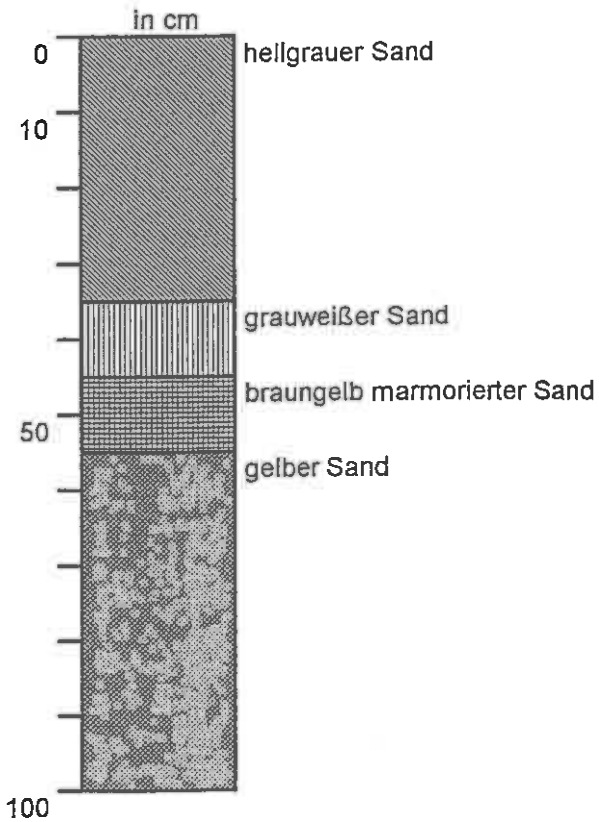
(Samtgemeindedirektor)

Anlage 1

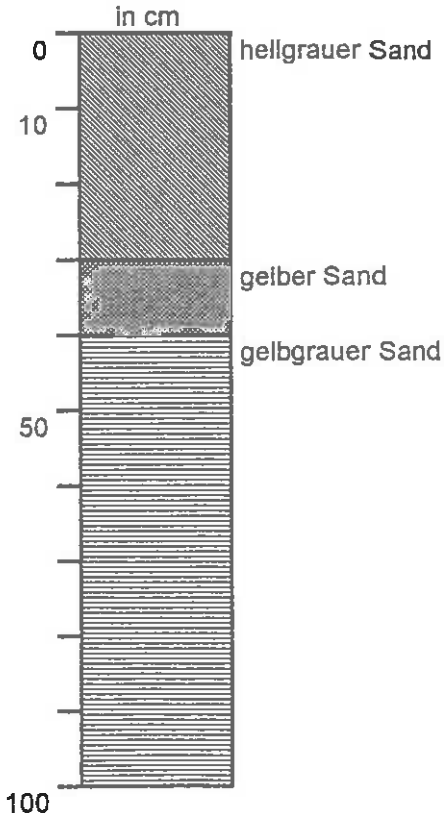
- Bodenbohrung -

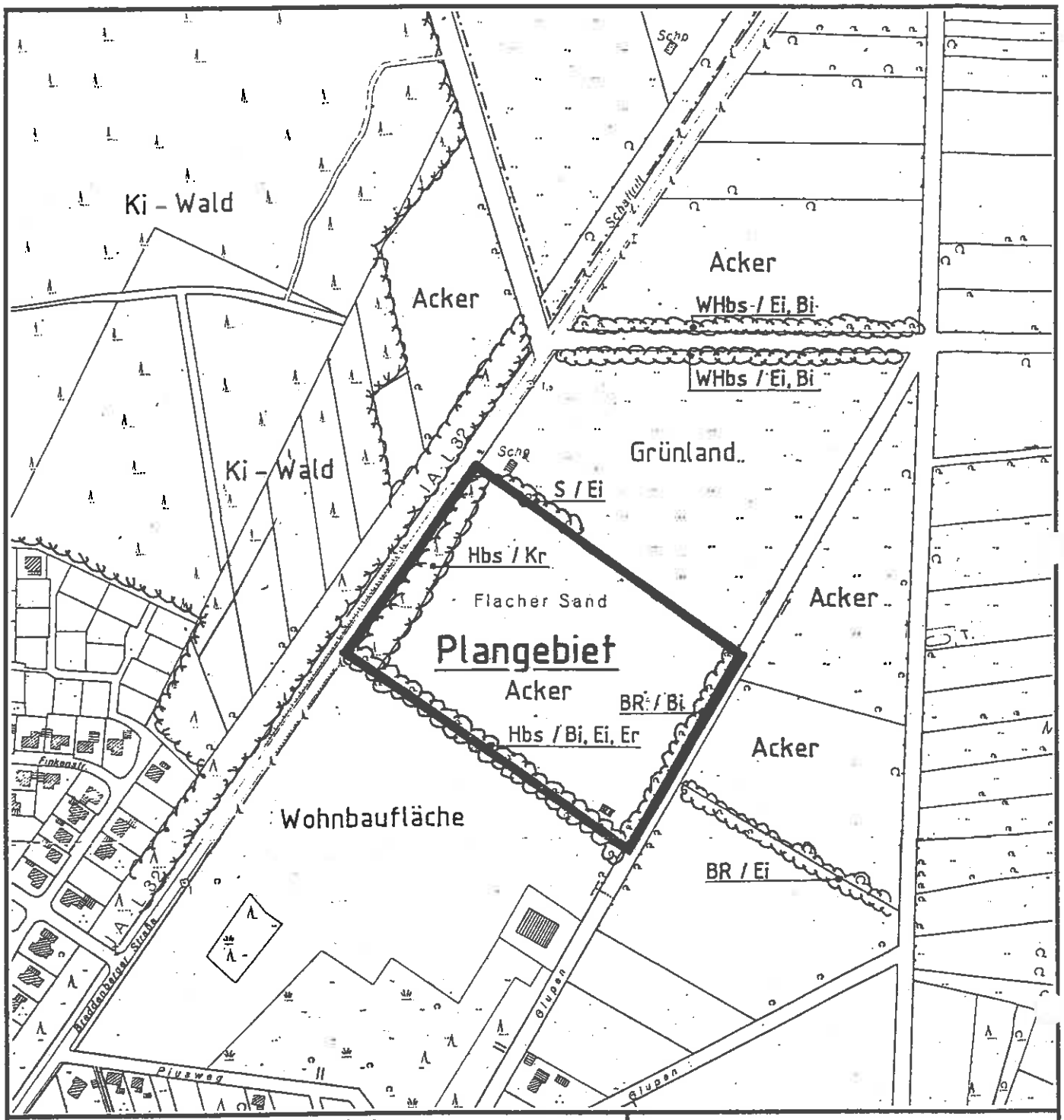


Bohrung 1



Bohrung 2





Legende:

Feldgehölze:

Feldhecke		Wallhecke		Baumgruppe	BG
Hb	Bäume	WHb		Baumreihe	BR
Hs	Sträucher	WHs		Einzelbaum	EB
Hbs	Bäume u. Sträucher	WHbs		Sträucher	S

Hauptbestandsbildner:

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

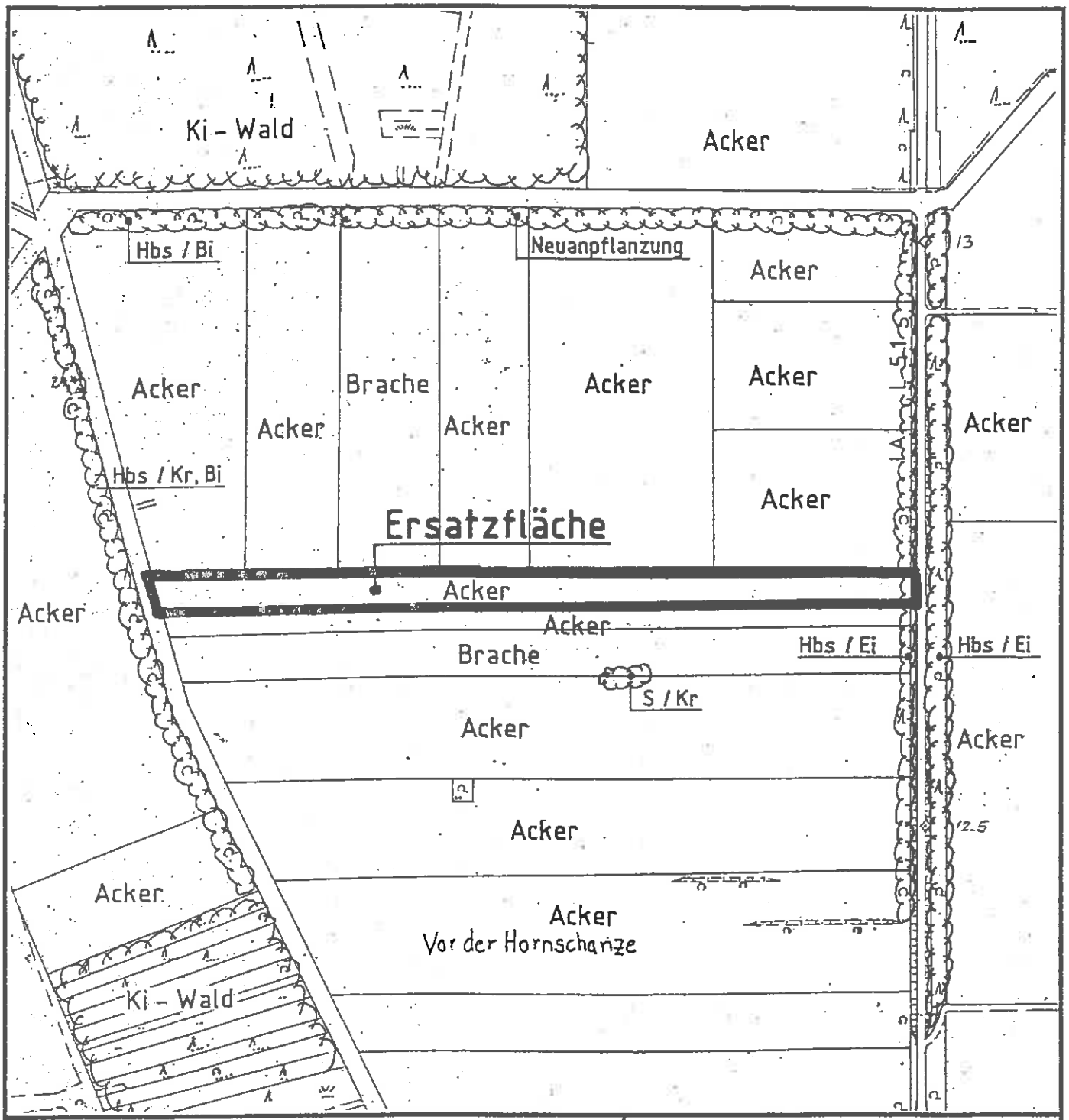
Samtgemeinde Sögel

66. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bestandsaufnahme

- Plangebiet -

Ingenieurbüro Abeln, Werlte; 06/97



Legende:

Feldhecke

Hb	Bäume
Hs	Sträucher
Hbs	Bäume u. Sträucher

Feldgehölze:

Wallhecke	WHb	**Baumgruppe**	BG
	WHs	**Baumreihe**	BR
	WHbs	**Einzelbaum**	EB
		Sträucher	S

Hauptbestandsbildner:

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

Samtgemeinde Sögel

66. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bestandsaufnahme

- Ersatzfläche -

Ingenieurbüro Abeln, Werlte; 06/97

AMTSBLATT
für den Landkreis Emsland

1998 Ausgegeben in Meppen am 13.03.1998 Nr. 5

Inhalt Seite

A. Erlasse, Bekanntmachungen und Verfügungen von Landesbehörden

B. Satzungen, Verordnungen, Rundverfügungen und Bekanntmachungen des Landkreises

114 Sitzung des Kreistages 80

115 Verordnung zur Änderung der Verordnung vom 16.04.1981 zum Schutze von Landschaftsteilen in den Landkreisen Emsland und Grafschaft Bentheim, Landschaftsschutzgebiet "Emstal" vom 13.10.1997 80

116 Verordnung zur Änderung der Verordnung vom 16.04.1981 zum Schutze von Landschaftsteilen in den Landkreisen Emsland und Grafschaft Bentheim, Landschaftsschutzgebiet "Emstal" vom 15.12.1997 89

C. Satzungen, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Verbände

117 Satzung über die Festlegung der Schulbezirke für die Schulen in der Trägerschaft der Gemeinde Emsbüren vom 17.12.1997 95

118 3. Verordnung zur Änderung der Verordnung über Art, Maß und räumliche Ausdehnung der Straßenreinigung in der Samtgemeinde Freren vom 05.04.1990 95

119 3. Satzung zur Änderung der Satzung über die Reinigung öffentlicher Straßen in der Samtgemeinde Freren (Straßenreinigungssatzung) vom 15.12.1988 96

120 2. Satzung zur Änderung der Hundesteuersatzung der Gemeinde Geeste vom 20.02.1989 96

121 Vergnügungssteuersatzung der Gemeinde Herzlake vom 10.02.1998 96

122 Hundesteuersatzung der Gemeinde Herzlake vom 10.02.1998 97

123 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Samtgemeinde Lathen für das Haushaltsjahr 1998 vom 28.01.1998 99

124 Bebauungsplan Nr. 24 - Ortsteil Laxten mit baugestalterischen Festsetzungen; Baugebiet: "Östlich der Kiesbergstraße" der Stadt Lingen (Ems) 99

125 Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) Genehmigung der Änderung Nr. 51 (Bereich östlich der Kiesbergstraße - Ortsteil Laxten) 100

126 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Lorup für das Haushaltsjahr 1998 vom 15.01.1998 100

127 Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 759.2 der Stadt Meppen, Ortsteil Versen; Baugebiet: "Industriegebiet zwischen A 31, B 402 und K 225 - 1. Erweiterung" 101

128 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Niederlangen für das Haushaltsjahr 1998 vom 26.01.1998 101

129 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Renkenberge für das Haushaltsjahr 1998 vom 03.02.1998 102

130 Bauleitplanung der Samtgemeinde Sögel; 66. Änderung des Flächennutzungsplans - Wohnbaufläche in der Gemeinde Börger - 102

131 Bauleitplanung der Samtgemeinde Sögel; 68. Änderung des Flächennutzungsplans - Wohnbaufläche in der Gemeinde Werpeloh - 103

132 Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 14 "Camping- und Wochenendplatzgebiet Eiken" der Gemeinde Walchum 103

D. Sonstige Veröffentlichungen

2. Bekanntmachung der Haushaltssatzung
Die vorstehende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 1998 wird öffentlich bekanntgemacht.

Eine Genehmigung der Aufsichtsbehörde ist nicht erforderlich.

Der Haushaltsplan liegt nach § 86 Abs. 2 Satz 3 NGO in Verbindung mit § 87 Abs. 1 NGO im Anschluß an diese öffentliche Bekanntmachung an sieben Werktagen (außer samstags) in der Zeit vom 01.04.1998 bis 09.04.1998 im Rathaus der Samtgemeinde Lathen, Zimmer 5, Große Str. 3 in 49762 Lathen zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Niederlangen, 25.02.98

GEMEINDE NIEDERLANGEN
Der Bürgermeister

---

129 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Renkenberge für das Haushaltsjahr 1998 vom 03.02.1998

1. Auf Grund des § 84 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Renkenberge in der Sitzung am 03.02.1998 folgende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 1998 beschlossen:

§ 1

Der Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 1998 wird

im Verwaltungshaushalt	
in der Einnahme auf	299.900,-- DM
in der Ausgabe auf	299.900,-- DM
im Vermögenshaushalt	
in der Einnahme auf	430.500,-- DM
in der Ausgabe auf	430.500,-- DM

festgesetzt.

§ 2

Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen werden nicht veranschlagt.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen werden nicht veranschlagt.

§ 4

Der Höchstbetrag, bis zu dem Kassenkredite im Haushaltsjahr 1998 zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben in Anspruch genommen werden dürfen, wird auf 49.900,-- DM festgesetzt.

§ 5

Die Steuersätze (Hebesätze) für die Realsteuern werden für das Haushaltsjahr 1998 wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer	
a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A)	305 v. H.
b) für die Grundstücke (Grundsteuer B)	300 v. H.
2. Gewerbesteuer	310 v. H.

Renkenberge, 03.02.98

GEMEINDE RENKENBERGE

Bojer
Bürgermeister

2. Bekanntmachung der Haushaltssatzung
Die vorstehende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 1998 wird öffentlich bekanntgemacht.

Eine Genehmigung der Aufsichtsbehörde ist nicht erforderlich.

Der Haushaltsplan liegt nach § 86 Abs. 2 Satz 3 NGO in Verbindung mit § 87 Abs. 1 NGO im Anschluß an diese öffentliche Bekanntmachung an sieben Werktagen (außer samstags) in der Zeit vom 01.04.1998 bis 09.04.1998 im Rathaus der Samtgemeinde Lathen, Zimmer 5, Große Str. 3 in 49762 Lathen zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Renkenberge, 25.02.98

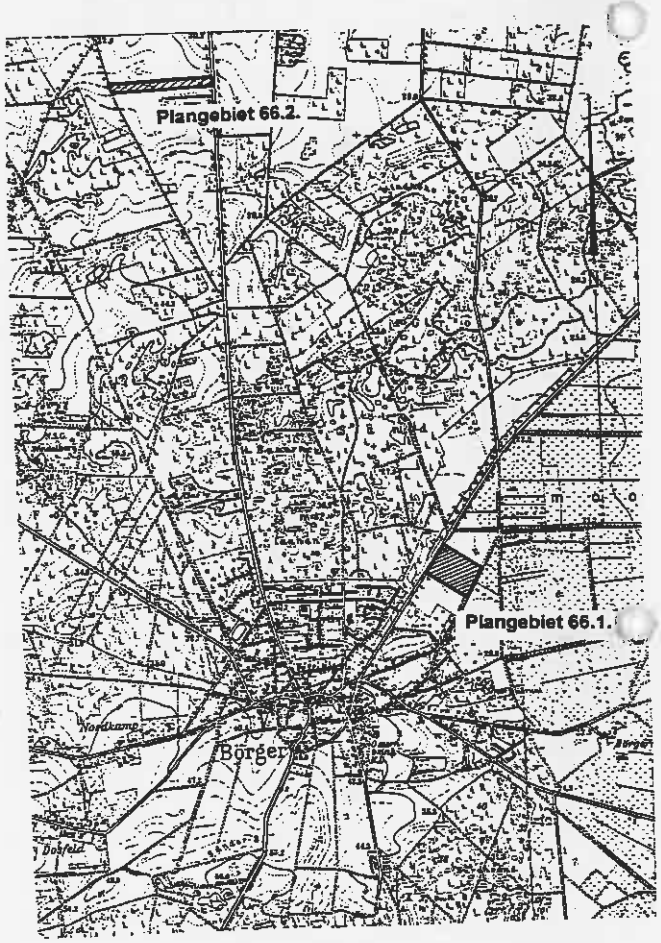
GEMEINDE RENKENBERGE
Der Bürgermeister

---

130 Bauleitplanung der Samtgemeinde Sögel; 66. Änderung des Flächennutzungsplans - Wohnbaufläche in der Gemeinde Börger -

Die Bezirksregierung Weser-Ems in Oldenburg hat mit Verfügung vom 13.02.1998 - Aktenzeichen: 204-206.13-21101-54047 die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Der räumliche Geltungsbereich der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im nachstehenden Übersichtsplan (M 1:25.000) schwarz umrandet dargestellt.



Die genehmigte Fassung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt mit Erläuterungsbericht ab sofort unbefristet während der Dienststunden bei der Samtgemeindeverwaltung Sögel, Clemens-August-Straße 39, Zimmer 34, 49751 Sögel, öffentlich aus.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam geworden.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 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, 20.02.1998

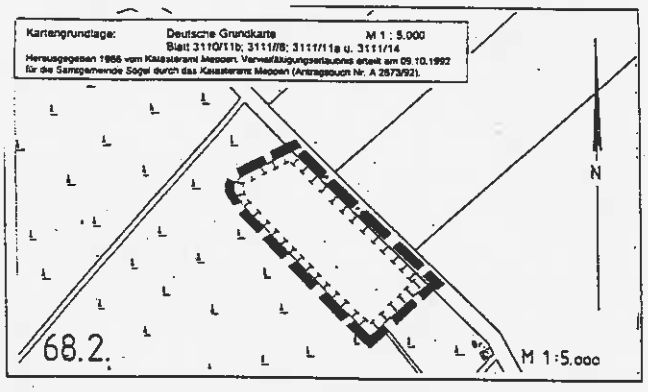
SAMTGEMEINDE SÖGEL
Der Samtgemeindedirektor

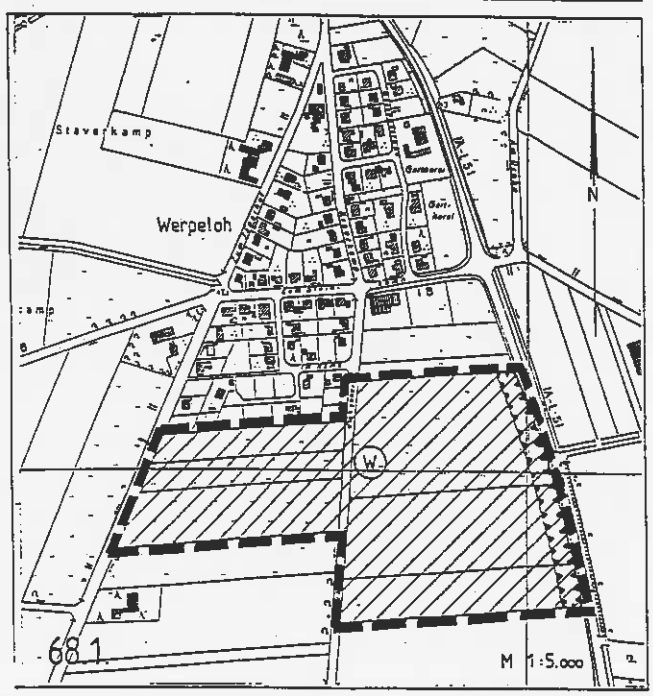
---

131 Bauleitplanung der Samtgemeinde Sögel; 68. Änderung des Flächennutzungsplans - Wohnbaufläche in der Gemeinde Werpeloh -

Die Bezirksregierung Weser-Ems in Oldenburg hat mit Verfügung vom 16.02.1998 - Aktenzeichen: 204-206.13-21101-54047 die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Der räumliche Geltungsbereich der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.





Die genehmigte Fassung der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt mit Erläuterungsbericht ab sofort unbefristet während der Dienststunden bei der Samtgemeindeverwaltung Sögel, Clemens-August-Straße 39, Zimmer 34, 49751 Sögel, öffentlich aus.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam geworden.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 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, 04.03.1998

SAMTGEMEINDE SÖGEL
Der Samtgemeindedirektor

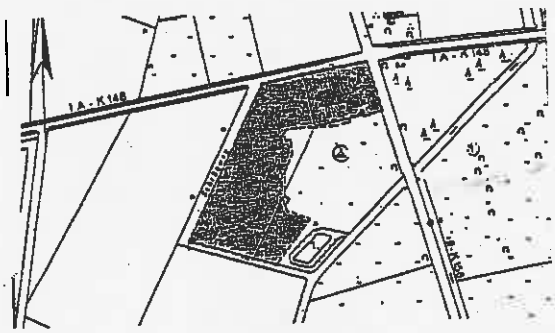
---

132 Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 14 "Camping- und Wochenendplatzgebiet Eiken" der Gemeinde Walchum

Der vom Rat der Gemeinde Walchum am 17.10.1996 als Satzung beschlossene o. g. Bebauungsplan Nr. 14 "Camping- und Wochenendplatzgebiet Eiken" wurde dem Landkreis Emsland gemäß § 11 (1) BauGB angezeigt.

Der Landkreis hat mit Verfügung vom 07.10.1997 (Az.: 65-610-509-16) erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan liegt mit Begründung während der Dienststunden im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen, Hauptstraße 25, Zimmer 23, öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB 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.

Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird außerdem darauf hingewiesen, daß eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten